



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **B-Plan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ / 11. Flächennutzungsplanänderung Stadtteil: Melle - Bruchmühlen**

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

Projektnummer: 216295  
Datum: 2017-05-19

**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 .....	5
1.3	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
1.4	Regenerative Energien und Nutzung von Energie .....	7
<b>2</b>	<b>UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES</b> .....	<b>7</b>
2.1	Untersuchungsmethodik .....	7
2.2	Fachziele des Umweltschutzes .....	9
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG</b> .....	<b>10</b>
3.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) .....	10
3.2	Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB).....	14
3.3	Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) .....	15
3.4	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB) .....	15
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) .....	16
<b>4</b>	<b>WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN UND MONITORING</b> .....	<b>16</b>
4.1	Auswirkungsprognose .....	16
4.2	Umweltrelevante Maßnahmen .....	19
<b>5</b>	<b>STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG)</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>24</b>
9.1	Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter .....	24
9.2	Eingriffs- und Kompensationsermittlung.....	25
9.2.1	Eingriffsflächenwert .....	26
9.2.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	27
9.2.3	Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert.....	27
9.3	Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen .....	28
9.4	Bestandsplan.....	28

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Urte Vierkötter

Wallenhorst, 2017-05-19

Proj.-Nr.: 216295

**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 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahr 1970 entspricht derzeit weder den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort noch den vorhandenen Nutzungsansprüchen (Genauerer sh. Begründung zum B-Plan). Daher soll der Bebauungsplan im nördlichen Teil des Geltungsbereiches geändert werden.

Darüber hinaus soll die bislang unbeplante Fläche zwischen Sandhorstweg und Neuer Kamp in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Diese Fläche ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. schon heute sind hier Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig, die sich im Rahmen dessen halten, was durch das Umfeld aus Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird.

Hierzu wird der B-Plan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ erstellt.

Die heute unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche steht im Eigentum des Holzverarbeitenden Betriebes, der nun für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Lagerhalle gestellt hat (Genauerer, sh. Begründung zum Bebauungsplan). Die Stadt wird diese Eigentumslage sowie das Interesse des Unternehmens an einer Nutzung des Grundstücks im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit bei ihrer Planung berücksichtigen. Erklärtes Ziel der Stadt Melle ist es allerdings, dass auf dieser Fläche keine weiteren Produktionsstätten des Gewerbebetriebes entstehen, um den bestehenden Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe nicht weiter zu verschärfen und bauliche Anlagen so angeordnet werden sollen, dass sie zu einer wirksamen Abschirmung des Gewerbelärms in Richtung der Wohnnutzungen beitragen. Zudem soll es bei einer – ggfs. teilweisen – gewerblichen Nutzung der Fläche zu keiner weiteren Zunahme des schon heute erheblichen Lkw-Verkehrs auf der Straße Neuer Kamp kommen.

Die bestehenden und neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sollen mit Lärmemissionskontingenten belegt werden, um sicherzustellen, dass zukünftige gewerbliche Entwicklungen in diesem Bereich zu keinen unzumutbaren Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Weiterhin werden die durch den Bebauungsplan „Sandhorst I“ aus dem Jahr 1970 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch die heute vorhandene Bebauung z.T. überschritten. Insbesondere im derzeitigen Mischgebiet östlich der heutigen Gewerbegebietsfläche entsprechen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die ursprünglich geplante Straßenführung nicht den örtlichen Gegebenheiten und zukünftigen Ansprüchen an diese Fläche und sollen daher angepasst werden. Dazu sollen die in dem Verfahren „Sandhorst I – 1. Änderung“ aus dem Jahre 2011 entwickelten Überlegungen fortgeführt werden.

Schließlich soll mit der Planänderung nachvollzogen werden, dass entlang des Sandhorstweges in den vergangenen Jahren ausschließlich Wohnnutzungen entstanden sind. Die Wohnbauflächen entlang des Sandhorstweges sollen daher entsprechend dem baulichen Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Plangebiet der B-Planänderung weist eine Größe von ~ 5,66 ha auf.

Im Parallelverfahren wird die 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Melle durchgeführt (Geltungsbereich, sh. Übersichtskarte des Bestandsplanes, Kap. 9.4 im Anhang).

Für den Bereich der 11. Flächennutzungsplanänderung, der gleichzeitig Bestandteil des B-Planes „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ ist, weist der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 gemischte Bauflächen aus. Im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung wird nordwestlich und südlich des bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs ein Teil der bisherigen gemischten Baufläche ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus werden Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

In dem Bereich der 11. Flächennutzungsplanänderung, der über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgeht, weist der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 ebenfalls gemischte Bauflächen aus. Im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung werden hier entsprechend der tatsächlichen Nutzung Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung weist eine Größe von ~ 3,65 ha auf.

Der Bereich der 11. Flächennutzungsplanänderung, der über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgeht, wird an dieser Stelle nachrichtlich erwähnt und zum besseren Verständnis in der Übersichtskarte des Bestandsplanes (sh. Kap. 9.4 im Anhang) dargestellt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich handelt es sich ausschließlich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2005 (gemischte Bauflächen) an die tatsächliche Nutzung (Wohnbauflächen). Durch diese Änderung werden keine Baumaßnahmen und somit auch keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vorbereitet. Daher wird dieser Bereich im Rahmen dieses Umweltberichtes nicht näher betrachtet.

## 1.2 Aufgabenstellung und Scoping

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch (inkl. Gesundheit), Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die **Änderung und Erweiterung des B-Planes „Sandhorst I“** sieht folgende Nutzungen vor:

Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8	23.016 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (GRZ 0,4, zzgl. Überschreitung auf 0,6)	24.698 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, zzgl. Überschreitung auf 0,6)	5.552 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.188 m <sup>2</sup>
Mitarbeiterparkplatz	1.005 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.157 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>56.616 m<sup>2</sup></b>

\*Die Werte sind gerundet

Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich aus den Straßenverkehrsflächen und aus der Versiegelung in den Baugebieten. Unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO ergibt sich eine Versiegelung von ca. 3,8 ha.

Flächennutzungen	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor	Größe in m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.188	1,0	1.188 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.005	1,0	1.005 m <sup>2</sup>
Mischgebiet, GRZ 0,4 (zzgl. Überschreitung auf 0,6)	24.698	0,6	14.819 m <sup>2</sup>
Allg. Wohngebiet, GRZ 0,4 (zzgl. Überschreitung auf 0,6)	5.552	0,6	3.331 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,8	23.016	0,8	18.413 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung</b>			<b>38.756 m<sup>2</sup></b>

Bei der hier ermittelten Versiegelung handelt es sich nur zu einem sehr kleinen Anteil um eine Neuversiegelung. Das Allgemeine Wohngebiet (zulässige Versiegelung 3.331 m<sup>2</sup>) ist bereits vorhanden. Außerdem war auf Grundlage des B-Planes „Sandhorst I“ (Ursprungsplanung aus dem Jahre 1970) bereits eine Versiegelung auf 29.666 m<sup>2</sup> zulässig und auf dem bislang unbeplanten Bereich nördlich der Straße Neuer Kamp, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (Genauerer hierzu, sh. Begründung zum B-Plan und Kap. 1.1 dieses Umweltberichtes), bereits eine Versiegelung auf 5.521 m<sup>2</sup> zulässig (vgl. Tab. in Kap. 9.2.1).

Die durch die aktuelle Planung zusätzlich zulässige Versiegelung beträgt demnach lediglich ca. 0,02 ha ( $38.756 \text{ m}^2 - 3.331 \text{ m}^2 - 29.666 \text{ m}^2 - 5.521 \text{ m}^2 = 238 \text{ m}^2$ ).

Im Parallelverfahren wird für einen Teilbereich des B-Plangeltungsbereiches und einen westlich bzw. südwestlich darüber hinausgehenden Bereich die **11. Flächennutzungsplanänderung** durchgeführt. Hier wird einerseits analog zum B-Plan westlich und südwestlich des bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs ein Teil der bisherigen gemischten Baufläche ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus werden sowohl

innerhalb des B-Plangeltungsbereiches als auch westlich bzw. südwestlich darüber hinaus Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet der FNP-Änderung weist eine Größe von ~ 3,65 ha auf. In den Bereichen, die außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegen, handelt es sich ausschließlich um eine Anpassung der FNP-Darstellung an die tatsächliche Nutzung, die keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vorbereitet. Aus diesem Grund und aufgrund der größeren Detail-schärfe wird bei der Eingriffs- und Kompensationsermittlung in diesem Umweltbericht (sh. Kap. 9.2) ausschließlich auf die Festsetzungen des B-Planes zurückgegriffen.

## 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 (Mischgebiet, Gewerbegebiet, Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen) kommen regenerative Energien (z.B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen. Bzgl. des sparsamen und effizienten Umgangs von Energie ist anzumerken, dass neue Gebäude nach dem Stand der Technik unter Beachtung der geltenden Wärmeschutzverordnung gebaut werden.

Die Anwendung weitergehender Maßnahmen bleibt den zukünftigen Eigentümern vorbehalten, wird seitens der Gemeinde aber nicht vorgeschrieben.

## 2 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

### 2.1 Untersuchungsmethodik

#### Bestandsbeschreibung und –bewertung

Gemäß der Anlage 1 Punkt 2. des BauGB umfasst der Umweltbericht u.a. eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.

In den Kapiteln 3 bis 3.7 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 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kap. 5) 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 9.1) sind die potentiellen Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Umweltgüter aufgelistet. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

### Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

- Vermeidungsmaßnahmen (inkl. Schutzmaßnahmen),
- Verminderungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Ersatzmaßnahmen) bzw.
- Maßnahmen zur Wiederherstellung betroffener Funktionen

### Monitoring

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

### 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 6 entnommen werden.

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



## 2.2 Fachziele des Umweltschutzes

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

### Räumliche Gesamtplanung

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (2004) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum ausgewiesen. Für den Stadtteil Bruchmühlen wurde zum einen im Süden ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie nördlich aufgrund von hohem, natürlichem, standortgebundenem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial und besonderer Funktionen für die Landwirtschaft ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft festgeschrieben. Für den Geltungsbereich selbst macht das Regionale Raumordnungsprogramm keine flächenbezogenen Aussagen.

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 weist für den Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung Mischgebietsflächen aus. Im Zuge der 11. FNP-Änderung der Stadt Melle wird nordwestlich und südlich des bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs ein Teil der bisherigen gemischten Baufläche ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus werden Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Für den Geltungsbereich des B-Planes „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“, der über den Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung hinausgeht, stellt der wirksame Flächennutzungsplan gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung und den Festsetzungen des B-Planes.

### Landschaftsplanung

#### Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (1993) macht zu dem Geltungsbereich keine flächenbezogenen Aussagen. In der näheren Umgebung ist für einzelne Flächen die „Minderung der Bodenversiegelung in Gewerbe- und Industrieflächen“ dargestellt.

#### Landschaftsplan (LP):

Der Landschaftsplan der Stadt Melle (1995) macht für das Plangebiet keine Aussagen, die für die hier betrachtete Planung von Belang sind.

<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.

### **3 Bestandsaufnahme und -bewertung**

#### **3.1 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 von DRACHENFELS (2011) durchgeführt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016).

Die Bestandsdarstellung (vgl. Anhang Kap. 9.4) enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

##### **Biotoptypen im Bereich des B-Planes „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“**

###### Nr. 2.10.3 (HFB) Baumhecke Wertfaktor 2,0 (Erhalt)

Südlich der Grünlandeinsaat (Nr. 9.7 GA) befindet sich eine Baumhecke aus acht Roteichen mit Durchmesser in 1 m Höhe zwischen 20 und 40 cm. Darunter befinden sich vereinzelt kleinere Sträucher wie Feldahorn und diverse Gartengehölze auf einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. Die Baumhecke wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt.

###### Nr. 4.22.7 (SXG) Stillgewässer in Grünanlage Wertfaktor 1,1

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Zierteich vorhanden. Dieser kann als Schwimmteich beschrieben werden. In den Randbereichen ist ein schmaler Gürtel aus Schilf (*Phragmites australis*), Igelkolben (*Sparganium spec.*) und Rohrkolben (*Typha spec.*) vorhanden.

###### Nr. 9.6 (GI) Artenarmes Intensivgrünland Wertfaktor 1,2

Hierbei handelt es sich um mehrere Grünlandflächen, welche als Pferdeweiden genutzt werden. Neben mehreren Grasarten kommen u.a. Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Ampfer (*Rumex spec.*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) vor.

###### Nr. 9.7 (GA) Grünlandeinsaat Wertfaktor 1,0

Bei dieser südwestlich der vorhandenen Gewerbeflächen befindlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich um eine Grünlandeinsaat.

###### Nr. 12.1 (GR) Scher- und Trittrassen Wertfaktor 1,0

Zwischen Hüfferdeichweg und der östlich angrenzenden Bebauung befindet sich eine schmale Grünfläche, welche als Scherrasen definiert werden kann. Es handelt sich weder um einen offenen Graben, noch um eine Mulde wie die Liegenschaftskarte annehmen lässt. Innerhalb der Rasenfläche befinden sich mehrere Gullys, sodass davon auszugehen ist, dass es sich um eine verrohrte Entwässerungseinrichtung handelt.

Nr. 12.2/13.16.3 (BZ/OMP) Ziergebüsch/ bepflanzter Wall Wertfaktor 1,0

Hierbei handelt es sich um einen Wall im östlichen Geltungsbereich. Dieser verläuft entlang der „Spenger Straße“ und des „Hüfferdeichwegs“. Der Wall hat eine Höhe von ca. 2-3 m und ist mit Kartoffel-Rosen (*Rosa rugosa*) bepflanzt.

Nr. 12.2 (BZ) Ziergebüsch Wertfaktor 1,0

Hierbei handelt es sich um einen mit Kartoffel-Rosen (*Rosa rugosa*) bepflanzten Streifen östlich und nördlich der Grünlandeinsaat (Nr. 9.7. GA).

Nr. 12.6/13.7 (PH/OE) Hausgarten / Einzel- und Reihenhausbebauung Wertfaktor 1,0/0,0

Im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereiches befinden sich vorhandene Wohngrundstücke im Bereich des Mischgebiets. Auf diesen Grundstücken ist durch die Änderung und Erweiterung des B-Planes „Sandhorst I“ nicht mit Veränderungen zu rechnen.

Nr. 12.6 (PH) Hausgarten Wertfaktor 1,0

Hierbei handelt es sich um Freiflächen, welche als Ziergarten bzw. Rasenflächen genutzt werden. Im Bereich des Wohngebäudes sind noch mehrere strukturierende Gehölze vorhanden. Älterer Gehölzbestand befindet sich nicht in diesem Bereich.

Nr. 12.11.7 (PSR) Reitsportanlage Wertfaktor 0,4

Hierbei handelt es sich um zwei Reitplätze. Die Plätze sind als Sandplätze ausgeführt.

Nr. 13.1 (OV) Verkehrsfläche Wertfaktor 0,0

Im Geltungsbereich befinden sich mit Straßenverkehrsflächen, Parkplätzen und Zuwegungen asphaltierte, geschotterte und gepflasterte Bereiche. Diese Bereiche werden auf Grundlage der Änderung und Erweiterung des B-Planes „Sandhorst I“ nicht verändert.

Nr. 13.2.1 (OFL) Lagerfläche Wertfaktor 0,5

Hierbei handelt es sich um eine Lagerfläche im Bereich des Gewerbegebiets, die nicht versiegelt ist und daher - wenn auch in eingeschränkter Form - ökologische Funktionen übernehmen kann (z.B. Versickerung von Wasser).

Nr. 13.7 (OE) Einzel- und Reihenhausbebauung Wertfaktor 0,0

Hierbei handelt es sich um ein einzelnes Wohnhaus mit Nebengebäuden (Garagen, Carport) innerhalb des Geltungsbereiches.

Nr. 13.17 (OY) Sonstiges Bauwerk Wertfaktor 0,0

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes befinden sich bereits diverse Gebäude/Hallen (u.a. Reithalle im Südosten). Diese Gebäude erfahren auf Grundlage der Änderung und Erweiterung des B-Planes „Sandhorst I“ keine Änderung.

## **Planungsrechtlich abgesicherter Ausgangszustand gemäß B-Plan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970**

Der B-Plangeltungsbereich liegt bis auf einen Teilbereich im Südwesten innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes Nr. 8 „Sandhorst I“. Diese Ursprungsplanung stellt den planungsrechtlich abgesicherten Ausgangszustand für die Änderung und Erweiterung des B-Planes „Sandhorst I“ dar.

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Festsetzungen dieser Ursprungsplanung anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016).

### Mischgebiet

Im Ursprungsplan sind Mischgebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen war eine Versiegelung auf 60 % der Mischgebietsflächen zulässig.

- 60 % Versiegelung im Mischgebiet Wertfaktor 0,0
- 40 % Freiflächen (Hausgärten) im Mischgebiet Wertfaktor 1,0

### Gewerbegebiet

Im Ursprungsplan sind Gewerbegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier war eine Versiegelung auf 80 % der Flächen zulässig.

- 80 % Versiegelung im Gewerbegebiet Wertfaktor 0,0
- 20 % Freiflächen im Gewerbegebiet Wertfaktor 1,0

### Straßenverkehrsfläche

- 100 % Versiegelung Wertfaktor 0,0

## **Planungsrechtlich abgesicherter Ausgangszustand gemäß § 34 BauGB**

Darüber hinaus ist die bislang unbeplante Fläche zwischen Sandhorstweg und Neuer Kamp Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Fläche ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. schon heute sind hier Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig, die sich im Rahmen dessen halten, was durch das Umfeld aus Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird.

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung erfolgt daher auf Grundlage der nach § 34 BauGB bereits zulässigen Nutzung anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016).

### Wohngebiet

Hierbei handelt es sich um Wohngrundstücke am Sandhorstweg, auf denen im Zuge der Planung keine Änderungen zu erwarten sind. Sie stellen sich schon heute als Wohngebiet dar und sind daher entsprechend dem baulichen Bestand im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### Gewerbegebiet

Östlich der zuvor beschriebenen Wohngrundstücke befindet sich eine heute unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für diese Fläche besteht ein aktuelles Planungsbedürf-

nis, weil der angrenzende holzverarbeitende Betrieb eine Bauvoranfrage für eine Lagerhalle gestellt hat, die in der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Fläche errichtet werden soll. Die Fläche ist planungsrechtlich bereits heute als gewerbliche Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 einzustufen.

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - 80 % Versiegelung im Gewerbegebiet | Wertfaktor 0,0 |
| - 20 % Freiflächen im Gewerbegebiet  | Wertfaktor 1,0 |

### **Bestandssituation im Bereich des FNP-Änderungsbereiches, der über den B-Plan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ hinausgeht**

Bei dem FNP-Änderungsbereich, der über den B-Plangeltungsbereich hinausgeht, handelt es sich in erster Linie um vorhandene Wohnbauflächen, bei denen der Flächennutzungsplan im Zuge der 11. Änderung lediglich an die tatsächliche Nutzung angepasst wird. Auf diesen Grundstücken ist durch die Änderung und Erweiterung des B-Planes „Sandhorst I“ nicht mit Veränderungen zu rechnen. Außerdem befinden sich in diesem Bereich vorhandene Straßenverkehrsflächen. Auf diesen Bereich wird im Rahmen des Umweltberichtes nicht näher eingegangen (vgl. hierzu Textblock in Kap. 1.1)

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

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

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

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

Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor. Im Rahmen der Biotopkartierung ergaben sich keine zufälligen Funde von Rote Listen Arten. Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0 (=vollständig vernichtet) oder 1 (=von vollständiger Vernichtung bedroht).

#### Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential / Artenschutzrechtlich relevante Arten:

Es liegen keine Angaben bzgl. des Vorkommens besonders bedeutsamer, schützenswerter oder geschützter Tierarten vor. Aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 (vgl. Kap.1.2) ergaben sich keine Hinweise, die das Vorkommen von streng geschützten Arten vermuten lassen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen (Wohngrundstücke, Gewerbeflächen, Reithalle/ Reitplatz, Intensivgrünland) stellen weniger bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder –beziehungen können daher nicht vermutet werden. Die Baumhecke südlich der Grünlandeinsaat ist nicht von einer Überplanung betroffen. Gemäß Map-Server<sup>3</sup> sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld keine bedeutenden Flächen für Gast- oder Brutvögel vorhanden.

<sup>3</sup> Map-Server der niedersächsischen Umweltverwaltung: [http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275\\_L20](http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_L20)

#### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Die Sichtung des Map-Server hat u.a. ergeben, dass von der Planung unmittelbar keine Schutzgebiete und –objekte betroffen sind.

In ca. 700 m westlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Riemsloher Wald“. Nördlich in ca. 280 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Else und obere Hase“ (EU-Kennzahl 3715-331). Im Bereich des zuvor genannten FFH-Gebietes stellt der Map-Server einen avifaunistisch wertvollen Bereich für Gastvögel dar („Hase-, Elsetal Melle; Status offen). Hier sind aufgrund der Entfernung und der räumlichen Trennung durch weitere bebaute Gebiete und Straßen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist fest zu halten, 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.

### **3.2 Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**

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

#### **Boden**

Die Sichtung der Bodenübersichtskarte 1:50.000 [KARTENSERVEN DES NIBIS - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover] hat ergeben, dass von der Planung in erster Linie der Bodentyp Pseudogley und in einem kleinen Teilbereich im Osten der Bodentyp Gley betroffen ist.

Für das Naturgut Boden weisen diese Bodentypen keine besonderen Wertigkeiten auf. Es handelt sich um durchschnittlich bedeutsame Bodentypen, was auch die Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ bestätigt, indem sie für das Plangebiet keine schutzwürdigen Böden angibt.

Im Plangebiet liegt durch die bereits großflächig vorhandene Versiegelung eine hohe Vorbelastung des Bodens vor.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt.

#### **Wasser**

Oberflächengewässer: Im Bereich eines Wohngrundstückes befindet sich ein Zierteich/Schwimmteich, der weder aus Sicht des Schutzgutes Wasser noch aus Sicht Pflanzen/Tiere eine besondere Bedeutung aufweist.

Grundwasser: Gemäß Kartenserver des NIBIS liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei 151-200 mm/a. Mit dieser Grundwasserneubildungsrate liegt kein 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)<sup>4</sup>“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten >250 mm/a ei-

<sup>4</sup>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)



ne besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten  $\leq 250$  mm/a eine allgemeine Bedeutung ein. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im Kartenserver als mittel eingestuft.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ca. 200 m nördlich außerhalb des Geltungsbereiches beginnt das Überschwemmungsgebiet der Else.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser weist das Plangebiet insbesondere vor dem Hintergrund des bereits heute vorhandenen hohen Versiegelungsanteils (= Vorbelastung) eine untergeordnete Bedeutung auf.

#### Klima und Luft

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen / Elemente die nennenswerte klimatische oder lufthygienische Funktionen übernehmen.

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

Der Geltungsbereich wird von der vorhandenen gewerblichen Bebauung geprägt. Markante Elemente stellen ein Silo sowie zwei Schornsteine dar. Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer Reithalle, Reitplätzen sowie mehreren Koppeln geprägt. Dieser Bereich wird durch einen Wall von der nördlich verlaufenden „Spenger Straße“ abgetrennt. Im Südwesten befindet sich eine Grünlandeinsaat, an deren südlicher Grenze eine Baumhecke steht. Des Weiteren sind innerhalb des Plangebietes mehrere Wohngrundstücke vorhanden, so dass sich ein Ortsbild ergibt, welches von dem Wechsel zwischen Wohnbebauung und gewerblichen bzw. Einzelhandelsbetrieben geprägt wird.

Die Baumhecke südlich der Grünlandeinsaat, die im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wird, ist als gliederndes Element aus Sicht des Orts-/ Landschaftsbildes einzustufen und hat damit eine mittlere bis hohe Bedeutung aus Schutzgutsicht. Der übrige Geltungsbereich hat eine durchschnittliche Bedeutung.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Westen, Osten und Süden drei Bereiche mit bebauten Wohngrundstücken (Mischgebiete). Außerhalb des Geltungsbereiches liegen in nördliche, westliche und südliche Richtung weitere Wohngrundstücke.

Die bebauten Wohngrundstücke weisen eine hohe Bedeutung aus Sicht des Menschen in Bezug auf die Wohnnutzung auf.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen liegt aus schalltechnischer Sicht Konfliktpotential im Bestand vor. Die vorhandenen Gewerbeflächen weisen aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze eine hohe Bedeutung aus Sicht des Menschen auf.

Aus Sicht der Naherholung / Erholungseignung weist der Geltungsbereich selbst keine nennenswerte Bedeutung auf. Die Spenger Straße im Norden ist Bestandteil einer überregiona-



len Radroute und der lokalen Radrouten „Rundweg Melle“ und „Rundweg Melle Bruchmühlen“<sup>5</sup>.

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

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Sachgüter, die jedoch im Zuge der Planung nicht überplant werden.

Weitere Kultur- und Sachgüter, geschützte Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **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 Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder –arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden.

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

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

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Nördlich in ca. 280 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Else und obere Hase“ (EU-Kennzahl 3715-331).

## **4 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring**

### **4.1 Auswirkungsprognose**

Die Planung sieht die Ausweisung von Wohn-, Misch-, Gewerbegebietsflächen, Straßenverkehrsflächen und einer öffentlichen Grünfläche vor. Bei dem Wohngebiet und den Straßenverkehrsflächen handelt es sich ausschließlich und bei den Misch- und Gewerbegebietsflächen teilweise um eine Anpassung der Bauleitplanung an den bereits vorhandenen baulichen Bestand.

---

<sup>5</sup> Topographische Karte mit den Radwegen in der Region Melle „Radeln in Melle“, Maßstab 1:50.000, Stadt Melle, 1. Auflage 2006

Die geplanten Mischgebietsflächen waren weitgehend bereits im Ursprungsplan aus dem Jahre 1970 als Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die geplanten Gewerbegebietsflächen waren in ähnlichen Flächenzuschnitten bereits im Ursprungsplan aus dem Jahre 1970 als Solche ausgewiesen. In der Örtlichkeit stellt sich ein Großteil dieses bereits in der Ursprungsplanung festgesetzten Gewerbegebietes bereits heute als bebaute Gewerbefläche dar.

Die aktuelle Planung setzt darüber hinaus südwestlich angrenzend weitere Gewerbegebietsflächen fest. Dieser bislang unbeplante Bereich ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. schon heute sind hier Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig, die sich im Rahmen dessen halten, was durch das Umfeld aus Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird.

Bei den im aktuellen B-Plan festgesetzten Wohngebietsflächen im Südwesten handelt es sich lediglich um eine Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächliche Nutzung, da diese Flächen bereits heute als Wohnbaufläche genutzt werden.

Durch die weitere Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Funktionsverlust für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotopenausstattungen. Allerdings lässt die Planung gegenüber dem planungsrechtlich abgesicherten Zustand (Ursprungsplanung bzw. nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich) lediglich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 0,02 ha zu.

Der Verlust (Versiegelung und sonstige Überplanung) von Biotopen stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist somit anzuwenden. Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK Osnabrück 2016) dar (vgl. Anhang Kap. 9.2).

Von einer Überplanung sind vor dem Hintergrund, dass die Baumhecke am „Neuen Kamp“ zum Erhalt festgesetzt wird, ausschließlich weniger empfindliche Biotope betroffen. Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (Flächen mit Erhalt- und Anpflanzfestsetzung, Flächen mit Anpflanzfestsetzung, sh. Kap. 4.2) ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

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

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich lediglich Lebensraumrelevanz für Vogelarten ohne Gefährdungsstatus oder ohne besondere ornithologische Bedeutung hat. Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei dem Eingriff nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstätten Zerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Daher ist nicht mit Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

Die Planung lässt gegenüber dem planungsrechtlich abgesicherten Zustand (Ursprungsplanung bzw. nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich) eine geringfügige zusätzliche Versie-

gelung von ca. 0,02 ha zu. Dies führt in geringem Umfang zum Verlust aller Bodenfunktionen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegen jedoch keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden über die auf Grundlage der Biotoptypen ermittelten Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden können (vgl. Kap. 9.2 „Eingriffs- und Kompensationsermittlung“). Unter Berücksichtigung dieser Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

Durch die zusätzlich zulässige Versiegelung kommt es zu einem geringfügigen Verlust von Infiltrationsraum. Es liegt jedoch kein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Insgesamt betrachtet ist aus Sicht des Schutzgutes Wasser nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG durch die geplante Bebauung zu rechnen.

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

Von der Planung ist ein Bereich betroffen, der von dem Wechsel zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Bauflächen geprägt wird. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Südwesten war bisher nicht Bestandteil eines B-Planes. Dieser bislang unbeplante Bereich ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. schon heute sind hier Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig, die sich im Rahmen dessen halten, was durch das Umfeld aus Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird. Unter Berücksichtigung der südlich und westlich dieser zukünftigen Gewerbegebietsfläche festgesetzten Flächen mit Erhalt- und Anpflanzfestsetzung, die den Erhalt einer Baumhecke entlang des „Neuen Kampes“ beinhalten, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es insgesamt betrachtet nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG auf das Orts- und Landschaftsbild kommt.

Die bebauten Grundstücke weisen eine hohe Bedeutung aus Sicht des Menschen auf, sind aber nicht von einer Überplanung / Veränderung betroffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (IPW 2016), die sowohl den Verkehrslärm betrachtet, der aufgrund der angrenzenden Straßen auf das Gebiet einwirkt, als auch den Gewerbelärm der z. T. aus dem Gebiet heraus entstehen wird. Es ein grundlegendes Ziel dieser Bauleitplanung, aus der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe resultierende Konflikte in diesem Rahmen zu lösen bzw. zu minimieren. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den geplanten Gewerbeflächen und der angrenzenden Straße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier durch die Emissionskontingente ausreichend zu gewährleisten.

Aus Sicht der Naherholung / Erholungseignung ist zu erwähnen, dass die Spenger Straße im Norden Bestandteil von überregionalen und lokalen Radrouten ist (vgl. Kap. 3.4). Der Radwegeabschnitt ist schon heute durch die angrenzende Bebauung geprägt. Durch die Planung sind keine Einschränkungen der Nutzbarkeit des Radweges zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht von einer Überplanung betroffen.

Komplexe schutzgutübergreifender Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 4.2 Umweltrelevante Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 1a (2) BauGB -sparsamer Verbrauch von Boden- Rechnung getragen. Die Baugebietsausweisung beschränkt sich auf einen bereits baulich genutzten Bereich, der durch die bestehende Bauleitplanung abgesichert ist, bzw. planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (Genauerer hierzu sh. Begründung zum Bebauungsplan und Kap. 1.1 dieses Umweltberichtes). Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird vermieden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Osnabrück) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen, dürfen aus artenschutzrechtlicher Sicht nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

### Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016) dar.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltberichtes (vgl. 9.2).

### **Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

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

Zum Ausgleich des Eingriffes können innerhalb des Plangebiets die nachfolgenden Maßnahmen in Ansatz gebracht werden:

#### **Flächen mit Erhalt- und Anpflanzfestsetzung**

**Erhalt / Wertfaktor 1,5**

Südlich des geplanten Gewerbegebietes ist im B-Plan ein 10 m breiter Streifen als Fläche mit Erhalt- und Anpflanzbindung festgesetzt. Auf diesem Streifen befindet sich die Baumhecke (Biotop 2.10.3 HFB), die vollständig erhalten werden soll. Nördlich angrenzend und ggf. auch unterhalb der Bäume sind innerhalb des 10 m breiten Streifens spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung flächig heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen (sh. Artenliste im Anhang). Diese Flächen sollen der optischen Abschirmung der geplanten Bebauung dienen und sich von daher zu einer blickdichten Gehölzstruktur entwickeln.

Die Anpflanzungen übernehmen neben der Einbindung in das Landschafts- bzw. Ortsbild trotz der innerörtlichen Lage gewisse ökologische Funktionen wie z. B. Staubfilterung und Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, die mit zunehmendem Alter steigen. Die Pflanzflächen erhalten daher den Wertfaktor 1,5. Die vorhandene Baumhecke erhält aufgrund des Erhalts keinen Wertfaktor.

#### **Flächen mit Anpflanzfestsetzung**

**Erhalt / Wertfaktor 1,5**

Westlich des geplanten Gewerbegebietes ist im B-Plan ein 5 m breiter Streifen als Fläche mit Anpflanzbindung festgesetzt. Dieser Streifen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung flächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (sh. Artenliste im Anhang). Diese Flächen sollen der optischen Abschirmung der geplanten Bebauung dienen und sich von daher zu einer blickdichten Gehölzstruktur entwickeln.

Die Flächen erhalten analog zur vorgenannten Maßnahme den Wertfaktor 1,5.

#### **Freiflächen im Mischgebiet; Hausgärten**

**Wertfaktor 1,0**

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im geplanten Mischgebiet werden unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung auf 0,6 ca. 60 % versiegelt. Die restlichen Flächen (40 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind als Hausgärten einzustufen, die durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimische Ziersträucher und Bäume charakterisiert werden. Die Flächen erhalten einen Wertfaktor von 1,0.

#### **Freiflächen im Gewerbegebiet**

**Wertfaktor 1,0**

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 im geplanten Gewerbegebiet werden ca. 80 % versiegelt. Die restlichen Flächen (20 %) werden sich als hausgartenähnliche Grünflächen entwickeln und sind analog zu den zuvor beschriebenen Freiflächen im Mischgebiet mit dem

Wertfaktor 1,0 zu bewerten.

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet ergibt sich ein **geringfügiger Kompensationsüberschuss von 145 Werteinheiten** (vgl. Kap. 9.2.3). Dieser Überschuss resultiert daraus, dass die geplante Fläche mit Erhalt- und Anpflanzfestsetzung größer ist als die vorhandene Hecke und dadurch eine Aufwertung erzielt werden kann.

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.**

#### 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 verbleiben vorbehaltlich der konkreten Benennung einer Kompensationsmaßnahme keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne des BauGB / UVPG zu bezeichnen wären.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden im Bebauungsplan bezüglich der Lärmemissionen /-immissionen klare Regelungen getroffen. Diese sind im Rahmen einer Baugenehmigung zu berücksichtigen und es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Festsetzungen eingehalten werden.

Die Stadt Melle 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.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung gilt für einen Großteil des Plangebietes der B-Plan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970. Diese Ursprungsplanung sah bereits ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet vor. Das Plangebiet hätte sich demnach auch auf Grundlage der Ursprungsplanung weitgehend zu einem Baugebiet entwickeln können. Allerdings war in der Ursprungsplanung der Anteil des Mischgebietes deutlich größer als in der aktuellen Planung. Für den südwestlichen Teil des Plangebietes liegt bisher kein B-Plan vor. Hier würde die Bauzeile am Sandhorstweg weiterhin für Wohngrundstücke genutzt werden. Der östlich daran angrenzende Bereich (derzeit landwirtschaftliche Nutzung) ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. schon heute sind hier Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig, die sich im Rahmen dessen halten, was durch das Umfeld aus Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 ist dieser Bereich bereits als gewerbliche Baufläche bzw. Mischgebietsfläche dargestellt, so dass hier auch ohne die aktuelle Bauleitplanung mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen gewesen wäre.



Aufgrund der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen liegt aus schalltechnischer Sicht Konfliktpotential im Bestand vor.

## **6 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sandhorst I“ entspricht derzeit weder den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort noch den vorhandenen Nutzungsansprüchen. Im Rahmen der früheren Bauleitplanung wurde eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe geschaffen, die heute mit Hilfe von planerischen Instrumenten bewältigt werden muss. Durch die aktuelle Planung soll Planungssicherheit sowohl für die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung als auch für die Unternehmen selbst gewährleistet werden. Zudem möchte sich im Nordosten ein bereits im Gewerbegebiet ansässiger Betrieb erweitern.

Ziel der Planung ist es, die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe mit geeigneten Festsetzungen in Bezug auf das Gewerbegebiet zu entzerren und auf diese Weise für alle Anlieger ein geeignetes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen. Sicherlich sind die Maßnahmen aus Gründen des Bestandsschutzes nicht sofort umsetzbar. Jedoch ist zum einen für das unbebaute Teilgrundstück im Nordosten eine Lösung geschaffen, zum anderen ist zu erwarten, dass sich die Situation insgesamt aufgrund von Erweiterungen und Veränderungen des Betriebes, bei welchen die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind, über die nächsten Jahre verbessert.

Aus diesen Gründen wurden Alternativstandorte nicht untersucht.

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

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

### **Gesamthafte Beurteilung:**

Von der Ausweisung des Gewerbe- bzw. Mischgebietes sind Flächen betroffen, die teilweise heute schon als Gewerbe- oder sonstige Baufläche genutzt werden. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Gewerbe- bzw. Mischgebiet auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.



Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zum vorliegenden Planungsrecht (B-Plan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970 als Ursprungsplanung; planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich im Westen, Genaueres hierzu, sh. Begründung zum B-Plan und Kap. 1.1 dieses Umweltberichtes) nach Durchführung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen, dürfen aus artenschutzrechtlicher Sicht nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

---

Wallenhorst, 2017-05-19

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



i.V. Böhm

## 9 Anhang

### 9.1 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

## 9.2 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

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

Die Biotoptypenerfassung und -beschreibung (nach DRACHENFELS 2011) erfolgt in Kap. 3.1.

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung erfolgt auf Grundlage des B-Planes Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970, der als Ursprungsplanung den planungsrechtlich abgesicherten Ausgangszustand darstellt. Darüber hinaus ist die bislang unbeplante Fläche zwischen Sandhorstweg und Neuer Kamp Bestandteil des Geltungsbereiches des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Diese Fläche ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. schon heute sind hier Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig, die sich im Rahmen dessen halten, was durch das Umfeld aus Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird.

Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kapitel 1.3 und der Auswirkungsprognose (Kap. 4.1) zu entnehmen.

Der Bereich der 11. Flächennutzungsplanänderung, der über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgeht, wird in diesem Umweltbericht nachrichtlich erwähnt und zum besseren Verständnis in der Übersichtskarte des Bestandsplanes (sh. Kap. 9.4 im Anhang) dargestellt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich handelt es sich ausschließlich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2005 (gemischte Bauflächen) an die tatsächliche Nutzung (Wohnbauflächen). Durch diese Änderung werden keine Baumaßnahmen und somit auch keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vorbereitet. Daher wird dieser Bereich im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung nicht berücksichtigt.

### 9.2.1 Eingriffsflächenwert

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

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gemäß B-Plan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
Mischgebiet (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)			
- Versiegelung im Mischgebiet (60 %)	15.702	0,0	0,0
- Freiflächen (Hausgärten) im Mischgebiet (40 %)	10.468	1,0	10.468
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)			
- Versiegelung im Gewerbegebiet (80 %)	11.489	0,0	0,0
- Freiflächen im Gewerbegebiet (20 %)	2.872	1,0	2.872
Straßenverkehrsflächen	2.475	0,0	0,0
<b>Bereich der nicht Bestandteil des B-Planes Nr. 8 war</b>			
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)*			
- Versiegelung im Gewerbegebiet (80 %)	5.521	0,0	0,0
- Freiflächen im Gewerbegebiet (20 %)	1.380	1,0	1.380
Geplante Fläche mit Anpflanz- und Erhaltfestsetzung			
- Erhalt der Baumhecke (Biotop 2.10.3, HFB)	392	Erhalt	0,0
- Grünlandeinsaat (Biotop 9.7, GA)	765	1,0	765
12.6/13.7 Hausgarten/Einzel- und Reihenhausbebauung (PH/OE)	5.552	o.B.**	0
<b>Gesamt:</b>	<b>56.616</b>		<b>15.485</b>

\* Hierbei handelt es sich um einen bislang unbeplanten Bereich der von allen Seiten von Bebauung umgeben und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Für diese Fläche besteht ein aktuelles Planungsbedürfnis, weil der angrenzende Holzverarbeitende Betrieb eine Bauvoranfrage für eine Lagerhalle gestellt hat. Die Fläche ist planungsrechtlich bereits heute als gewerbliche Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 einzustufen.

\*\* Hierbei handelt es sich um Wohngrundstücke am Sandhorstweg, auf denen im Zuge der Planung keine Änderungen zu erwarten sind (o.B. = ohne Bewertung).

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **ca. 15.485 Werteinheiten**.

### 9.2.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Maßnahme	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
Mischgebiet (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)			
- Versiegelung im Mischgebiet (60 %)	14.819	0,0	0,0
- Freiflächen (Hausgärten) im Mischgebiet (40 %)	9.879	1,0	9.879
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)			
- Versiegelung im Gewerbegebiet (80 %)	18.413	0,0	0,0
- Freiflächen im Gewerbegebiet (20 %)	4.603	1,0	4.603
Allgemeines Wohngebiet	5.552	o.B.*	0,0
Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung			
- Erhalt der Baumhecke (Biotop 2.10.3, HFB)	392	Erhalt	0,0
- Übrige Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung	765	1,5	1.147,5
Straßenverkehrsfläche	1.188	0,0	0,0
Mitarbeiterparkplatz	1.005	0,0	0,0
<b>Gesamt:</b>	<b>56.616</b>		<b>15.629,5</b>

\* Hierbei handelt es sich um Wohngrundstücke am Sandhorstweg, auf denen im Zuge der Planung keine Änderungen zu erwarten sind (o.B. = ohne Bewertung).

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Kompensationswert von **ca. 15.630 Werteeinheiten** erzielt.

### 9.2.3 Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Kompensationswert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 15.485 \text{ WE} & - & 15.630 \text{ WE} & = & - 145 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein **geringfügiger Kompensationsüberschuss von 145 Werteeinheiten** entsteht. Dieser Überschuss resultiert daraus, dass die geplante Fläche mit Erhalt- und Anpflanzfestsetzung größer ist als die vorhandene Hecke und dadurch eine Aufwertung erzielt werden kann.

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.**

### 9.3 Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

**Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):**

Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Straucharten:

Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 9.4 Bestandsplan

sh. nächste Seite