



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Flächennutzungsplan 6. Änderung

„Sonderbaufläche Einzelhandel Vörden“

Begründung

**im Verfahren
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Projektnummer: 218424
Datum: 2020-02-12

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	4
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	5
3	Planungserfordernis	5
4	Grundlagen der Raumordnung	6
5	Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht	7
5.1	Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes	8
5.2	Fachziele des Umweltschutzes	9
5.3	Bestandsaufnahme und -bewertung	9
5.4	Wirkungsprognose	17
5.5	Umweltrelevante Maßnahmen.....	27
5.6	Monitoring	29
5.7	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	29
5.8	Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht	29
5.9	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
5.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
5.11	Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG)	30
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	32
6.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	32
6.2	Wasserschutzgebiet	33
6.3	Schmutzwasserentsorgung	33
6.4	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	33
6.5	Abfallbeseitigung.....	33
6.6	Belange des Brandschutzes.....	34
7	Belange des Immissionsschutzes	34
8	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	34
9	Bodenfunde/ Denkmalpflege	34
10	Sonstige Hinweise	35
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	35

Anlage:

- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 19. August 2019

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-02-12

Proj.-Nr.: 218424

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 Planungsanlass

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in 2019 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Dieses Konzept wurde erstellt von: CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, im August 2019

Das Konzept soll ein Orientierungsleitfaden und ein Handlungsprogramm für die zünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden darstellen.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts besteht insbesondere für den Ortsteil Vörden Verbesserungspotential hinsichtlich der Nahversorgungssituation.

Bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet ist hier festzuhalten, dass eine unmittelbare Nahversorgung nicht in jedem Ortsteil gewährleistet ist. Während beispielsweise der Ortsteil Neuenkirchen insgesamt gut versorgt ist, sind andere Ortsteile kaum oder gar nicht versorgt. Da Einzelhandel-Ansiedlungen (auch Nahversorgung) in sehr ländlich geprägten Ortsteilen als unrealistisch einzuschätzen sind, gilt es vor allem die bestehende Nahversorgung im Ortsteil Vörden zu erhalten beziehungsweise zukünftig noch zu verbessern.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im Ortsteil Vörden zahlreiche, konkrete Planungen zur Wohnsiedlungserweiterung bestehen. Die Einwohneranzahl in Vörden wird sich zeitnah weiter erhöhen, wodurch auch das Nachfragepotential (insbesondere nach Nahversorgungsgütern) im Ortsteil Vörden künftig noch ansteigen wird.

Im Ortsteil Vörden konzentrieren sich die Einzelhandels- sowie die Dienstleistungsangebote gegenwärtig entlang der Osnabrücker Straße.

Die Nahversorgung wird z.Z. durch den COMBI-MARKT am Kreisverkehrsplatz Osnabrücker Straße/ Reutestraße sichergestellt. Eine nachhaltige Sicherung bzw. ein Ausbau der Nahversorgung im Ortsteil Vörden ist allerdings erforderlich, da dieser Markt heute und auch zukünftig einen Teil der Gemeindebevölkerung v.a. mit Gütern des periodischen Bedarfs versorgt. Nahrungs- u. Genussmittel, Gesundheit u. Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen also Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Periodische Sortimente sind nahversorgungsrelevant.

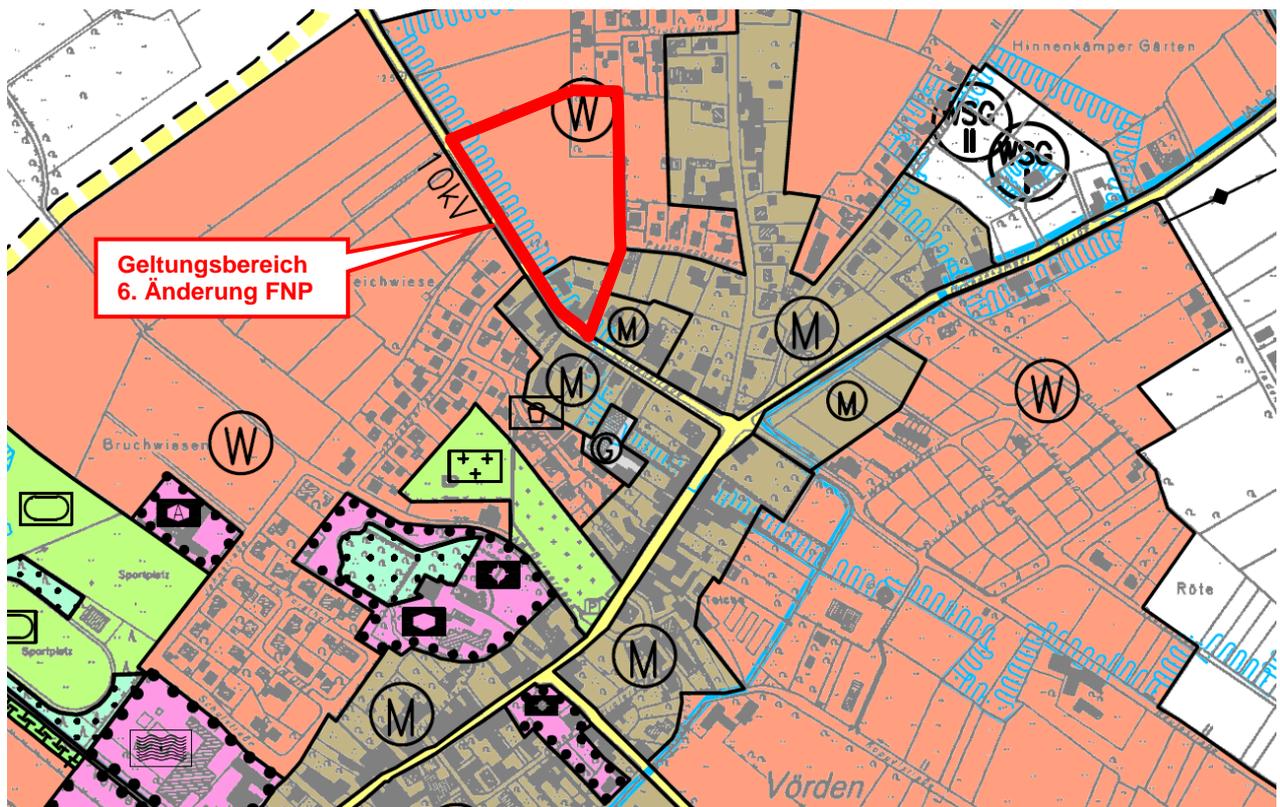
Mittelfristig ist also die Sicherung der Nahversorgung durch die Modernisierung des Bestandsmarktes und vor allem durch Anpassung (Vergrößerung) auf eine zeitgemäße Verkaufsfläche erforderlich. Allerdings kommt eine Erweiterung am Bestandsmarkt (heutiger Standort des Combi-Marktes am Kreisverkehrsplatz Osnabrücker Straße/ Reutestraße) auf Grund von fehlenden Flächenverfügbarkeiten nicht in Betracht und daher ist die zeitnahe Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandortes im OT Vörden nötig.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 wurden dazu verschiedene Standortalternativen für einen neuen Standort für einen Nahversorgungsmarkt innerhalb des Ortsteils Vörden geprüft, sh. dort. Danach kommt als mögliche Entwicklungsfläche für einen Neubau eines großflächigen Nahversorgungsmarktes nur der Alternativstandort an der Lindenstraße zwischen den Straßen Hopfengarten“ und „Pastorengarten“ in Frage. Es handelt sich derzeit um den einzig in Frage kommenden Standort zur Ansiedlung eines größeren Nahversorgungsmarktes im Ortsteil Vörden.

Für den in Frage kommenden Standort zur Ansiedlung eines größeren Nahversorgungsmarktes im Ortsteil Vörden stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die künftige Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO macht hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel erforderlich.

Dazu sind in diesem Bereich die Darstellungen des FNP mit dieser 6. Änderung des FNP entsprechend zu ändern.

Die Planung trägt den in § 1 (6) Nr. 4 BauGB aufgeführten Belangen (... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) Rechnung; insofern ist die Planung von öffentlichem Interesse.

Abbildung: Darstellungen wirksamer FNP (OT Vörden, Ausschnitt o.M.)**2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich unmittelbar nordöstlich der „Lindenstraße“ (L 76), westlich der Straße „Pastorengarten“ und südlich der „Glücksallee“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 2,4 ha
- Sonderbaufläche/ Einzelhandel/Nahversorgung	ca. 2,4 ha

3 Planungserfordernis

Im vorgesehenen Änderungsbereich stellt der wirksame FNP der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden überwiegend Wohnbauflächen und im südlichen Teil auch gemischte Bauflächen dar.

Planungserfordernis ergibt sich hier aufgrund der beabsichtigten Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Auf Grund der nunmehr beabsichtigten Verkaufsflächengrößen von über 800 qm Verkaufsfläche ist es nunmehr erforderlich für diesen Standort hier eine Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen (hier: Einzelhandel).

Dazu ist die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4 Grundlagen der Raumordnung

Die grundsätzlichen Anforderungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsprojekten in den Städten und Gemeinden werden durch die Raumordnung und Regionalplanung festgelegt.

Für den Landkreis Vechta wird z.Z. das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) neu aufgestellt. Dort sind noch keine Aussagen zum Einzelhandel getroffen worden. Insofern ist hier auf die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017) abzustellen.

Gemäß LROP 2017 ist es Ziel der Raumordnung, in allen Teilräumen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und zu erhalten. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort.

Waren, Dienstleistungen und Funktionen des Einzelhandels unterliegen erheblichen raumrelevanten marktwirtschaftlichen Veränderungsprozessen. Der anhaltend rasche Wandel bewirkt eine beschleunigte und tiefgreifende Umgestaltung der räumlichen Versorgungsstrukturen. Des Weiteren betrifft diese Umgestaltung auch die veränderungssensible wohnortbezogene Nahversorgung, die für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) eine hohe Bedeutung hat. Daher gehört der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen zum Regelungsbereich der Raumordnung.

Nach dem LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte (z.B. Verbrauchermarkt mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche) grundsätzlich nur im zentralen Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes und dort in der Regel nur an städtebaulich integrierten Standorten, **s.g. Zentrale Versorgungsbereiche**, zulässig sind.

Auch wenn z.Z. das RROP Landkreis Vechta noch in Aufstellung befindlich ist und dem zu Folge noch keine konkreten Aussagen zur Zentrenstruktur im Landkreis Vechta bzw. in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden getätigt werden können, kommen die Untersuchungen im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zu dem Ergebnis, dass der Ortskern des Ortsteils Neuenkirchen als **Zentraler Versorgungsbereich** einzustufen ist, sh. dort.

Allerdings können zur Sicherung einer regional abgestimmten flächendeckenden Nahversorgung (Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren) auf der Grundlage eines gesamt-räumlichen Planungskonzeptes **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden, soweit diese die zentralörtlichen Versorgungsaufträge nicht gefährden.

Aus Sicht des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt im Ortsteil Vörden, der faktisch einen **Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** darstellt, möglich und auch erforderlich, um die Nahversorgung auch zukünftig in angemessener Weise sicherzustellen. Aufbauend auf den Untersuchungen liegt die Größe der möglichen Verkaufsfläche über, auf Grundlage der marktanalytischen Betrachtung sogar deutlich über der derzeitigen Verkaufsfläche (Combi-Markt) von rd. 870 qm. Unter Berücksichtigung der sehr positiven Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird das Nachfragepotential zudem künftig zunehmen und somit entsprechend auch die theoretisch erforderliche Verkaufsfläche.

Die konkrete Festlegung der Verkaufsflächen-Größe und die Prüfung der raumordnerischen Vorgaben (raumordnerische Beurteilung) erfolgt dann vorhabenbezogen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht

Aufgabenstellung und Scoping

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

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Mensch (inkl. Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Darstellungen der FNP-Änderung

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** stellt den ca. 2,36 ha großen Änderungsbereich der hier vorliegenden FNP-Änderung derzeit als Wohnbauflächen (ca. 2,06 ha) und Gemischte Bauflächen (ca. 0,30 ha) dar.

Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. 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 geplante Sonderbaufläche, in Anlehnung an Sonstige Sondergebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugrunde gelegt (Obergrenze der GRZ für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO). Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich daher aus der Versiegelung innerhalb der Sonderbaufläche (Versiegelungsgrad von 80 %) und beträgt ca. 1,89 ha.

Bei der hier ermittelten Versiegelung handelt es sich – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – nur teilweise um eine Neuversiegelung, da der wirksame FNP innerhalb des Plangebietes bereits Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen darstellt (s. o.). Gemäß den Bestimmungen des § 17 BauNVO wird für diese Flächen, in Anlehnung an Wohn- und Mischgebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, eine GRZ von 0,4 (Wohngebiete) und 0,6 (Mischgebiete) angenommen. Unter Berücksichtigung der allgemein möglichen GRZ-Überschreitung ergibt sich eine Versiegelung von 60 % bzw. 80 % der Flächen. Die gemäß den Darstellungen des wirksamen FNP zulässige Versiegelung beträgt somit ca. 1,48 ha, sodass die geplante Neuversiegelung – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – bei ca. 0,41 ha liegt.

Regenerative Energien und Nutzung von Energie

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

5.1 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

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 5.3 bis 5.3.6 erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird (Methode der Bewertung). Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls **Vorbelastungen** berücksichtigt.

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage 1 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kap. 5.7) 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. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

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

Monitoring

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

Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

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

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

Alternativen

Gemäß Punkt 2d der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sind im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) zu berücksichtigen. Hierunter fallen alternative Bebauungskonzepte (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht) unter Berücksichtigung des Planungsziels sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes. Die Angaben zu den Planungsalternativen können dem Kapitel 5.8 entnommen werden.

5.2 Fachziele des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 2005 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle des Umweltberichtes berücksichtigt.

In der Karte 1 „Biototypen und Biotopkomplexe“ wird der Großteil des Plangebietes als besiedelter Bereich dargestellt. In der Karte 1a „Biototypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche“ ist dieser Teil des Plangebietes als Fläche mit Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich verzeichnet. Eine Fläche im Nordwesten des hier vorliegenden Plangebietes ist als landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung ausgewiesen. Diese hat eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Gemäß der Karte 6 „Zielkonzept“ wird für den Bereich des Plangebiets der Zieltyp „Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ festgelegt.

Landschaftsplan (LP):

Für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden liegt kein Landschaftsplan vor.

5.3 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Ebenso wenig ist Tourismusinfrastruktur vorhanden. Von der südwestlich verlaufenden „Lindenstraße“ wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sodass zeitweise mit Geruchs- oder Staubimmissionen zu rechnen ist.

¹ Zu weiteren Ausführungen vgl.: STÜER B. & SAILER A. (2004). *Monitoring in der Bauleitplanung*. Abgerufen am 20.07.2004 von www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/baur04.pdf

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

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

Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde im Dezember 2018 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (2016)² durchgeführt. Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016)³. Die Bestandsdarstellung (sh. u.) enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

Bestand gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den hier vorliegenden Änderungsbereich derzeit als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – als Bestand angenommen. Bei nachfolgenden Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) gelten in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne oder, sofern diese für das Plangebiet bislang nicht vorliegen, der tatsächliche Biotoptypenbestand als Eingriffsflächenwert.

Tatsächlicher Bestand vor Ort:

4.13 Graben (FG) Wertfaktor: 1,3

Im Norden des Plangebietes verläuft ein schmaler Graben mit stehendem Wasser (Dezember 2018).

11.1 Acker (A) Wertfaktor: 1,0

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus zwei Ackerschlägen.

12.1 Scher- und Trittrasen (GR) Wertfaktor: 1,0

Eine intensiv genutzte Rasenfläche auf dem Hofgelände im Süden des Plangebiets.

12.2.1 Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) Wertfaktor: 1,3

Eine Fichtenhecke grenzt die Ackerfläche von dem Wohngrundstück im Süden des Plangebietes ab.

12.2.2 Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) Wertfaktor: 1,0

Mit derselben Funktion markiert eine Kirschlorbeerhecke den Übergang von Wohngrundstück zum Acker.

12.3.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) Wertfaktor: 1,6

Auf dem Grundstück im Süden des Plangebietes steht ein ehemaliges Gehöft. Neben den erwähnten Hecken steht dort außerdem ein Siedlungsgehölz aus Fichten, Eichen und Eschen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 20 – 30 cm.

² DRACHENFELS, O. v. (2016). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

³ LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück, 2016

12.4.1 Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB) Wertfaktor: 1,8

Im Zentrum des ehemaligen Gehöfts steht ein Hofbaum. Es handelt sich um eine Eiche mit einem BHD von 60 – 80 cm.

13.8.3 Verstädtertes Dorfgebiet (ODS) Wertfaktor: 0,0

Der Hof selbst ist von der landwirtschaftlichen Nutzung in die ausschließliche Wohn- und Gewerbenutzung übergegangen. In zwei der ehemaligen Hofgebäude hat sich ein Taubenzuchtverein etabliert. Im Giebelbereich eines der Gebäude ließ sich eine offene Fensteröffnung (fehlendes Glas) finden. Der Gebäudekomplex war nicht vollständig einsehbar (Privatgrundstück).



Abbildung: Blick auf die betroffenen Ackerflächen (Dezember 2018)



Abbildung: Blick auf einen Teil der Hofstelle und den Hofbaum (Dezember 2018)



Abbildung: Blick auf ein Nebengebäude der Hofstelle (Dezember 2018)

Angrenzende Gebiete:

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Vörden und befindet sich zwischen der Ortschaft und dem umgebenden Ackerland. Im Nordosten und Süden grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet. Das Wohngebiet setzt sich aus ehemaligen Bauernhöfen, die heute anderweitig genutzt werden, und zahlreichen Einzelhausbebauungen zusammen. Im Norden und Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Im Westen grenzt eine Straße (Landesstraße L 76) an das Plangebiet. Der Acker und die Straße werden dort durch einen Seitenstreifen getrennt. Dieser ist mit Scher- und Trittrassen sowie Halbruderaler Gras- und Staudenflur bewachsen. Auf den Seitenstreifen beginnt ab dem nordwestlichen Plangebietsrand, nach Norden verlaufend, eine Allee aus Linden und Eichen.

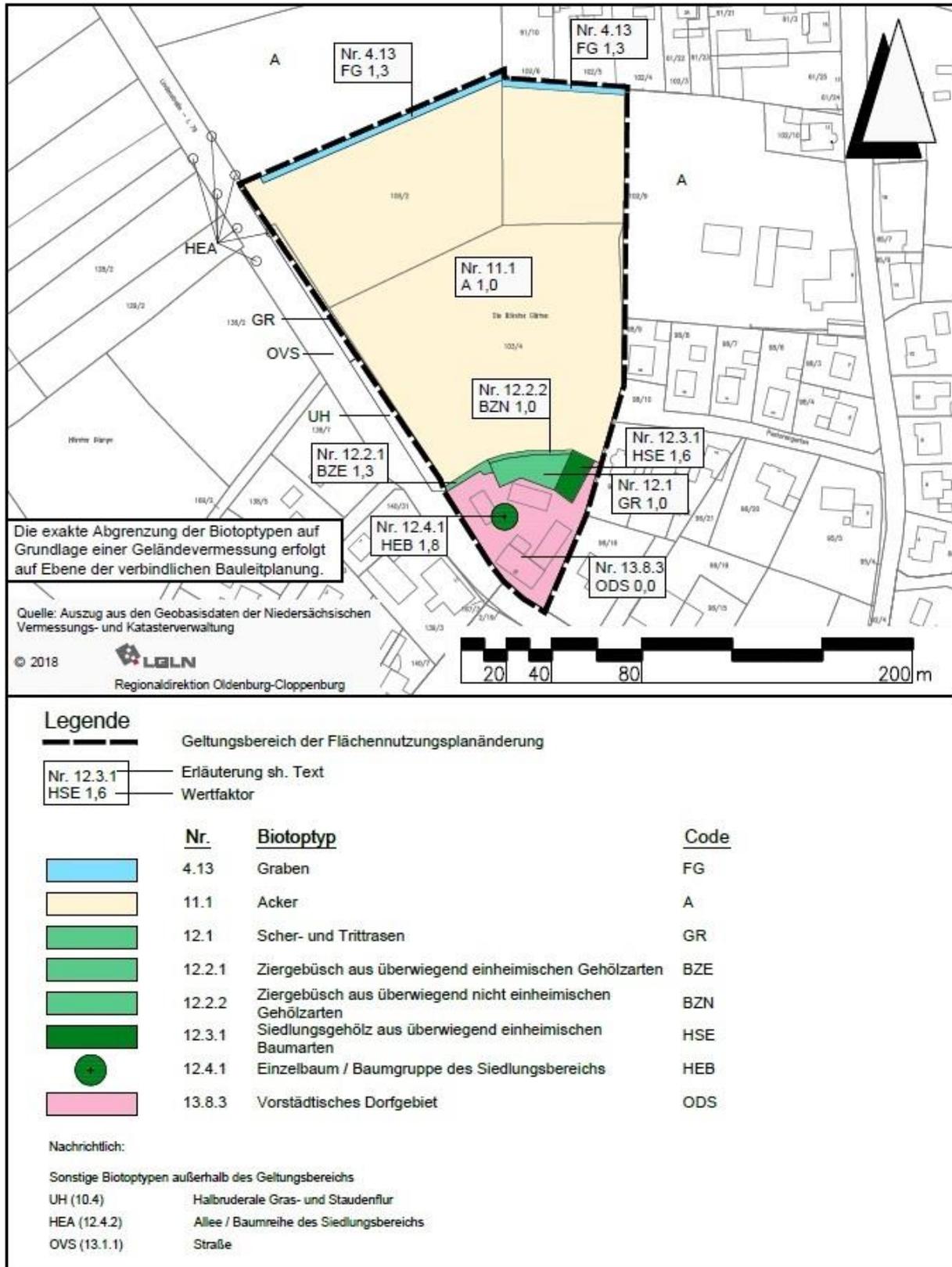


Abbildung: Bestandsplan der Biotoptypenkartierung

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

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

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

Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biototypen:

Konkrete Angaben zu Vorkommen von Rote-Liste-Arten liegen für das Plangebiet nicht vor und wurden der Kommune auch nicht im Rahmen der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt. Im Rahmen der Biotypenkartierung ergaben sich keine zufälligen Funde von Rote-Liste-Arten.

Innerhalb des Plangebietes kommen mit dem Siedlungsgehölz und dem Einzelbaum zwei Biotypen vor, die nach den Angaben der Roten Liste der gefährdeten Biotypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2018)⁴ die Gefährdungseinstufung 3 (gefährdet bzw. beeinträchtigt) aufweisen.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential / Artenschutzrechtlich relevante Arten:

Offizielle Angaben zum konkreten Vorkommen streng geschützter Arten bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Biotypenkartierung bzw. der einmaligen Ortsbegehung wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt. Die vorhandenen Biotypen stellen, insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, allgemein bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die angrenzenden Nutzungen (Bebauungen, Landesstraße L 76) sind als Vorbelastung faunistischer Habitatqualitäten (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision etc.) einzustufen. Besonders bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotypenausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung nicht zwingend zu erwarten.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Artenschutzbeitrag dargestellt. Dabei wird, gemäß einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)⁵, eine Relevanzanalyse potentiell vorkommender, artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt. Spezielle faunistische Kartierungen wurden seitens der UNB nicht gefordert. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung⁶ hat u.a. ergeben, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Dümmer“ (Kennzeichen: NP NDS 00008) befindet. Darüber hinaus sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete gemäß dem Map-Server im näheren oder weiteren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet grenzt mit einer Distanz von 15 m nach Westen gehend, durch eine Straße getrennt, an einen für Brutvögel wertvollen Bereich (Kenn Nr.-Teilgebiet: 3514.1/2; Bewertungseinstufung: lokale Bedeutung). Vom Plangebiet ausgehend befindet sich in ca. 500 m nordwestlicher Richtung ein für Gastvögel wertvoller Bereich (Teilgebietsnr.: 4.3.01.18; Teilgebietsname: „Stickeichwiesen E A1“; Bewertungseinstufung: „Status offen“). Weitere für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet und sein Umfeld dargestellt.

⁴ DRACHENFELS, O. v. (2018). *Einstufung der Biotypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – Kapitel 2 – Korrigierte Fassung 20. September 2018*. Abgerufen am 07.06.2019 von <http://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/70390>

⁵ Schriftliche Mitteilung der UNB (E-Mail) vom 10.09.2018

⁶ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 05.02.2020 von http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

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.

5.3.3 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 zu größeren Teilen um einen bislang unversiegelten, ackerbaulich genutzten Standort am Rand der Ortschaft Vörden handelt. Im südlichen Plangebietsteil befinden sich bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen.

Boden

Bei der Einschätzung der Böden wird auf eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes verzichtet, da mit dem NIBIS-Kartenserver auf aktuellere Daten zurückgegriffen werden kann. Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers⁷ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Plangebiet vornehmlich der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ vorkommt. Der größere Teil der Planfläche ist demnach als potenziell nicht schutzwürdig eingestuft. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes wird dagegen ein „Mittlerer Plaggensch“ dargestellt. Dementsprechend ist diese Fläche in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁸ des LBEG als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung verzeichnet. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des Podsol-Gleys ist gemäß dem NIBIS-Kartenserver⁹ als „gering“, für den Plaggensch dagegen als „mittel“ eingestuft. Weiterhin liegt innerhalb des Plangebietes vorwiegend eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor¹⁰. Lediglich im nordöstlichen Bereich besteht eine mäßige Gefährdung und mittlere Verdichtungsempfindlichkeit. Der NIBIS-Kartenserver¹¹ stellt für das Plangebiet keine Altlastenstandorte dar.

Wasser

Oberflächengewässer: Mit dem nördlich gelegenen Graben befindet sich ein Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS-Kartenserver¹² lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1981-2010) zwischen >50-100 mm/a und >200-250 mm/a (nördlicher Bereich) sowie bei >150-200 mm/a und >250-300 mm/a (südlicher Bereich). Somit sind Bereiche mit einer allgemeinen und besonderen Bedeutung betroffen. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“¹³. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

⁷ NIBIS®-KARTENSER (2020): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-KARTENSER (2020): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-KARTENSER (2020): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-KARTENSER (2020): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹¹ NIBIS®-KARTENSER (2020): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹² NIBIS®-KARTENSER (2020): *Grundwasserneubildung mGrowa18 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹³ 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

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „mittel“ angegeben¹⁴, daraus resultiert eine durchschnittliche Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Im LRP (Karte 4.1 „Grundwasser“) wird für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von > 100-200 mm/a (mittel) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Siedlungsflächen angegeben (Verringerung der Grundwasserneubildung und erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung).

Wasserschutzgebiete: Gemäß den Darstellungen des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung befindet sich das Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) „Vörden“, in der Schutzzone IIIA. Damit einhergehend befindet sich das Gebiet ebenfalls in der Zuwendungskulisse ELER Trinkwasserschutz und im Trinkwasser-Prioritätenprogramm Vörden (Priorität 2).

Überschwemmungsgebiete: Ca. 550 m westlich des Plangebietes befindet sich nach den Angaben des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung das Überschwemmungsgebiet „Vördener Aue“ (ID-Nr. 273).

Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortschaft Vörden und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Ackerflächen machen den größten Flächenanteil des Plangebietes aus. Das Hofgrundstück ist im Süden größtenteils versiegelt (Bebauung etc.). Freilandbiotopie wie die Ackerflächen dienen der Produktion von Kaltluft, welche in thermisch belasteten Bereichen (Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturnausgleichend wirken kann. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine thermisch belasteten Bereiche vorhanden. Die im Plangebiet gelegenen Gehölzbestände weisen aufgrund ihrer geringen Ausdehnung keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion bzw. als lufthygienische Ausgleichsflächen auf.

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

Im LRP (Karte 2 „Landschaftsbild“) wird das Orts- und Siedlungsbild als „ländlich geprägte, geschlossene Dorfsiedlung (Haufen- und Wegedörfer)“ dargestellt. Gemäß der Karte 2a „Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche“ weist der Großteil des Plangebietes eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben auf (Bewertung: gering). Die etwa 400 m² Fläche im Nordwesten des Plangebietes gehört laut LRP zu einer anderen Landschaftsbildeinheit (gering gegliedert). Grundvoraussetzungen für das Landschaftserleben sind dort vorhanden (Bewertung: mittel).

Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) und ein ehemaliges Hofgrundstück geprägt. Der Hofbaum (Eiche mit BHD von 60 – 80 cm) erinnert an die historische Nutzung des Einzelhofs. Die Allee, welche westlich an das Plangebiet angrenzt, strukturiert das Landschaftsbild.

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

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist als Sachgut anzusehen.

Der im nordwestlichen Plangebietsteil ausgewiesene Plaggensch stellt ein kulturhistorisches Element dar. Dieser ist innerhalb des Plangebietes jedoch bereits überformt, sodass keine für einen Plaggensch charakteristischen morphologischen Merkmale (Eschkanten, Uhrglas-Wölbung) auszumachen sind. Eine mögliche Bedeutung ist daher in erster Linie mit Blick auf kulturhistorisch bedeutsame Bodenfunde gegeben, die aufgrund der anthropogen bedingten Entwicklung dieses Bodentyps möglich sind.

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

¹⁴ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000 (HÜK200)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.02.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung hat ergeben, dass von der Planung kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen ist. Das nächstgelegene Natura 2000-Schutzgebiet befindet sich ca. 3 km nordöstlich des Plangebiets (FFH-Gebiet „Dammer Berge“; EU-Kennzahlen: 3414-331). Aufgrund der Distanz zum Plangebiet können Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

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

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor. 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. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen werden dabei durch den Verlust von Infiltrationsraum und Bodenfunktionen sowie von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung bedingt.

5.3.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle ist derzeit nicht gegeben. Im näheren Umfeld des Plangebietes 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. Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und somit einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgehen.

5.4 Wirkungsprognose

5.4.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens

Methodische Vorgehensweise

Basierend auf den Darstellungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt in den nachfolgenden Unterkapiteln schutzgutbezogen beschrieben und anschließend zusammengefasst bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf der Ebene des vorbereitenden Flächennutzungsplanes noch keine flächenscharfen Festsetzungen zugrunde liegen und die Wirkungsprognose entsprechend überschlägig erfolgt. Es ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Ein Überblick über mögliche Wirkfaktoren wird in der nachfolgenden Tabelle gegeben.

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen

<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb
Lärm, Erschütterungen und ggf. Lichtreize durch Baubetrieb
Ggf. Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)
<i>Anlagebedingte Wirkungen</i>
Versiegelung/ Teilversiegelung durch die gewerbliche Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude / Gebäudeteile.
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder -abtrag.
<i>Betriebsbedingte Wirkungen</i>
Es ist innerhalb des Plangebietes und seines Umfeldes mit Gewerbelärm durch vorliegende Planung zu rechnen.
Lärm und optische Störreize, bezogen auf die Fauna und auf Habitatfunktionen, besitzen z. T. sehr unterschiedliche Wirkintensitäten und -zonen und sind artgruppen- und artspezifisch.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Hierbei sind jedoch zwei Ebenen der Bauleitplanung zu unterscheiden. Zum einen der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und zum anderen der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan). Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planerischen Grundlagen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung gelegt, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert werden. Es ist festzuhalten, dass es sich bei beiden Planungsebenen um eine sogenannte Angebotsplanung handelt. Die konkreten Bauabläufe (zeitlich sowie inhaltlich bspw. im Hinblick auf eingesetzte Maschinen) und spätere Realisierungen (z.B. Gebäude, Straßen / Wege) sind auf diesen Planungsebenen nicht bekannt bzw. nicht Inhalt eines Flächennutzungs- und / oder Bebauungsplanes.

Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten (im Hinblick auf gewerbliche Flächen) Dauer, Art und Ausmaß vergleichbarer Bautätigkeiten nicht überschreiten werden. Zudem sind baubedingte Auswirkungen lediglich zeitlich befristeter Art und die Bautätigen sind angehalten, die anerkannten Regeln der Technik und Regelungsbereiche einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung), u.a. zum allgemeinen Schutz der Umwelt sowie speziell der Gewässer, des Bodens, der geschützten Arten und der natürlichen Lebensräume einzuhalten. Hierdurch werden Schäden an Schutzgütern von Natur und Landschaft und auch die Risiken von Unfällen während der Bauzeit vermindert.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine grundsätzlichen nachteiligen baubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Soweit bspw. schützenswerte bzw. zu erhaltende Biotop- oder Gewässerstrukturen durch Bautätigkeiten beeinträchtigt werden könnten und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu sichern sind, wird dieses im entsprechenden Schutzgutkapitel gesondert aufgeführt.

Ebenso ist mit Blick auf betriebsbedingte Auswirkungen festzuhalten, dass auf Ebene einer Angebotsplanung keine Angaben zu der tatsächlichen Ausgestaltung der im Plangebiet ermöglichten Bebauung bzw. Nutzung vorliegen. Daher können ebenfalls keine detaillierten Aussagen zu betriebsbedingten Auswirkungen getroffen werden. Zur Abschätzung betriebsbedingter Auswirkungen werden deshalb allgemeingültige Annahmen zu Grunde gelegt.

Soweit erkennbare Beeinträchtigungen durch Gegenmaßnahmen vermieden oder, falls dies nicht möglich ist, gemindert werden können, wird dies erläutert. Neben den Ausführungen zu den negativen Auswirkungen der Planung werden, sofern vorhanden, auch die mit der Planung verknüpften positiven Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. zur Reduzierung von Beeinträchtigungen sind im Einzelnen in Kapitel 5.5 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)¹⁵ verwendet. Hierbei werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen je nach Intensität bzw. Schwere der Wirkung einer Bewertungsstufe zugeordnet. In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die Bewertungsstufen sowie die jeweiligen Einstufungskriterien vorgestellt.

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

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

5.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich im Falle der vorliegenden Bauleitplanung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können lediglich allgemeine Angaben zu baubedingten Auswirkungen sowie keine detaillierten Angaben zu anlagebedingten Auswirkungen gemacht werden (s.o.).

Während der Bauphase sind die eingesetzten Transport- und Baufahrzeuge und Maschinen mit Umweltauswirkungen verbunden. Dies können im Einzelnen sein: Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z.B. Kräne. Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.

¹⁵ KAISER T. (2013). *Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen: Operationalisierung des Vergleiches von Äpfeln mit Birnen*. Naturschutz und Landschaftsplanung. 45, 89-94.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort sind Schallemissionen zu erwarten. Weiterhin wirken von der südwestlich verlaufenden „Lindenstraße“ verkehrsbedingte Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Diese sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) durch eine schalltechnische Beurteilung zu prüfen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmkontingente) vorzusehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Anlage- und Baubedingte Auswirkungen

Die anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Hier sind die Überplanung von Ackerflächen, einer ehemaligen Hofstelle mit dazugehörigen Grünflächen inkl. Gehölzbeständen (z. B. ein alter Hofbaum) sowie eines Entwässerungsgrabens zu nennen. Die Überplanung dieser Biotoptypen führt zu einer direkten Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen z.B. durch die vollständige Entfernung der Vegetation (Gehölzrodung etc.). Die ursprünglichen Lebensraumfunktionen gehen damit an dieser Stelle vollständig verloren, was je nach Größe des Verlustes und des verbleibenden Tierlebensraumes zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der Tierlebensgemeinschaften führen kann. Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind in ihrer Auswirkung nicht unterscheidbar, da auch bei baubedingten, d.h. zeitlich begrenzten Flächeninanspruchnahmen, die Bestände vollständig zerstört werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize wirken insbesondere auf Vögel, wobei hier artbezogen erhebliche Unterschiede in den Empfindlichkeiten bestehen. Für die Fledermäuse sind betriebsbedingte Wirkungen insbesondere im Hinblick auf Lichtimmissionen zu berücksichtigen. Relevant wären hier, falls vorhanden, Flugrouten/ Transferwege mit besonderer Bedeutung, an denen es für Fledermäuse, welche den Raum zu Transferwegen nutzen wollen, zu Blendwirkungen kommen könnte.

Zusammenfassende Auswirkungsprognose:

Von der Planung sind mit dem alten Einzelbaum (Hofbaum) und dem Siedlungsgehölz gefährdete Biotoptypen betroffen. Die Überplanung des Biotoptypenbestandes führt weiterhin 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, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) der Detailschärfe der Eingriffsermittlung anzupassen sind, verbleiben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturparks „Dümmer“ sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGB-NatSchG sind nicht betroffen.

Faunistische Funktionsräume besonderer Bedeutung sind nicht bekannt und aufgrund der Biotoptypenausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung auch nicht zwingend zu erwarten. Die Belange des besonderen Artenschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Artenschutzbeitrag dargestellt. Dabei wird, gemäß einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)¹⁶,

¹⁶ Schriftliche Mitteilung der UNB (E-Mail) vom 10.09.2018

eine Relevanzanalyse potentiell vorkommender, artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt. Spezielle faunistische Kartierungen wurden seitens der UNB nicht gefordert. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

Fläche

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 2,36 ha. Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – eine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 0,41 ha zugelassen wird. Neben dieser Neuversiegelung kommt es durch die Anlage von Grünflächen/Beeten zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme auf ca. 20 % der Sonderbaufläche. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme einer unversiegelten, durch landwirtschaftliche Nutzung überprägten Bodenfläche, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zu jetzigem Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind.

Boden

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Anlage der Baustelleneinrichtungsflächen wird der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt verändert sowie Boden verdichtet. Zu den baubedingt tangierten Flächen zählen Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Transportwege. Als Transportwege sind, soweit möglich, vorhandene Wege zu nutzen bzw. Wege auf Flächen anzulegen, die im Zuge der Vorhabensumsetzung bereits für die Versiegelung vorgesehen sind. Bei diesen Wegen handelt es sich um bereits oder künftig versiegelte bzw. verdichtete Flächen, die unnötige Beeinträchtigung von Böden mit lockerer Aggregation wird reduziert. So soll einer unnötigen Versiegelung bzw. Verdichtung von Bodenflächen Einhalt geboten werden. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass gemäß dem NIBIS-Kartenserver eine geringe bis mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und eine geringe bis mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vorliegt. Die anstehenden Bautätigkeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, dem allgemeinen Schutz der Umwelt ist durch die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung) nachzukommen. Der im Plangebiet anstehende Oberboden ist dem § 202 BauGB entsprechend in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die tatsächlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von der konkreten Projektausgestaltung abhängig und daher nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschließend ermittelbar. Es ist festzuhalten, dass durch die vorliegende Planung die planungsrechtli-

chen Grundlagen für zusätzliche Neuversiegelungen gelegt werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist von einer Neuversiegelung von ca. 0,41 ha auszugehen. Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen.

Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegt mit dem Plaggenesch ein Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung und somit ein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Hinsichtlich der kulturhistorischen Bedeutung dieses Bodens (Archivfunktion) ist zu sagen, dass trotz der formulierten Hinweise zum Umgang mit ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden (sh. Kap. 5.5) eine Beeinträchtigung des Bodens verbleibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Archivfunktion kulturhistorisch bedeutsamer Böden i.d.R. nicht wiederherstellbar ist (vgl. ENGEL & PRAUSE 2017)¹⁷.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können über eine Aufwertung von Bodenfunktionen im Rahmen der biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen nur in begrenztem Maße ersetzt werden. Eine vollständige Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist jedoch nicht möglich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zu jetzigem Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind.

Wasser

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Der am nördlichen Plangebietsrand vorhandene Graben wird – zumindest auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – überplant.

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum in einem Bereich mit allgemeiner bis hoher Bedeutung in Bezug auf die Grundwasserneubildung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes. Gemäß den Darstellungen des NIBIS-Kartenserver besteht jedoch ein mittleres Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten. Weiterhin sind grundsätzlich die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zu jetzigem Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind.

¹⁷ ENGEL, N. & PRAUSE, D. (2017): *Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis*. – Geofakten 31: 1-12, Hannover (LBEG).

Klima und Luft

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

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

Mit dem Betrieb von Baufahrzeugen und Maschinen bestehen temporär baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch den Eintrag von Schadstoffen (SO, NO_x, CO). Für das geplante Vorhaben können die Schadstoffeinträge während der Bauphase nicht nach Art und Ausmaß erfasst werden. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung ist jedoch davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung ist nicht mit einem signifikant erhöhten Schadstoffeintrag in die Luft zu rechnen. Ebenso wird durch die Planung voraussichtlich kein erheblicher Ausstoß von sogenannten Treibhausgasen, welche eine Beschleunigung des Klimawandels bewirken, bedingt.

Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

In Bezug auf das Plangebiet weist der Landschaftsrahmenplan nicht darauf hin, dass landschaftsbildspezifische Wertelemente mit besonderer Bedeutung von der Planung betroffen sind. Die Umsetzung der vorliegenden Planung führt zu einer Überplanung eines alten Einzelbaumes (Hofbaum), der eine besondere Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild aufweist.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine Angaben zur tatsächlichen späteren Ausgestaltung der im Plangebiet ermöglichten Bebauung bzw. Nutzung des Plangebietes gemacht werden. Dennoch bedingt die geplante Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in einem zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich insgesamt einen erheblichen Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) sollten daher Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung der offenen Landschaft sowie weitere Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen, um diesen Eingriff zumindest zu mindern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren bezüglich des Landschaftsbildes bzw. der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung sind in Form visueller Beeinträchtigungen durch Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände des geplanten Einzelhandelsstandortes sowie in Form von Lärmemissionen möglich. Letztere sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) durch eine schalltechnische Beurteilung zu prüfen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmkontingente) vorzusehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet gelegenen Gebäude (Sachgüter) werden voraussichtlich entfallen.

Bezüglich des im nordwestlichen Plangebietsteil ausgewiesenen Plaggengeschs ist festzuhalten, dass dieser zwar bereits überformt ist, jedoch aufgrund dieses Bodens eine erhöhte Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsamer Bodenfunde im Plangebiet vorliegt. Unter Berücksichtigung der Hinweise zum Umgang mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgütern ausgegangen.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

Europäisches Netz – Natura 2000

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Kap. 5.3.6).

5.4.3 Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

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

Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
	IV	-
	III	-
<ul style="list-style-type: none"> Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Direkte Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die vollständige Entfernung der Vegetation (z.B. Gehölzrodung). 	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"> Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Beeinträchtigung oder Verlust von empfindlichen und weniger empfindlichen Biotoptypen durch Flächeninanspruchnahme bzw. heranrückende Bebauung. 	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"> Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize. 	I	In Bezug auf Vögel, wobei hier artbezogen erhebliche Unterschiede in den Empfindlichkeiten bestehen. Für die Fledermäuse sind betriebsbedingte Wirkungen insbesondere im Hinblick auf Lichtmissionen zu berücksichtigen. Relevant wären hier, falls vorhanden, Flugrouten/ Transferwege mit besonderer Bedeutung an denen es für Fledermäuse, welche den Raum zu Transferwegen nutzen wollen, zu Blendwirkungen kommen könnte.
<ul style="list-style-type: none"> Mensch: Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z.B. Kräne. 	I	Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.
<ul style="list-style-type: none"> Mensch: Durch die geplante gewerbliche Nutzung sind Schallemissionen zu erwarten. Weiterhin wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. 	I	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmkontingente) vorzusehen.

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche: Es kommt zur Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen. 	I	Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme einer durch landwirtschaftliche Nutzung überprägten Bodenfläche, die nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen kann.
<ul style="list-style-type: none"> • Boden: Der im Plangebiet befindliche Plaggengesch weist eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Die geplante Neuversiegelung führt zudem zum Verlust aller Bodenfunktionen. 	II	Die Archivfunktion kulturhistorisch bedeutsamer Böden ist i.d.R. nicht wiederherstellbar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen nur in begrenztem Maße ersetzt werden. Eine vollständige Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist jedoch nicht möglich.
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermittel u.ä. kann z. B. bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden. 	I	Von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Grund- oder Oberflächenwassers wird nicht ausgegangen.
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Durch die geplante Neuversiegelung kommt es zum Verlust von Infiltrationsraum, z.T. in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate. 	II	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes. 	I	Es besteht ein mittleres Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten. Weiterhin sind grundsätzlich die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.
<ul style="list-style-type: none"> • Klima/Luft: Es kommt zu einem (geringfügigen) Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen. 	I	Im Umfeld des Plangebietes sind keine thermisch belasteten Bereiche vorhanden und die im Plangebiet gelegenen Gehölzbestände weisen aufgrund ihrer geringen Ausdehnung keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion bzw. als lufthygienische Ausgleichsflächen auf.
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft: Die Planung führt zum Verlust eines alten Einzelbaumes, der eine besondere Bedeutung aufweist. Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes bedingt insgesamt eine Veränderung / Neustrukturierung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. 	II	Die Planung stellt aufgrund des Verlusts eines Elementes mit besonderer Bedeutung sowie einer Veränderung / Neustrukturierung des Orts-/Landschaftsbildes einen erheblichen Eingriff dar. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes getroffen werden (z.B. Eingrünungen).

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter: Bei den im Plangebiet vorhandenen Plaggenesch handelt es sich um einen Boden mit einer besonderen kulturhistorischen Bedeutung. 	I	Der Plaggenesch ist innerhalb des Plangebietes bereits überformt. Unter Berücksichtigung der Hinweise zum Umgang mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgütern ausgegangen.

5.4.4 Wechselwirkungen

Die Planung wird 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. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen werden dabei durch den Verlust von Infiltrationsraum und Bodenfunktionen sowie von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung bedingt.

5.4.5 Weitere Umweltauswirkungen

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

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich dabei um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Detaillierte Aussagen zu Lärm, Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder Belästigungen können daher nicht getroffen werden.

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

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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)

Im BauGB bzw. im „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wird der Begriff „Kumulation“ bzw. „kumulative Wirkungen“ nicht genauer definiert. Eine Annäherung an diesen Begriff kann unter Berücksichtigung des § 10 UVPG erfolgen. Der § 10 Abs. 4 UVPG spricht von „Kumulierenden Vorhaben“ und erläutert diese wie folgt: „...“, wenn mehrere Vorhaben von derselben Art, von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

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

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

Nach aktuellem Kenntnisstand plant die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, als Träger des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, im Untersuchungsraum und dem näheren Umfeld kein weiteres Vorhaben im Sinne einer weiteren Ausweisung von Sonderbauflächen im Zuge eines Bauleitplanverfahrens.

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

Auswirkungen auf das Klima / Anpassung gegenüber den Folgen des Klimawandels. (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe gg)

Durch die Planung ist kein signifikant erhöhter Ausstoß von Luft-Schadstoffen (Stäube, CO, NO_x, SO₂, 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)

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

Risikoabschätzung Unfälle und Katastrophen

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

Darstellung der Auswirkungen von Risiken für die menschliche Gesundheit, auf Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe ee)

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

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

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt, können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkung von Krisen gemacht werden.

5.5 Umweltrelevante Maßnahmen**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Nach den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Weiterhin soll nach § 1a (2) BauGB 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).

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Festlegung detaillierter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nur eingeschränkt möglich, weshalb eine Benennung konkreter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Zuge nachfolgender Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen erfolgen muss. Im vorliegenden Fall ist zumindest festzuhalten, dass sich die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans auf einen Bereich beschränkt, der – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – bereits als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt wird.

Bei weiteren Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) sollten, insbesondere zur Verminderung des Eingriffes in das Landschaftsbild, Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes getroffen werden. Weiterhin sollte geprüft

werden, ob der alte Hofbaum zum Erhalt festgesetzt und in die Gestaltung des Standortes integriert werden kann.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Artenschutzbeitrag dargestellt. Dabei wird, gemäß einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)¹⁸, eine Relevanzanalyse potentiell vorkommender, artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt. Spezielle faunistische Kartierungen wurden seitens der UNB nicht gefordert. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016) dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und geplanten Flächenwerte befindet sich in Kap. 5.11.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Grün-/Freiflächen innerhalb der Sonderbaufläche

Wertfaktor 1,0

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 Sonderbaufläche eine GRZ von 0,8 angenommen. Bei einer angenommenen GRZ von 0,8 werden ca. 80 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (20 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen vorgesehen.

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 – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – ein **ökologisches Defizit von 4.120 WE**.

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

¹⁸ Schriftliche Mitteilung der UNB (E-Mail) vom 10.09.2018

werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Der Nachweis externer Kompensationsmaßnahmen soll bis zum Feststellungsbeschluss erfolgen.

5.6 Monitoring

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes sowie der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (s.o.) verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand 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 vorgesehenen (und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierenden) 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 Eingriffs¹⁹.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird die, durch die an der Planung beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB weitergereichten Informationen über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Kenntnis nehmen. Diese Informationen werden, falls erforderlich, Grundlage für Umfang, Untersuchungstiefe, Methode und festzulegende Untersuchungsabstände für möglicherweise weitere Kontrollen sein.

5.7 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weiterhin die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser sah für das hier vorliegende Plangebiet bereits Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen vor. Eine spätere Bebauung des Plangebietes könnte daher auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht vollends ausgeschlossen werden. Dabei würde es sich jedoch um eine weniger intensive Nutzung handeln, sodass die Auswirkungen bspw. hinsichtlich der Flächenversiegelung und des Landschaftsbildes geringer ausfielen.

5.8 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. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt und somit noch keine detaillierten Angaben zur tatsächlichen Ausgestaltung des Plangebiets vorliegen, können derzeit keine Aussagen zur Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereichs getroffen werden. Es ist jedoch zumindest festzuhalten, dass im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen in Anspruch genommen werden, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind.

5.9 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

¹⁹ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen für die gesamte Dauer des Eingriffs Wirkung entfalten. [OVG Lüneburg, Urteil v. 14.09.2000, NuR 2001, S. 294 ff.]

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 3. November 2017) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

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

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

Gesamthafte Beurteilung:

Von der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind Ackerflächen und eine ehemalige Hofstelle mit dazugehörigen Grünflächen inkl. Gehölzbeständen (z. B. ein alter Hofbaum) sowie ein Entwässerungsgraben betroffen. Das gesamte Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dargestellt. Weiterhin besteht durch die bestehende Hofstelle zumindest im südlichen Plangebietsteil bereits eine Bebauung bzw. Versiegelung.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplante Sonderbaufläche auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum (Schutzgüter Boden und Wasser) durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus wird durch die geplante Nutzung eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bewirkt, da in einem zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich gewerbliche Nutzungsstrukturen entstehen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Artenschutzbeitrag dargestellt werden. Spezielle faunistische Kartierungen sind derzeit nicht vorgesehen. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu benennen.

5.11 Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG)

Die Bewertung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016). Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kap. 5 und der Auswirkungsprognose (Kap. 5.4.2) zu entnehmen.

Eingriffsflächenwert

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

Bestand (wirksamer FNP)	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
Wohnbauflächen; Gesamtfläche: ca. 2,06 ha			
- Versiegelung (ca. 60 %)	12.360	0	0
- Grün-/Freiflächen (ca. 40 %)	8.240	1,0	8.240

Gemischte Bauflächen; Gesamtfläche: ca. 0,30 ha			
- Versiegelung (ca. 80 %)	2.400	0	0
- Grün-/Freiflächen (ca. 20 %)	600	1,0	600
Gesamt:	23.600		8.840

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **8.840 Werteinheiten**.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Maßnahme	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Sonderbaufläche; Gesamtfläche: ca. 2,36 ha			
- Versiegelung (ca. 80 %)	18.880	0	0
- Grün-/Freiflächen (ca. 20 %)	4.720	1,0	4.720
Gesamt:	23.600		4.720

Innerhalb des Plangebietes wird ein geplanter Flächenwert von **4.720 Werteinheiten** erzielt.

Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 \mathbf{8.840\ WE} & - & \mathbf{4.720\ WE} & = & \mathbf{4.120\ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Plangebiet – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **4.120 Werteinheiten** besteht.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

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.

Der Nachweis externer Kompensationsmaßnahmen soll bis zum Feststellungsbeschluss erfolgen.

Insgesamt betrachtet, werden nach Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild verbleiben.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch den Anschluss oder Ausbau der in der Nachbarschaft vorhandenen Versorgungsanlagen.

Folgende DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind bei der Erschließung des Plangebietes unbedingt zu berücksichtigen:

1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“,
2. DIN 18920:2017-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,
3. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“,
4. DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1 Planung“,
5. DGUV Vorschrift 38 (BGV C22) Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“,
6. RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“,
7. ATB-BeStra „Allgemeine Technische Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien“.

Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände unter den Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend eingehalten. Die Mindestbreite für die Verlegung der Wasserleitung im öffentlichen Seitenraum oder Gehwegbereich mit anderen Versorgungsträgern sollte 2,00 m in der lichten Breite nicht unterschreiten. Hierbei sind nur die normalen üblichen Versorgungsleitungen berücksichtigt. Sollten noch weitere Leerrohre geplant sein, ist die Mindestbreite von 2,00 m nicht mehr ausreichend und muss den Gegebenheiten dementsprechend angepasst werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet wird eine Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten z.B. entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

6.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes (WSG) vom Wasserwerk Vörden. Nach § 5 Abs. 3 der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und II) des Wasserwerkes Vörden – Wasserschutzgebiet Vörden“ (1992) bedürfen - in der Schutzzone IIIa – u.a. (nach Nr. 31) die Ausweisung von Baugebieten mit Anschluss an eine zentrale Abwasser-beseitigung und (nach Nr. 32) die Anlage von befestigten für Motorfahrzeugen zugelassenen Wegen, Straßen und Parkplätzen (außer land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege) die Genehmigung des Landkreises Vechta als untere Wasserbehörde.

Der umfassende Schutz des Grundwassers und die Vermeidung von Belastungen ergeben sich aus den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Vermeidung von Schadstoffbelastungen des Grundwassers ist Voraussetzung für die Nutzung. Besondere Gefährdungen des Grundwassers sind zu vermeiden. Das Amt für Umwelt und Tiefbau vom Landkreis Vechta sollte hier ebenfalls beteiligt werden.

Bei dem Bau von Straßen in Wassergewinnungsgebieten ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) unbedingt zu beachten. In dieser Richtlinie wird die Dichtung des Untergrundes und dementsprechend gezielte Baumaßnahmen zum Schutz des Grundwassers aufgezeigt und sind unbedingt einzuhalten.

Unbedingt zu beachten ist auch, dass bei der Durchführung der Maßnahme im WSG keine Baustoffe oder Materialien (z. B. Recyclingschotter) verwendet werden dürfen, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten und durch eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde zu bestätigen.

Pfahlgründungen oder tief reichende Bodenverbesserungsmaßnahmen kommen Bohrungen gleich. Im Bereich von Grundwassereinzugsgebieten (Schutzzone III) ist ein Durchstoßen der schutzwirksamen Grundwasserüberdeckung mit dem Trinkwasserschutz unvereinbar.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist noch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufzuzeigen. Das Grundstück „Lindenstraße 18“ ist bereits an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Ein weiterer Anschluss im Bereich der Straße „Pastorengarten“ ist möglich.

6.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens festgelegt, dort wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Erst im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind konkrete Aussagen zu den geplanten An siedlungsvorhaben möglich.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger werden dazu entsprechende Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde durchführen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

6.6 Belange des Brandschutzes

Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde sowie dem Wasserverband Bersenbrück geprüft und abgestimmt.

Ggf. ist es im Rahmen der Erschließung des Plangebietes erforderlich, z. B. Feuerlöschteiche, Feuerlöschbrunnen oder ähnliches, als Alternativen für den Brandschutz vorzusehen.

Rechtzeitig vor Realisierung des Vorhabens werden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge nachgewiesen.

7 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen Nutzungsänderungen bewirkt werden.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass durch diese Änderung des FNP keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsplan bewirkt wird.

Östlich des Plangebietes an der „Westruper Straße“ befindet sich eine Tierhaltungsanlage (Mastbullen). Eine Erweiterung ist hier auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich.

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind ansonsten ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen sind.

8 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

In den Änderungsbereichen sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

9 Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

10 Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung – der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten. Unter Verwendung des Zeichens K-II-2162-19-FNP ausschließlich an:
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2020-02-12

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Neuenkirchen-Vörden, den