

Bad Essen

im Osnabrücker Land

**Bebauungsplan Nr. 39
„Waldhotel“, 1. Änderung,
gleichzeitig: 62. FNP-Änderung**

UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 221235
Datum: 2023-06-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	4
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	4
1.2	Aufgabenstellung und Scoping	5
1.3	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
1.4	Regenerative Energien und Nutzung von Energie	7
2	UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES	7
2.1	Untersuchungsmethodik	7
2.2	Fachziele des Umweltschutzes.....	9
3	BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG.....	10
3.1	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	10
3.2	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	11
3.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	19
3.4	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	20
3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	21
3.6	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	21
3.7	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	22
3.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	22
4	WIRKUNGSPROGNOSE	23
4.1	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens	23
4.1.1	Methodische Vorgehensweise	23
4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	25
4.2.1	Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	25
4.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
4.2.3	Fläche.....	27
4.2.4	Boden	28
4.2.5	Wasser	29
4.2.6	Klima und Luft	29
4.2.7	Landschaft.....	30
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.2.9	Europäisches Netz – Natura 2000	30
4.3	Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	31
4.4	Wechselwirkungen.....	33
4.5	Weitere Umweltauswirkungen	33
5	UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN	35
6	MONITORING	39
7	STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG).....	40
8	DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	40

9	DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	40
10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	41
11	ANHANG.....	42
11.1	Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter	42
11.2	Literatur- und Quellenverzeichnis	43
11.2.1	Gesetze	43
11.2.2	Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw.	43
11.2.3	Sonstige Quellen	44
11.3	Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG).....	46
11.3.1	Eingriffsflächenwert.....	46
11.3.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	47
11.3.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	48
11.3.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	48
11.4	Bestandsplan.....	49

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen	23
Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (KAISER 2013, aktualisiert nach KAISER 2004)	24
Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter	31

Wallenhorst, 2023-06-19

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 2023-06-19

Proj.-Nr.: 221235

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

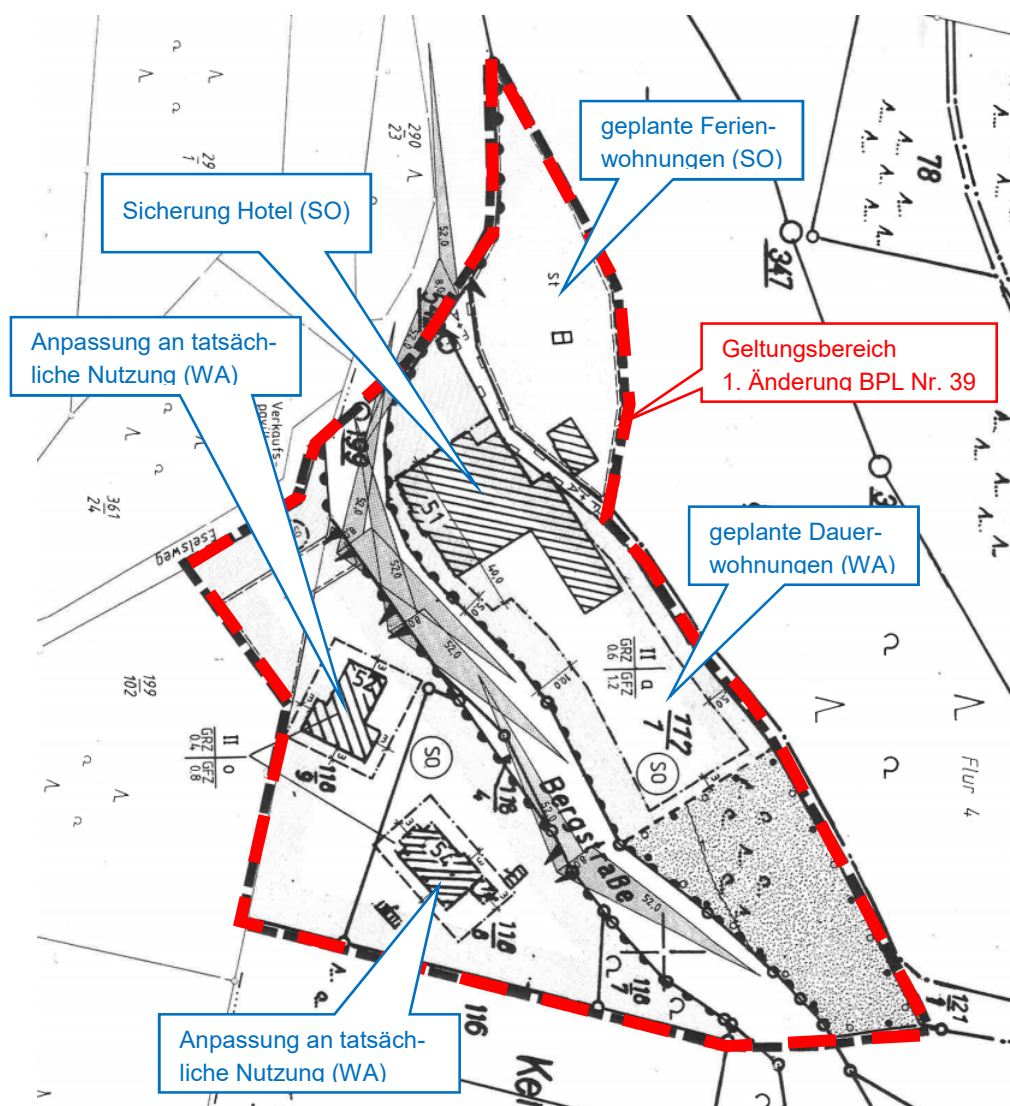
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ (im Parallelverfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)) ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Hotelnutzung und teilweise Umnutzung des hier im Ortsteil Essener Berg bestehenden Areals am Waldhotels.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ (Ursprungsplan 1991, Ausschnitt o.M.)



Der Hotelstandort wird erhalten, nördlich davon – auf den ehemaligen Stellplatzflächen - sollen Ferienwohnungen entstehen und südlich des Waldhotels auf der östlichen Seite der Bergstraße sollen Wohngebäude realisiert werden. Insofern ist in diesem Bereich die Sondergebietsnutzung in eine Wohnbaunutzung zu ändern.

Des Weiteren sollen die ursprünglich der Hotelnutzung zugeordneten Wohnhäuser auf der westlichen Seite der Bergstraße – gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungssituation - von einer Sondergebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung geändert werden.

Nach dem Konzept des neuen Eigentümers/ Vorhabenträgers sollen nördlich des Hotels dann auf einem Teil der derzeitigen Stellplatzflächen als zusätzliches Beherbergungsangebot Ferienwohnungen errichtet werden.

Eine darüberhinausgehende Erweiterung des Hotels ist nicht vorgesehen, so dass nunmehr vorgesehen ist, in dem Bereich südlich des Waldhotels auf der östlichen Seite der Bergstraße Wohngebäude zu realisieren.

Des Weiteren sollen die ursprünglich der Hotelnutzung zugeordneten Wohnhäuser (Wohnungen in Verbindung mit Einrichtungen für Kurzwecke, Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal) auf der westlichen Seite der Bergstraße – gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungssituation - von einer Sondergebietsnutzung hin zu einer Wohnnutzung geändert werden.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ wird deshalb die 62. Änderung des FNP durchgeführt.

1.2 Aufgabenstellung und Scoping

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

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

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

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

Der B-Plan Nr. 39, 1. Änderung sieht folgende Nutzungen vor:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 19.035 m ²
- Sondergebiet SO-1	ca. 2.120 m ²
- Sondergebiet SO-2	ca. 685 m ²
- Sondergebiet - Stellplätze	ca. 1.350 m ²
- Allgemeines Wohngebiet WA-1	ca. 2.925 m ²
- Allgemeines Wohngebiet WA-2	ca. 6.350 m ²
- Straßenverkehrsflächen	ca. 2.870 m ²
- Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen	ca. 40 m ²
- Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten	ca. 450 m ²
- Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen und Erhalten	ca. 1.900 m ²
- Private Grünflächen (Parkanlage)	ca. 345 m ²

Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich aus der Versiegelung in den Sonder- und Wohngebieten sowie den Straßenverkehrsflächen. Insgesamt ergibt sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39, 1. Änderung eine Versiegelung von ca. 12.029 m².

Flächennutzungen	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Sondergebiet SO-1	2.120	0,8	1.696
Sondergebiet SO-2	685	0,8	548
Sondergebiet - Stellplätze	1.350	1,0	1.350
Allgemeines Wohngebiet WA-1	2.925	0,6	1.755
Allgemeines Wohngebiet WA-2	6.350	0,6	3.810
Straßenverkehrsflächen	2.870	1,0	2.870
Versiegelung			12.029

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht vollständig um eine neu zugelassene Versiegelung handelt. Für das hier vorliegende Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 39. Die auf Grundlage des B-Planes Nr. 39, 1. Änderung im hier vorliegenden Plangebiet zulässige Versiegelung liegt bei ca. 12.029 m². Zieht man nun die bereits zulässige Versiegelung von ca. 12.612 m² von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch keine zusätzlich mögliche Neuversiegelung.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 39, 1. Änderung erfolgt die **62. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)** der Gemeinde Bad Essen. Diese sieht die Darstellung von Wohnbauflächen in einem Bereich vor, der im wirksamen FNP als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Einrichtungen für Kurzwecke dargestellt wird.

Aufgrund der größeren Detailschärfe wird bei der Eingriffs- und Kompensationsermittlung (sh. Kapitel 11.3) auf die Festsetzungen des B-Planes zurückgegriffen.

1.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Insbesondere mit der „Klimanovelle“ des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden) sind der Klimaschutz und damit einhergehend regenerative Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung 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.

2 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

2.1 Untersuchungsmethodik

Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

In den Kapiteln 3 bis 3.6 erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird (Methode der Bewertung). Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls **Vorbelastungen** berücksichtigt.

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage 1 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kapitel 7) und bei Durchführung der Planung (→ Auswirkungsprognose) zu enthalten. Hierzu erfolgt eine Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (↔ Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer ist von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auszugehen.

Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Im Anhang (Kapitel 11.1) sind die potentiellen Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Umweltgüter aufgelistet. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

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

Monitoring

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

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.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 8 entnommen werden.

¹ Zu weiteren Ausführungen vgl. STÜER & SAILER (2004).

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze liegen der Bearbeitung des Umweltberichtes zu Grunde:

Fachgesetz	Beachtung
Baugesetzbuch (BauGB)	Kapitel 3, 4
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)	Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG): Kapitel 5, 11.3 Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Kapitel 4.2.2, 5
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)	Kapitel 4.2.4, 5
Bundeswaldgesetz (BWaldG) / Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	Waldersatz: Kapitel 5
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) / Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG NRW)	Gemäß § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gemäß UVPG nachgekommen.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	Kapitel 4.2.1, 4.5 (vgl. hierzu auch schalltechnische Beurteilung)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	Kapitel 4.2.5

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

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahre 2004 vor. Das Plangebiet ist nach dem RROP als ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Einrichtungen für Kurzwecke gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Insofern ist es nun erforderlich, die Sondergebietsnutzung teilweise in eine Wohnnutzung zu ändern; Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

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

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1993 vor. In der zeichnerischen Darstellung wird der südöstliche Bereich des Plangebietes (Wald) als „Landschaftsschutzgebiet (Ausweisung vollzogen)“ dargestellt. Weiterhin wird für das Plangebiet die Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten ausgewiesen. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Scoping-Unterlage berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP):

Für die Gemeinde Bad Essen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 vor.

- Karte 1.0: Naturraumzonen: Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit 8.1 „Wiehengebirge“ sowie in der naturräumlichen Untereinheit „Bad Essener Höhen“.
- Karte 1.5 „Landschaftsbild - Eigenart, Vielfalt und Schönheit“: Im Plangebiet werden „Waldbereiche (Forste, Laub- und Mischwald“) verzeichnet.
- Karte 1.6 „Übersicht über vorhandene, geplante und zum Schutz geeignete Schutzgebiete“: Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (vorhanden).
- Karte 2.0 „Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft“: Die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Bergstraße“ wird als Straße mit erhöhter Lärmbelastung und erhöhter Schadstoffanreicherung in Boden, Pflanzen und Tieren dargestellt.
- Karte 3 „Landschaftsentwicklung“:
- Der Waldbereich am südlichen Randbereich wird als Landschaftsschutzgebiet sowie unter „Laub- und Mischwald (Nadel- und Laubwald) erhalten“ dargestellt.

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

Die im Plangebiet gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf. Mit dem vorhandenen Hotel sowie Restaurant liegt zudem ein Bereich mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstruktur bzw. Tourismusinfrastruktur vor.

Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Mensch auf.

Hinsichtlich der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm) wurde eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet (IPW 2023). In dieser heißt es (S. 3):

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ – 1. Änderung in der Gemeinde Bad Essen aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnflächen erforderlich.

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum in Teilbereichen an der Bergstraße vor. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Bergstraße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms sind erforderlich. Ein Vorschlag hierfür ist im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ aufgeführt.

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 Februar 2022 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA CLOPPENBURG 2016). Die Bestandsdarstellung ist Anhang Kapitel 11.4 zu entnehmen.

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand:

Für das hier vorliegende Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ (1991). Die dort getroffenen Festsetzungen sind in der Eingriffsbilanzierung als planungsrechtlich abgesicherter Bestand anzunehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Einrichtungen für Kurzwecke gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dar. Insofern ist es nun erforderlich, die Sondergebietsnutzung teilweise in eine Wohnnutzung zu ändern; Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

Sondergebiet

Wertfaktor 0,0 / 1,0

Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt einen Teil des vorliegenden Plangebietes als Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im östlichen Bereich sowie mit einer GRZ von 0,4 im westlichen Bereich fest. Für die Eingriffsbilanzierung wird der überbaubare Bereich als versiegelbare Flächen (Wertfaktor 0,0) und die übrigen Bereiche als Freiflächen (Wertfaktor 1,0) gewertet.

Verkehrsflächen

Wertfaktor 0,0

Die Straße „Bergstraße“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin ist im nordöstlichen Bereich ein Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger und die Waldbewirtschaftung festgesetzt.

Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten Wertfaktor 2,5

Im südöstlichen Bereich ist eine private Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen heißt es dazu: „Auf den privaten Grünflächen ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b Bepflanzung mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzusehen (sh. Liste in der Anlage der Begründung). Diese Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Forstamt als Waldrandbepflanzung anzulegen und dauernd fachgerecht zu unterhalten.“ In Anlehnung an den Biotoptypen Wald wird ein Wertfaktor von 2,5 vergeben. Der Waldverlust ist zu kompensieren (sh. Kapitel 5).

Tatsächlicher Bestand vor Ort:

Das Plangebiet zeigt sich im nördlichen Bereich als bestehendes Hotel mit Nebenanlagen (u. a. Restaurant, sh. Foto 1) einschließlich Stellplatzflächen sowie vereinzelt, gärtnerisch angelegten Bereichen. Auf den Stellplatzfläche, welche sich in der Örtlichkeit als gepflasterte sowie geschotterte Bereiche zeigen, sowie in dem Randbereich des Hanges zum Wald hin (sh. Foto 2) ist die Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen geplant. Das (ehemalige) Betriebsleiterhaus (sh. Foto 3) soll abgerissen und neu aufgebaut werden.

Südöstlich des bestehenden Hotelkomplexes grenzt eine Kahlschlagfläche an (sh. Fotos 4 und 5). Entsprechend der Geländebegehung schien hier zuvor ein Jungaufwuchs von Buchen stattgefunden zu haben. In diesem Bereich ist die Errichtung von Wohnungen geplant. Südlich davon ist ein kleiner Eichenmischwaldbestand vorzufinden, durch den ein Quellbach führt (sh. Foto 6). Hier sind keine Eingriffe geplant.

Das Plangebiet zeigt sich im südlichen Bereich als bestehender Wohnhausbereich mit Hausgärten (sh. Foto 7-9). Ebenso ist hier ein Waldbereich vorhanden, in dem ein (Quell-)Bach verläuft. Hier sind keine Eingriffe geplant, die Festsetzung eines Sondergebietes wird lediglich in eine Festsetzung als Wohngebiet umgewidmet, um den tatsächlichen Nutzungen zu entsprechen.











Abb. 1-9: Plangebiet (Februar 2022)

Mittig durchquert die Straße „Bergstraße“ das Plangebiet.

Angrenzende Bereiche:

Das nähere und weitere Umfeld wird vor allem von Waldflächen eingenommen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

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

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

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

Offizielle Angaben zu konkreten Vorkommen von Rote-Liste-Arten liegen nicht vor und wurden der Kommune auch nicht im Rahmen der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. Kapitel 1.2) mitgeteilt.

Im Rahmen der vor-Ort-Begehung ergaben sich keine zufälligen Funde von Rote-Liste-Arten. Weiterhin kommen innerhalb des Plangebietes mit den Wald-/Gehölzbeständen sowie den Quellbereichen Biotoptypen vor, die in Teilen laut Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2019) als gefährdet (RL-3) eingestuft sind.

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 Ortsbegehung wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt. Die vorhandene Biotoptypenausstattung der unmittelbar überplanten Flächen (Hotel mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen, Kahlschlagflächen, Randbereiche des Waldes zum Hang hin) stellt vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes (Hotel, Wohnbau) sowie unter Berücksichtigung der durch das Plangebiet verlaufenden „Bergstraße“ als Beeinträchtigung/ Vorbelastung (Lärm, optische Störreize etc.) faunistischer Habitatqualitäten allgemein bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Gemäß dem Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung befindet sich das Plangebiet außerhalb von für Gast- oder Brutvögel sowie für die Fauna wertvollen Bereichen.

Die vorhandenen Gebäude (Hotel, Wohngebäude) bieten prinzipiell Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse und eventuell auch für europäische Vogelarten. Gleiches gilt für die älteren Wald- und Baumbestände. Weiterhin fungieren die Gehölzbestände und Freiflächen ggf. als Nahrungshabitat für Fledermausarten. Die sonstigen Gehölz- und Freiflächen weisen wahrscheinlich eine allgemeine Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate, ggf. Brutplatzangebote) für europäische Vogelarten und weitere Tierarten auf. Aufgrund der Ausprägung der von der Planung betroffenen Flächen sind spezielle faunistische Kartierungen nicht erforderlich (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 17.02.2022). Es werden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen formuliert (sh. Kapitel 5). Insbesondere bei einer Gebäudesanierung und Abriss werden vorgeschaltete Gebäudekontrolle erforderlich werden.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung³ liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“; Kennzeichen: NP NDS 00004). Weiterhin befindet sich der südliche Randbereich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“; Kennzeichen: LSG OS 00050).
- Ca. 770 m südöstlich befindet sich das Naturdenkmal „Erlen-Eschen-Auwälder und Schluchtwälder ‘Eielstädter Schlucht’“ (Kennzeichen: ND OS 00200).
- Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet dargestellt. Südöstlich, ca. 865 m entfernt, befindet sich ein Biotop mit landesweiter Bedeutung (Gebietsnummer: 3716003).

³ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 16.02.2022 von http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Auswertung des digitalen Umweltatlas des Landkreises Osnabrück

Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück trifft hinsichtlich der Ausweisung von Schutzgebieten oder -objekten grundsätzlich keine vom Kartenserver der Nds. Umweltverwaltung abweichenden Aussagen. Der im Plangebiet gelegene Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ ist als Kernzone ausgewiesen. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes wird ein §30-Biotop dargestellt (KRIS: 73150030059; Quellbach westlich und östlich Bergstraße südlich von Bad Essen). Ca. 85 m westlich des Plangebietes wird ein weiteres §30-Biotop dargestellt (KRIS: 73150030052).

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

3.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

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

Fläche

Zum einen liegen versiegelte Bereiche im Plangebiet vor (Hotelkomplex mit Nebenanlagen, Wohnhäuser, Stellplatzflächen, Straße „Bergstraße“), zum einen aber auch unversiegelte Bereiche (Kahlschlagflächen, Wald, Hausgärten).

Boden

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers⁴ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Plangebiet der Bodentyp „Mittlerer Pseudogley“ vorhanden ist. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁵ des LBEG in Teilbereichen als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Alte Waldstandorte) verzeichnet und somit als potenziell schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver⁶ als „sehr gering“ eingestuft. Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung⁷ wird mit „hoch gefährdet“ angegeben, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden mit „sehr hoch“.

Im NIBIS-Kartenserver⁸ werden für das Plangebiet keine Altlastenstandorte dargestellt.

Wasser

Oberflächengewässer: Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Quellbach vorhanden.

⁴ NIBIS®-KARTENSER (2022a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁵ NIBIS®-KARTENSER (2022b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS®-KARTENSER (2022c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-Kartenserver (2022d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-KARTENSER (2022e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver⁹ liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weitestgehend bei >0-50 mm/a sowie teilflächig bei >50-100 mm/a. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ (nördlicher Randbereich) sowie „hoch“ angegeben¹⁰, woraus eine hohe bzw. geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Gemäß den Darstellungen des MU Map-Servers befindet sich das Plangebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet „Harpenfeld“ (Gebietsnummer: 03459003106). Der LRP stellt für das Plangebiet die Nutzungsanforderung Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten dar.

Überschwemmungsgebiete: Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser liegen mit den Quellbereichen Elemente mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor.

Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Bad Essen. Ein Teil des Plangebietes wird von Kahlschlagflächen, Waldrandbereichen ohne nennenswerten Gehölzbestand sowie von Hausgärten eingenommen. Solche Freilandbiotope dienen der Produktion von Kaltluft, welche in thermisch belasteten Bereichen (größere Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperatenausgleichend wirken kann. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine Bereiche mit einer besonderen thermischen Belastung vorhanden. Gehölzflächen dienen einer Produktion von Frischluft bzw. haben eine lufthygienische Wirkung. Solche Gehölzstrukturen liegen innerhalb des Plangebietes in Form des Waldes am südöstlichen Randbereich vor.

Dem Plangebiet wird insgesamt eine allgemeine Bedeutung in Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft zugewiesen.

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

Das Plangebiet wird von einem Hotelkomplex mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen, Wohnhäusern mit Hausgärten, einer Kahlschlagfläche und einer Waldfläche geprägt. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LRP befindet sich das Plangebiet in der Landschaftseinheit „Wiehengebirge“. Der LP verortet das Plangebiet zudem in der naturräumlichen Untereinheit „Bad Essener Höhen“ und es befinden sich mit dem Waldbestand Bereiche im Plangebiet, die eine strukturierende respektive prägende Funktion in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild einnehmen.

Teilweise Überschneidung mit einem Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich der Bauleitplanung (sowohl Ursprungsplanung als auch aktuelle Planung, da beide Planungen den gleichen Geltungsbereich aufweisen) komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

⁹ NIBIS®-KARTENSER (2023): *Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA22*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.04.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-KARTENSER (2022f): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Gemäß digitalem Umweltatlas des Landkreises Osnabrück gibt es teilweise Überschneidungen zwischen dem Geltungsbereich der Bauleitplanung und dem Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland (Kernzone)“.

Davon betroffen ist in erster Linie ein Bereich im Südosten des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich einerseits um den südlichen Randbereich der südlich des bestehenden Hotelkomplexes befindlichen Kahlschlagfläche und den südlich daran angrenzenden kleinen Eichenmischwaldbestand, durch den ein Quellbach führt. Im Bereich des Eichenmischwalds und des Quellbachs sind keine Eingriffe geplant.

Ein weiterer schmaler Überschneidungsbereich befindet sich im Nordosten. Hierbei handelt es sich um eine Kahlschlagfläche bzw. den Randbereich des Hanges zum Wald.

Der Ursprungs-Bebauungsplan und die aktuelle Planung setzten für den Eichenmischwald im Südosten des Geltungsbereiches jeweils eine „Private Grünfläche mit Pflanzbindung“ fest. Die übrigen Überschneidungsbereiche sind im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet und in der aktuellen Planung teilweise als Sondergebiet (schmaler Streifen im Nordosten) und teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Kahlschlagsfläche nördlich des Eichenmischwalds und Überschneidungsfläche südwestlich der Straße).

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann in diesem Bauleitplanverfahren aufgrund der nur äußerst geringfügigen Überschneidungen (sh. Ausführungen oben) auf eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz verzichtet werden. Es wird jedoch der Gemeinde empfohlen, im Nachgang einen Antrag auf Entlassung zu stellen.

Dem Plangebiet wird insgesamt eine mittlere Bedeutung in Hinblick auf das Schutzgut Landschaft zugewiesen.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Hotel mit Nebenanlagen, Wohnhäuser) sind als Sachgut anzusehen. Teile des Waldhotels stehen unter Denkmalschutz.

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

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

Eine Sichtung des Map-Servers des NLWKN hat ergeben, dass sich das nächste Natura 2000-Schutzgebiet ca. 4,55 km östlich befindet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Obere Hunte“ (EU-Kennzahlen: 3616-301). Aufgrund der Distanz zum Plangebiet können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.

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 Ackerflächen bedingt.: diese nehmen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wahr.

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

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die Fläche wird derzeit als Hotelstandort (nördlich) sowie wohnbaulich (südlich) genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind zudem 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. Die geplante wohnbauliche Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

4 Wirkungsprognose

4.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens

4.1.1 Methodische Vorgehensweise

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

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb
Lärm, Erschütterungen und ggf. Lichtreize durch Baubetrieb
Ggf. Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)
Anlagebedingte Wirkungen
(Teil-)Versiegelung durch die Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude / Gebäudeteile
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder -abtrag
Betriebsbedingte Wirkungen
Es ist innerhalb des Plangebietes mit Straßenverkehrslärm durch die vorliegende Planung zu rechnen. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet.
Lärm und optische Störreize bezogen auf die Fauna und auf Habitatfunktionen besitzen z.T. sehr unterschiedliche Wirkintensitäten und -zonen und sind artgruppen- und artspezifisch. Zur Ermittlung der nachteiligen Beeinträchtigungen wird der Stand des Wissens sowie die allgemeine Art- / und Ortskenntnis der Planer und der beteiligten jeweiligen Faunaexperten/ -kartierer für die untersuchten Artgruppen berücksichtigt.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Angebotsplanung. Die konkreten Bauabläufe (zeitlich sowie inhaltlich bspw. im Hinblick auf eingesetzte Maschinen) und spätere Realisierungen (z. B. Gebäude, Straßen / Wege) sind auf dieser Planungsebene nicht bekannt bzw. nicht Inhalt eines Flächennutzungs- und / oder Bebauungsplanes.

Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten (im Hinblick auf Wohn- und Sondergebiete), 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. Daher werden zur Abschätzung betriebsbedingter Auswirkungen allgemeingültige Annahmen zu Grunde gelegt.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. zur Reduzierung von Beeinträchtigungen sind im Einzelnen in Kapitel 5 beschrieben. Der Detaillierungsgrad der Wirkungsabschätzung sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit der Veränderungen hängen von der jeweiligen Auswirkung ab.

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

Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (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.

Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
II Belastungsbe- reich (optionale Un- tergliederung)	Das betroffene Umweltschutzgut wird erheblich beeinträchtigt, so dass sich daraus nach den einschlägigen Rechtsnormen eine rechtliche Verpflichtung ableitet, geeignete Maßnahmen zu Kompensation zu ergreifen. Die Beeinträchtigungen sind auch ohne ein überwiegendes öffentliches Interesse oder Allgemeinwohl bzw. anderer Abwägungen zulässig. In Abhängigkeit vom Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie der Bedeutung und Empfindlichkeit betroffener Schutzgutausprägungen kann der Belastungsbereich untergliedert werden.
I Vorsorgebereich	Die Beeinträchtigung des betroffenen Umweltschutzgutes erreicht nicht das Maß der Erheblichkeit, ist aber unter Vorsorgegesichtspunkten beachtlich, beispielsweise auch bei der Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigung. Aufgrund der geringen Schwere der Beeinträchtigung führt diese nicht zu einer rechtlich normierten Verpflichtung, geeignete Maßnahmen zur Kompensation zu ergreifen.
0 belastungsfreier Bereich	Das betroffene Umweltschutzgut wird weder positiv noch negativ beeinflusst.
+ Förderbereich	Es kommt zu einer positiven Auswirkung auf das betroffene Umweltschutzgut beispielsweise durch eine Verminderung bestehender Umweltbelastungen.

4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

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

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Hinsichtlich der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm) wurde eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet (IPW 2023). In dieser heißt es (S. 3):

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ – 1. Änderung in der Gemeinde Bad Essen aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt

werden kann. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnflächen erforderlich.

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum in Teilbereichen an der Bergstraße vor. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Bergstraße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms sind erforderlich. Ein Vorschlag hierfür ist im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ aufgeführt.

4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Anlage- und Baubedingte Auswirkungen

Die anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Hier sind im Wesentlichen die Überplanung von Kahlschlagflächen sowie Randbereichen des Waldes (zum Hang hin) zu nennen. Die Überplanung dieser Biotoptypen führt zu einer direkten Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die vollständige Entfernung der Vegetation. Die ursprünglichen Lebensraumfunktionen gehen damit an dieser Stelle vollständig verloren, was je nach Größe des Verlustes und des verbleibenden Tierlebensraumes zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der Tierlebensgemeinschaften führen kann. Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind in Ihrer Auswirkung nicht unterscheidbar, da auch bei baubedingten, d.h. zeitlich begrenzten Flächeninanspruchnahmen die Bestände vollständig zerstört werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung sind betriebsbedingt dauerhafte Störwirkungen durch Licht, Geräusche und Bewegung zu erwarten. Die Auswirkungen beschränken sich dabei auf das angrenzende Umfeld und werden sich in ihrer Dimension/ Umfang voraussichtlich nicht wesentlich von den aktuell schon bestehenden betriebsbedingten Störwirkungen der unmittelbaren Umgebung (Vorbelastung) unterscheiden. Die Reichweite der Wirkfaktoren aus dem geplanten Wohn- und Sondergebiet ist jedoch begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um einen vorbelasteten Bereich (Nutzung als Hotel, stärker frequentierte „Bergstraße“).

Zusammenfassende Auswirkungsprognose:

Von der Planung sind keine Biotoptypen mit einer besonderen Empfindlichkeit betroffen. Die Überplanung des derzeitigen Biotoptypenbestandes 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 angedachten Kompensationsmaßnahmen (sh.

Kapitel 5) verbleiben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG.

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

Gemäß digitalem Umweltatlas des Landkreises Osnabrück gibt es teilweise Überschneidungen zwischen dem Geltungsbereich der Bauleitplanung und dem Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland (Kernzone)“ (sh. Kapitel 3.4). Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann in diesem Bauleitplanverfahren aufgrund der nur äußerst geringfügigen Überschneidungen (sh. Ausführungen oben) auf eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz verzichtet werden.

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten. Besonders gefährdete Biotoptypen (RL-Einstufung 3, 2, 1 oder 0) sind nicht betroffen.

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten bzw. Rote-Liste-Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Für vorkommende, verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kapitel 5) ausgeschlossen werden. Der in Anspruch genommene Bereich weist kein Potential als Brutplatz für planungsrelevante Vogelarten auf. Bei den vorkommenden Vogelarten mit allgemeiner Planungsrelevanz („Allerweltsarten“) wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei dem Eingriff nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstättenzerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten (Nutzung von Teilflächen als Nahrungshabitat ohne besondere Bedeutung) ist nicht zu erwarten, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kapitel 5) keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich sind. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

4.2.3 Fläche

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 1,9 ha. Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt keine Nutzungsintensivierung bedingt. Dennoch kommt es im Vergleich zum tatsächlichen vor-Ort-Zustand zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (u. a. von Kahlschlagflächen sowie Randbereichen des Waldes zum Hang hin), welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können. Aus Sicht des Schutzgutes Fläche ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zu jetzigem Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind.

4.2.4 Boden

Baubedingte Auswirkungen

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. Bei diesen Wegen handelt es sich um bereits versiegelte bzw. verdichtete Flächen und eine Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Böden mit besonderer Bedeutung sind Bereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, vor Bodenverdichtungen (z. B. mit Baggermatten) zu schützen. Der im Plangebiet anstehende Oberboden ist dem § 202 BauGB entsprechend in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 1,9 ha. Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt keine Nutzungsintensivierung bedingt. Dennoch kommt es im Vergleich zum tatsächlichen vor-Ort-Zustand zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (u. a. von Kahlschlagflächen sowie Randbereichen des Waldes zum Hang hin). Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegen jedoch keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zu jetzigem Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind.

4.2.5 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

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.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zum Verlust von Infiltrationsraum. Mit einer Grundwasserneubildungsrate von 0-50 mm/a sowie >50-100 mm/a liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten >250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Gemäß NIBIS-KARTENSER (2022f) besteht weitestgehend eine geringe Grundwassergefährdungsrate im Plangebiet. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass ein Wohn- und Sondergebiet unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. keine grundsätzlichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität hat. Daher ist insgesamt nicht mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers zu rechnen.

Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Planbereiches sind keine Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Belange zu erwarten. Insgesamt betrachtet ist aus Sicht des Schutzgutes Wasser unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind.

4.2.6 Klima und Luft

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft verloren. Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und Maschinen bestehen temporär baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch Eintrag von Schadstoffen (SO, NOx, CO). Für das geplante Vorhaben können die Schadstoffeinträge während der Bauphase nicht erfasst werden und wirken sich aufgrund der zeitlichen Begrenzung nicht erheblich aus. Durch eine Versiegelung und Bebauung der Freiflächen werden Flächen für die Kaltluftbildung in Anspruch genommen. Allerdings sind im näheren Umfeld keine thermisch belasteten Flächen vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

4.2.7 Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird von einem Hotelkomplex mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen, Wohnhäusern mit Hausgärten, einer Kahlschlagfläche und einer Waldfläche geprägt. Mit dem Waldbestand befinden sich Bereiche im Plangebiet, die eine strukturierende respektive prägende Funktion in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild einnehmen.

Mit Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 39, 1. Änderung geht die Neugestaltung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld einher. Zu beachten ist, dass sich die Planungen auf Bereiche konzentrieren, die bereits anthropogen überprägt sind (Parkplatzflächen) bzw. planungsrechtlich bereits in Anspruch genommen werden könnten. Eine erheblich anlagenbedingte Beeinträchtigung der im Plangebiet sowie Umfeld gelegenen Bereiche mit (hoher) Bedeutung für das Landschaftsbild (Wald, denkmalgeschützte Gebäude) werden nicht bedingt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren bezüglich des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Hotel mit Nebenanlagen, Wohnhäuser) sind als Sachgut anzusehen. Teile des Waldhotels stehen unter Denkmalschutz. Im Zuge der Planung wird ein Gebäudeteil (ehemaliges Betriebsleiterhaus) abgerissen bzw. umgebaut. Dieses hat keinen Denkmalschutz.

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

4.2.9 Europäisches Netz – Natura 2000

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

4.3 Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

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

Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
	IV	-
	III	-
Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Direkte Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die voraussichtliche Entfernung der vorhandenen Grünstrukturen	II	Die ursprünglichen Lebensraumfunktionen gehen damit zwar vollständig verloren, es werden dadurch aber keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar in Anspruch genommen oder erheblich beeinträchtigt. Aufgrund dieser Tatsache, in Verbindung mit der bestehenden Vorbelastung, der geringen Größe des Verlustes und der hohen Größe des verbleibenden Tierlebensraumes wird die Umsetzung der Planung, zu keiner starken Veränderung der Tierlebensgemeinschaften führen.
Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Auch wenn die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan insgesamt keine Nutzungsintensivierung bedingt, so kommt es zur Beeinträchtigung oder Verlust von 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, dass die aktuelle Planung im Vergleich zur Bestandsituation nur sehr wenige Eingriffe vorsieht und keine empfindlichen Biotoptypen in Anspruch genommen werden sowie unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen, verbleiben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG.
Boden: Auch wenn die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan insgesamt keine Nutzungsintensivierung bedingt, so kommt es zur Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen. Die geplante Neuversiegelung führt zum Verlust aller Bodenfunktionen.	II	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.
Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize.	I	Beeinträchtigungen durch mögliche zusätzliche Lärmwirkungen und Lichtimmissionen sind für die vorliegende Planung im Hinblick auf die Brutvögel und die Fledermäuse als nicht erheblich (und somit als nicht relevant) einzuschätzen, da die Projektwirkungen der vorgesehenen Planung das bisherige Maß an Störwirkungen durch die Umgebung im Hinblick auf Art,

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
		Umfang und Intensität nicht wesentlich überschreiten dürften und keine Jagdhabitate mit besondere Bedeutung von Fledermäusen, keine Brutvogellebensräume besonderer Bedeutung, oder planungsrelevante Brutvogelarten festgestellt wurden.
• 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.
• Mensch: Es ist innerhalb des Plangebietes mit Straßenverkehrslärm durch die vorliegende Planung zu rechnen.	I	Gemäß der schalltechnischen Beurteilung (IPW 2023) sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.
• Fläche: Es kommt zur Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen.	I	Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust unversiegelter Kahlschlagflächen sowie Randbereiche von Wald, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können.
• 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.
• Wasser: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld.	I	Alle Maßnahmen im Verfahrensgebiet sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
• Wasser: Mit den Quellbereichen liegen Elemente mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor.	I	Unter Berücksichtigung einer Errichtung eines Bauzaunes zwischen Baufeld und den gesetzlich geschützten Biotopen (Tabuflächen) bei zukünftigen Bauarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten-
• Wasser: Durch die Versiegelung kommt es zum Verlust von Infiltrationsraum.	I	Es liegt kein Bereich mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate vor.
• Kulturgüter: Teile des Waldhotels stehen unter Denkmalschutz.	I	Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind von keiner Überplanung betroffen.

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.

4.5 Weitere Umweltauswirkungen

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

Hinsichtlich der schalltechnischen Belange (Verkehrslärm) wurde eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet (IPW 2023). In dieser heißt es (S. 3):

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“ – 1. Änderung in der Gemeinde Bad Essen aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnflächen erforderlich.

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum in Teilbereichen an der Bergstraße vor. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Bergstraße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms sind erforderlich. Ein Vorschlag hierfür ist im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ aufgeführt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39, 1. Änderung. Bei dieser Planung handelt es sich um eine sog. Angebotsplanung. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, können keine detaillierten Aussagen zu Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung getroffen werden. Erhebliche Wärme- oder Strahlungsemissionen sowie Erschütterungen, Licht- und Schadstoffemissionen werden mit der Umsetzung der vorliegenden Planung aller Voraussicht nach nicht einhergehen.

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

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu ggf. erzeugten Abfällen gemacht werden.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang (Anlage 1 Nr.2 Doppelbuchstabe ff BauGB)

Im BauGB bzw. im „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wird der Begriff „Kumulation“ bzw. „kumulative Wirkungen“ nicht genauer definiert. Eine Annäherung an diesen Begriff kann unter Berücksichtigung des § 10 UVPG erfolgen. Der § 10 Abs. 4 UVPG spricht von „Kumulierenden Vorhaben“ und erläutert diese wie folgt: „..., wenn mehrere Vorhaben von derselben Art, von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang ist 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 Bad Essen als Träger des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Untersuchungsraum kein weiteres Vorhaben im Sinne einer weiteren Ausweisung von Wohn- und Sondergebieten im Zuge eines Bauleitplanverfahrens.

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

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

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

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

Risikoabschätzung Unfälle und Katastrophen

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

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

Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Es

ist jedoch festzuhalten, dass im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine als Störfallbetriebe einzustufenden gewerblichen Nutzungen bestehen. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da innerhalb des Plangebietes keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die geplante wohn- sowie sonderbauliche Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende Unfälle auf. Daher bedingt die Planung aller Voraussicht nach nur eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

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

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkung von Krisen gemacht werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

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

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Die für das Plangebiet relevanten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes werden, sofern vorhanden, in Kapitel 2.2 aufgeführt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang h zu erwarten.

5 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Nach den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel) sowie die Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecken genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang begrenzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Mit der Planung des B-Planes Nr. 39, 1. Änderung wird an den bestehenden Standort am Waldhotel an der „Bergstraße“ angeknüpft. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, der

durch die Nutzung als Hotel vorgeprägt ist und für den bereits ein planungsrechtlich abgesichertes Wohn- und Sondergebiet vorliegt (B-Plan Nr. 39).

Im Rahmen des Baubetriebs kann es insbesondere durch Baustellenverkehr, Bauarbeiten und Material- und Bodenlagerung zur Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops (Quellbereich im (Nord-)Osten) im Umfeld des Baufeldes kommen. Es ist die Errichtung eines Bauzaunes zwischen Baufeld und dem gesetzlich geschützten Biotop erforderlich. Es sind Tabuflächen auszuweisen und die Breite der Arbeitsstreifen zur Minimierung von Beeinträchtigungen zu reduzieren. Tabuflächen sind Flächen, die im Rahmen der Bausauführung nicht in Anspruch genommen werden dürfen. Sie werden durch feste Einzäunung und deutliche Kennzeichnung der Abgrenzung entsprechend der RAS-LP 3 und DIN 18920 geschützt. Dies gilt auch bei möglichen zukünftigen Arbeiten im Bereich des Quellbaches im Südosten.

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 einer Denkmalschutzbehörde 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

Im Plangebiet ist das Vorkommen sind artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse, der europäischen Brutvögel und der Amphibien möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigung

gen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Gebäudeabriss/ -umbau, Baumfällungen (Fledermäuse):** Gebäudebestände sind unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Baumfällungen älterer Bäume sind auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu begrenzen. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen (> 30 cm Durchmesser) außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartierung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

- **Gebäudeabriss/ -Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder während der Umbauarbeiten am Gebäudebestand):** Sollte im Rahmen von Umbau-/ oder Abrissmaßnahmen und/oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme würde dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.
- **Arbeiten an Gewässern (Amphibien):** Arbeiten an den im Plangebiet vorhandenen Gewässern (hier: Quellbereich im (Nord-)Osten, Quellbach im Südwesten) sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Sollte es zukünftig zu Arbeiten in diesen Bereichen kommen, so dürfen diese nicht während der Fortpflanzungs- und Entwicklungszeit der Amphibien erfolgen und sind von einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) zu begleiten.
- Auf eine **nächtliche Beleuchtung des angrenzenden Waldes** (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z.B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

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 im Anhang dieses Umweltberichtes (vgl. Kapitel 11.3).

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Freiflächen im Sondergebiet

Wertfaktor 1,0

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8 sowie 0,8 in den Sondergebieten werden ca. 80 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (20 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimische Ziersträucher und Bäume charakterisieren. Diesen Flächen wird der Wertfaktor 1,0 zugeordnet.

Freiflächen im Wohngebiet

Wertfaktor 1,0

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 in den Wohngebieten werden ca. 60 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (20 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimische Ziersträucher und Bäume charakterisieren. Diesen Flächen wird der Wertfaktor 1,0 zugeordnet.

Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen

Wertfaktor 1,2

Am nördlichen Randbereich wird eine private Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird der Wertfaktor 1,2 zugeordnet.

Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten

Wertfaktor 1,0

Hierbei handelt es sich in der Örtlichkeit um einen Waldbereich einschließlich Quellbach im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier finden keine Eingriffe statt, durch die Festsetzung wird ein Erhalt gesichert. Gemäß dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 39 wurde im Eingriffswert eine Freifläche im Sondergebiet mit dem Wertfaktor 1,0 angenommen. Dieser Wertfaktor wird nun im geplanten Zustand weiterhin angesetzt.

Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten

Wertfaktor 2,5

Hierbei handelt es sich um einen im südöstlichen Bereich gelegenen Waldbereich, der gemäß dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 39 bereits als private Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird nun weiter übernommen, dementsprechend wird der Ursprungswertfaktor von 2,5 angesetzt.

Private Grünflächen (Parkanlage)

Wertfaktor 1,0

Hierbei handelt es sich um eine im Bereich des Hotels festgesetzte Grünfläche. Diese wird Anlehnung an Hausgärten bewertet (intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen, Ziersträucher) und erhält den Wertfaktor 1,0.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 92 WE** (vgl. Kapitel 11.3.3). Im Rahmen der Ersatzmaßnahmen sind **Ersatzaufforstungsflächen** für Waldverluste auf einer Fläche von $455 \text{ m}^2 \times 1,4^{11} = 637 \text{ m}^2$ vorzunehmen.

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. Für den Waldverlust sind gemäß Niedersächsischen Landeswaldgesetz (NWaldLG) Ersatzaufforstungsflächen nachzuweisen.

Der Vorhabenträger weist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche in der **Gemarkung Dalvers, Flur 7, Flurstück 134/1** (1.471 m^2) nach. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Fläche vollständig aufzuforsten. Somit kann ebenso das verbleibende ökologische Defizit von 92 WE kompensiert werden.

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

6 Monitoring

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Vor dem Hintergrund, dass im Untersuchungsraum aktuell keine Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung betroffen sind und unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes sowie der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (s.o.), verbleiben keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne des BauGB / UVPG zu bezeichnen wären. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen bzgl. bekannter Auswirkungen sind daher nicht

¹¹ Ersatzfaktor 1,4; Abstimmung mit dem Forstamt am 09.05.2023

erforderlich. Bzgl. der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird die Gemeinde Bad Essen 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 Eingriffs¹².

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

7 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung (vollständiger Verzicht der Umsetzung) würde die im Plangebiet vorhandene Nutzung als Hotel (nördlich) und Wohnbau (südlich) zukünftig fortgeführt werden und eine Errichtung von Ferien- und Wohnhäusern ausbleiben. Damit blieben die vorhandenen Biotoptypen in ihrer jetzigen Ausprägung zunächst bestehen und könnten weiterhin ihre derzeitigen schutzgutspezifischen Funktionen wahrnehmen.

8 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Nach § 15 (1) BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Dazu zählt auch die Prüfung von zumutbaren Alternativen des mit dem Eingriff verfolgten Zweckes am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf einen Bereich, der gemäß einem rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 39) bereits eine Bebauung zulässt. Im Vergleich zur Ursprungsplanung wird planungsrechtlich keine Neuversiegelung zugelassen. Durch die Errichtung von Ferien- und Wohnhäusern in diesem Bereich wird eine Überplanung von Flächen der freien Landschaft vermieden. Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einer Alternativen-Prüfung standhält.

9 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

¹² Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen für die gesamte Dauer des Eingriffs Wirkung entfalten. [OVG Lüneburg, Urteil v. 14.09.2000, NuR 2001, S. 294 ff.]

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Gesamthafte Beurteilung:

Von der Errichtung von Ferien- und Wohnhäusern im Bereich des Waldhotels an der „Bergstraße“ sind vor allem Kahlschlagflächen sowie Stellplatzflächen betroffen. Daneben kommt es in geringerem Maße zu einer Überplanung eines Waldrandbereiches. Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplanten Wohn- und Sondergebiete auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in die Bodenfunktionen. Die Eingriffe in die Lebensraum- und Bodenfunktionen werden über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen ersetzt.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherrn bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kapitel 5) einzuhalten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist nach aktueller Einschätzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

11 Anhang

11.1 Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen:

- ⇒ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇒ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z. B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und -objekten (Naturschutzgesetzgebung)

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt:

- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Roten Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG
- ⇒ Zerstörung oder Beeinträchtigung von faunistischen Funktionsräumen oder -beziehungen

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft:

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien usw.)
- ⇒ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz
- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft:

- ⇒ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen
- ⇒ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder -objekten

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf den Menschen:

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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter:

- ⇒ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z. B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇒ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

Anfälligkeit der Schutzgüter aufgrund von Unfällen oder Katastrophen

11.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

11.2.1 Gesetze

BAUGESETZBUCH BAUGB. *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.*

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSchG. *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.*

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg). *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.*

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ NNATSchG. *Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).*

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ DSchG ND (NDSchG). *Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).*

11.2.2 Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO. *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.*

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

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

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

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

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

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

11.2.3 Sonstige Quellen

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

DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

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

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

GEMEINDE BAD ESSEN (1996). Landschaftsplan – Gemeinde Bad Essen. Stand: Juni 1996.

IPW (2023). *Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung. Schalltechnische Beurteilung*.

Landkreis Osnabrück, (1993). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück. Stand 1993, Osnabrück*.

LANDKREIS OSNABRÜCK. (2004). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück*. Stand 2004, Osnabrück.

LANDKREIS OSNABRÜCK (2022). *Digitaler Umweltatlas (Bereich „Umweltrelevante Daten“)*. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?client=flex&project=ua>

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

NIBIS®-Kartenserver (2022a). Bodenkarte 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2022b). Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2022c). Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2022d). Bodenverdichtung (Auswertung BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2022e). Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2022f). Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023). Grundwasserneubildung nach Methode mGROW22. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.02.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von <http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/>
Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 16.02.2022 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

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

11.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG)

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016). Die Biotoptypenerfassung und -beschreibung (nach v. DRACHENFELS 2021) erfolgt in Kapitel 3.2. Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kapitel 1.3 und der Auswirkungsprognose (Kapitel 4.2) zu entnehmen.

11.3.1 Eingriffsflächenwert

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

Bestand / Biotoptypen	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächen- wert (WE)
<u>Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gem. Bebauungsplan Nr. 39</u>			
Sondergebiet	(6.700)		
- Versiegelung (80 %)	5.360	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	1.340	1,0	1.340
Sondergebiet	(6.820)		
- Versiegelung (60 %)	4.092	0,0	0
- Freiflächen (40 %)	2.728	1,0	2.728
Straßenverkehrsflächen	2.870	0,0	0
Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger und die Waldbewirtschaftung	290	0,0	0
Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten	2.355	2,5	5.900
Gesamt:	19.035		9.955,5

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **9.956 Werteinheiten**.

11.3.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Übersicht der geplanten Maßnahmen (vgl. Kapitel 5)

Maßnahme	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Sondergebiet SO-1 (Hotel; GRZ: 0,6 zzgl. Überschreitung auf 0,8); Gesamtgröße: ca. 2.120 m²			
- Versiegelung (80 %)	1.696	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	424	1,0	424
Sondergebiet SO-2 (Ferienhäuser, GRZ: 0,8); Gesamtgröße: ca. 685 m²			
- Versiegelung (80 %)	548	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	137	1,0	137
Sondergebiet - Stellplätze	1.350	0,0	0
Allgemeines Wohngebiet WA-1 (GRZ: 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6); Gesamtgröße: ca. 2.925 m²			
- Versiegelung (60 %)	1.755	0,0	0
- Freiflächen (40 %)	1.170	1,0	1.170
Allgemeines Wohngebiet WA-2 (GRZ: 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6); Gesamtgröße: ca. 6.350 m²			
- Versiegelung (60 %)	3.810	0,0	0
- Freiflächen (40 %)	2.540	1,0	2.540
Straßenverkehrsflächen	2.870	0,0	0
Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40	1,2*	48
Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten	450**	1,0	450
Private Grünflächen / Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten	1.900	2,5	4.750
Private Grünflächen (Parkanlage)	345	1,0	345
Gesamt:	19.035		9.864

* Aufgrund der Kleinflächigkeit wird ein Wertfaktor von 1,2 statt wie üblich 1,5 angenommen.

** Hierbei handelt es sich in der Örtlichkeit um einen Waldbereich einschließlich Quellbach im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier finden keine Eingriffe statt, durch die Festsetzung wird ein Erhalt gesichert. Gemäß dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 39 wurde im Eingriffswert eine Freifläche im Sondergebiet mit dem Wertfaktor 1,0 angenommen. Dieser Wertfaktor wird nun im geplanten Zustand weiterhin angesetzt.

Insgesamt wird ein geplanter Flächenwert von **9.864 Werteinheiten** erzielt.

11.3.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

Eingriffsflächenwert	-	Geplanter Flächenwert	=	Kompensationsdefizit
9.956 WE	-	9.864 WE	=	92 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **92 Werteinheiten** besteht.

11.3.4 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.

Waldverlust

Im Geltungsbereich entfallen 455 m² Waldbereiche. Gemäß Abstimmung mit dem Beratungsförstamt kommt es zu einem Ersatzaufforstungs-Erfordernis von 1:1,4. Dies entspricht einem Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen von 637 m².

Der Nachweis findet in der Gemarkung Dalvers, Flur 7, Flurstück 134/1; Neuaufforstung einer bislang brachliegenden Fläche zur Gesamtgröße von insgesamt 1.471 m² statt.

Weiteres Kompensationsdefizit

Die im Geltungsbereich entstehenden Eingriffe wurden anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (Landkreise Osnabrück, Vechta, Cloppenburg 2016) quantifiziert wurden (vgl. Kapitel 11.3.1 bis 11.3.3). Demnach ist ein Kompensationsdefizit in Höhe von 92 Werteinheiten außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Der Nachweis der verbleibenden **92 Werteinheiten** erfolgt über die Gemarkung Dalvers, Flur 7, Flurstück 134/1 (Neuaufforstung einer bislang brachliegenden Fläche).

11.4 Bestandsplan

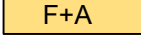
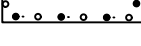
sh. nächste Seite

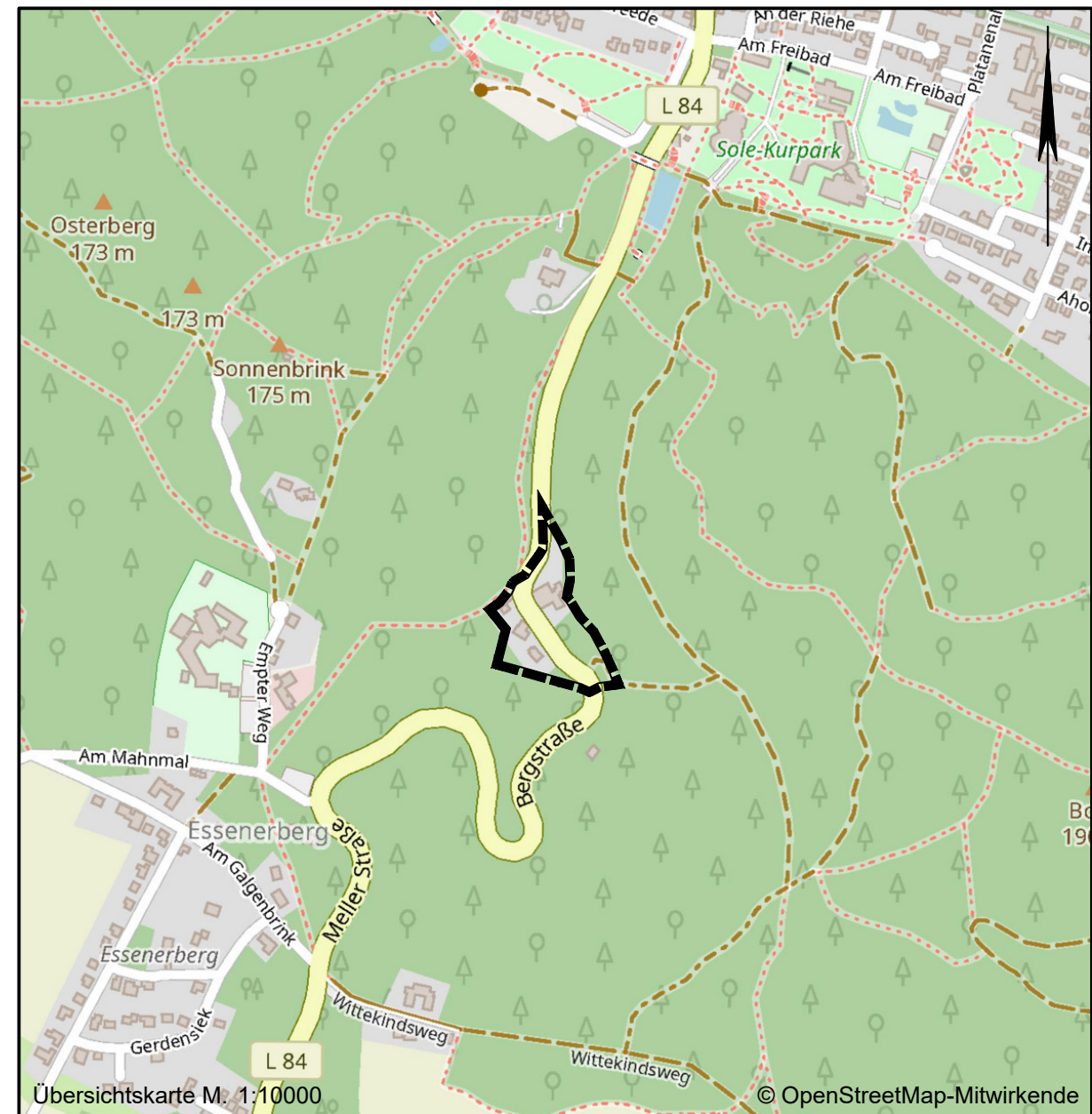


Legende

--- Geltungsbereich

Bestand gem. rechtskräftigem B-Plan Nr. 39 "Waldhotel"

	WF
 Sondergebiet gem. § 11 BAuNVO (Kurgebiet, Fremdenbeherbergung)	0,0/1,0
 Straßenverkehrsflächen	0,0
 Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger und die Waldbewirtschaftung	0,0
 private Grünfläche	2,5
 Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	2,5



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

Wallenhorst, 2023-04-25

H. Zölm
i.V. Holger Böhm

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-10	Ka
gezeichnet	2022-10	KH
geprüft	2022-10	Ka
freigegeben	2022-10-18	Boe

Pfad:

H:\B_ESSEN\221235\PLAENEUP\up_be_02.dwg(Bestand UBR)



Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 39
"Waldhotel", 1. Änderung

gleichzeitig 62. FNP-Änderung

Bestandsplan zum Umweltbericht

Maßstab 1:2.000