



**Bebauungsplan Nr. 5  
„Ostfeld“, 1. Änderung**

**Umweltplanerischer Fachbeitrag**  
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 222293  
Datum: 15.01.2024

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	3
1.2	Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
1.3	Fachziele des Umweltschutzes.....	4
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG</b> .....	<b>7</b>
2.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	7
2.2	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	11
2.3	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	12
2.4	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .	13
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	13
2.6	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	13
2.7	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	13
2.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) .	14
<b>3</b>	<b>WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN</b> .....	<b>15</b>
3.1	Auswirkungsprognose .....	15
3.2	Umweltrelevante Maßnahmen .....	18
<b>4</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>21</b>
5.1	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung .....	21
5.1.1	Eingriffsflächenwert .....	21
5.1.2	Geplanter Flächenwert .....	22
5.1.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	22

---

Wallenhorst, 15.01.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



---

i. V. H. Böhm

---

**Bearbeitung:**

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.  
Olaf Jarzyna, B.Eng.

Wallenhorst, 15.01.2024  
Proj.-Nr.: 222293

**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 zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld (Neuaufstellung)“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Realisierung des „Vorhabens Service-Wohnen-Gesundheit“ in der zentralen Ortslage Bad Essen.

Hier plant ein Vorhabenträger unmittelbar an der katholischen Kirche St. Marien auf dem Grundstück westlich der „Lerchenstraße“ unmittelbar südlich des „Drosselweges“ die Errichtung eines Gebäudes mit Arztpraxen, einer Apotheke, mehreren Seniorenwohnungen und sonstigen Wohnungen.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde Bad Essen als Grundzentrum auch die Aufgabe hat, den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen insbesondere auch den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung zu tragen (Seniorenwohnungen, ärztliche Versorgung usw.). Des Weiteren wird mit der Einrichtung von Seniorenwohnanlagen in privater Trägerschaft die Kostenbelastung öffentlicher Wohn- und Pflegeeinrichtungen verringert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse alter und behinderter Menschen). Die von der Gemeinde Bad Essen aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Die Gemeinde Bad Essen unterstützt insofern das „Bauvorhaben Service-Wohnen-Gesundheit“ und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen stellt im Änderungsbereich bereits Wohnbauflächen dar. Dem s.g. „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs.2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. ...) ist damit entsprochen.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

## 1.2 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet umfasst einen Bereich innerhalb der Ortslage von Bad Essen, nördlich der „Lindenstraße“, westlich der „Lerchenstraße“ und südlich der Straße „Drosselweg“.

<b>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</b>	ca. 2.910 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet einschl. Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca. 2.910 m <sup>2</sup>

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8 festgesetzt. Die geplante Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplans maximal zulässige Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Flächennutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor	Größe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.910	0,8	2.328
<b>Versiegelung</b>			<b>2.328</b>

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 B-Plan Nr. 5 (Ursprungsplan; 2012). Dieser sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8 sowie eine Straßenverkehrsfläche vor. Die auf Grundlage des B-Planes Nr. 5 im hier vorliegenden Plangebiet zulässige Versiegelung liegt bei ca. 2.205 m<sup>2</sup>. Zieht man nun die bereits zulässige Versiegelung von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung in Höhe von ca. 2.328 m<sup>2</sup> ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch eine mögliche Neuversiegelung in Höhe von ca. 123 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Fachziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze liegen der Bearbeitung des Umweltplanerischen Fachbeitrages zu Grunde:

Fachgesetz	Beachtung
Baugesetzbuch (BauGB)	Kapitel 2, 3
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)	Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG): Kapitel 3.2, 5.1 Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Kapitel 2.1, 3.1, 3.2
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)	Kapitel 3.1, 3.2
Bundeswaldgesetz (BWaldG)/Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	Für das vorliegende Vorhaben nicht relevant

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP)	Für das vorliegende Vorhaben nicht relevant, da weder eine UVP-Pflicht besteht noch eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung durchzuführen ist.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	Kapitel 3.1
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	Kapitel 3.1

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<<sup>1</sup>.

#### Räumliche Gesamtplanung

##### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):**

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein RROP aus dem Jahre 2004 vor. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

##### **Flächennutzungsplan (FNP):**

Im wirksamen FNP der Gemeinde Bad Essen wird das hier vorliegende Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

#### Landschaftsplanung

##### **Landschaftsrahmenplan (LRP):**

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1993 vor. In der zeichnerischen Darstellung des LRP wird für das hier vorliegende unmittelbare Plangebiet die Aussage „Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten“ getroffen.

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

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

- Karte 1.0 Naturraumzonen: Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit 4.5 „Lübbecker Lössvorland“ sowie in der naturräumlichen Untereinheit „Wittlager Lössvorland“.
- Karte 1.1 „Wasser im Boden“, Karte 1.2 „Bodentypen - Ökologische Feuchtestufen“, Karte 1.3 „Wichtige Böden für die Belange des Naturschutzes und der Landespflege“: Für diese Schutzgüter wird aufgrund des Alters dieser Unterlage auf die aktuell verfügbaren Auswertungen des NIBIS®-Kartenserver zurückgegriffen.
- Karte 1.4 „Gefährdete Tierarten“: Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung werden keine Aussagen getroffen.
- Karte 1.5 „Landschaftsbild - Eigenart, Vielfalt und Schönheit“: Für das Plangebiet werden „gehölzreiche Siedlungsflächen“ verzeichnet.

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

- Karte 1.6 „Übersicht über vorhandene, geplante und zum Schutz geeignete Schutzgebiete“: Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung werden keine Aussagen getroffen.
- Karte 1.7 „Wichtige Lebensräume für schutzbedürftige Arten und/oder Lebensgemeinschaften“: Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung werden keine Aussagen getroffen.
- Karte 1.8 „Kartierung der Biotoptypen“: Aufgrund des Alters dieser Unterlage wird auf die Daten der erfolgten Ortsbegehung zurückgegriffen.
- Karte 1.9 „Übersicht über Lage der Gebietsbeschreibungen des Handlungskonzeptes“: Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebietes Nr. 7.2.42 („Siedlungsbereiche Dahlinghausen und Lintorf“). Im Textteil werden hierzu folgende Nutzungsanforderungen gestellt:
  - o Verwendung von umweltfreundlichen Bau- und Betriebsstoffen prüfen
  - o Vermeidung von Bodenvergiftung
  - o Ausreichende Sicherung gegen Emissionen
  - o Förderung von Regenwassersammelanlagen prüfen
  - o Förderung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie prüfen
  - o Keine Nutzung von Windenergie vor Wiehengebirgsrand
  - o Beachtung der SchuVO 95 (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten)
- Karte 2.0 „Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft“: Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.
- Karte 3 „Landschaftsentwicklung“: Im Plangebiet werden Gehölzbestände dargestellt („Baumreihen und Feldgehölze innerhalb bebauter Ortslagen, Hof-, Wohn- und Gewerbebereichen“). Für diese Gehölze ist Folgendes formuliert worden: *„keinen Schutz anstreben, sondern durch Aufklärungsarbeit Beschädigungen an Bäumen oder deren Vernichtung entgegenwirken und rechtzeitig für ausreichende Nachpflanzung sorgen“*.

## 2 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden und es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Hierzu wird auch eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Mit Blick auf diese Bilanzierung ist eine Einstufung der Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Strukturen bzw. Nutzungen bzw. der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich.

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

#### Realnutzung / Biototypen

Für das hier betrachtete Plangebiet wurde im Zuge einer Ortsbegehung am 08.02.2023 die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biototypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind nicht notwendig. Mit Blick auf die überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden den angetroffenen Nutzungen in Anlehnung an den „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ (vgl. DRACHENFELS 2021<sup>2</sup>) entsprechende Biototypen zugeordnet. Die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016<sup>3</sup>).

#### Planungsrechtlich abgesicherter Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (Ursprungsplanung; 2012)

#### Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4

Wertfaktor 0,0 / 1,0

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 festgesetzt. Damit ist bisher eine Versiegelung von 60 % des Gebietes zulässig (Wertfaktor 0,0). Die restlichen 40 % sind Freiflächen (Wertfaktor 1,0).

#### Tatsächliche Nutzungen vor Ort:

Das Plangebiet wird von einem Gemeinde-/Wohnhaus mit einem dazugehörigen Hausgarten eingenommen. Die Freifläche der Gartenanlage charakterisieren sich als typische Scher- und Trittrassen. Als Gehölze sind Ziergehölze sowie Ziersträucher sowie 1 Kirschbaum (BHD 40-60 cm) zu nennen. Des Weiteren befindet sich im Gartenbereich ein Holzschuppen. Eine Hainbuchenhecke grenzt das Gemeinde-/Wohnhaus sowie den Gartenbereich von einer weiteren

<sup>2</sup> DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biototypen 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.

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

Freifläche ab, die ebenfalls als Scher- und Trittrassen zu charakterisieren ist. Die Freifläche wird dabei von einer straßenbegleitenden Baumreihe, bestehend aus Linden (BHD 30-40 cm), gesäumt. Zudem stockt im nördlichen Bereich der Freifläche eine kleinflächige Gehölzgruppe bestehend aus Pioniergehölzen (Weiden/ Birken, BHD <15 cm). An den Gehölzen im Vorhabensbereich wurden kleinere größere Rindenabplatzungen sowie Höhlungen festgestellt.

#### Angrenzende Bereiche:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Bad Essen und ist v.a. von wohnbaulich genutzten Grundstücken umgeben. Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Straße. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben.

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

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

- Rote Liste Biotoptypen und Rote Liste Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

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

Angaben oder Hinweise des amtlichen Naturschutzes zum Vorkommen von Rote Liste Arten liegen nicht vor, auch im Zuge einer Ortsbegehung ergaben sich keine Zufallsfunde oder sonstige Hinweise auf das Vorkommen von Rote Liste Arten. Innerhalb des Plangebietes kommt mit der Baumreihe (Linden) (Biotoptyp 12.4.2 – HEA; Baumreihe des Siedlungsbereichs) ein Biotoptyp vor, der nach den Angaben der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2018)<sup>4</sup> der Gefährdungseinstufung 3 (gefährdet bzw. beeinträchtigt) zuzuweisen ist.

---

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

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten:

Eine Ortsbegehung am 08.02.2023 ergab, dass die Gebäudesubstanz prinzipiell Potential als Nistbereich für verbreitete europäische Vogelarten der Siedlungsbereiche bietet. Bei der Begehung konnten jedoch keine alten Nester von Gebäudebrütern (z.B. Schwalbennester) festgestellt werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Osnabrück wurden für die Artengruppe der Brutvögel keine faunistischen Erhebungen vorgesehen, da mit der Formulierung von Ausschlusszeiten (Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutzeit) und der Festsetzung zum Erhalt der älteren Gehölzstrukturen im Bebauungsplan sowie den ausreichend vorhandenen Ausweichmöglichkeiten und der Neubebauung der „Status quo“ für die Artengruppe erhalten bleibt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Osnabrück faunistische Untersuchungen durchgeführt. Am 06.12.2023 erfolgte eine Begutachtung des Gebäudes von außen sowie des Dachbodens (soweit möglich) durch das Fachbüro Dense&Lorenz<sup>5</sup>. Die Ergebnisse dieser vorgeschriebenen Voruntersuchung des Gebäudes zur Abschätzung des Fledermauspotenzials wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Ortsbegehung am 06.12.2023 keine Quartiersfunktionen von Fledermausarten am Gebäude nachgewiesen werden konnten. Da jedoch Teilbereiche des Gebäudes nicht kontrolliert werden konnten, kann ein Vorkommen von Fledermäusen in diesen Bereichen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegen keine Angaben des amtlichen Naturschutzes oder Sonstiger bzgl. des Vorkommens besonders bedeutsamer, schützenswerter oder geschützter Tierarten für das Untersuchungsgebiet vor. Auch im Zuge einer Ortsbegehung<sup>6</sup> zur faunistischen Einschätzung des Untersuchungsraumes ergaben sich keine Zufallsfunde von streng geschützten Arten.

Im Ergebnis der o. a. Ortsbegehung und der gutachterlichen Abschätzung sowie aufgrund der Ausprägung des Vorhabenbereiches sind jedoch, neben Europäischen Vogelarten, Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten aus der Gruppe der Fledermäuse möglich.

In Abstimmung mit der zuständigen UNB des Landkreises Osnabrücks<sup>7</sup> wurde auf Grundlage der o.a. Ortsbegehung eine Untersuchung hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse des abzureißenden Gebäudes notwendig. Zu den Brutvögeln sind keine faunistischen Erfassungen durchgeführt worden, da aufgrund von Ausschlusszeiten (Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutzeit) und dem Erhalt der älteren Baumstrukturen sowie den ausreichend vorhandenen Ausweichmöglichkeiten und dem Neubau der „Status quo“ für die Artengruppe erhalten bleibt, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände so vermieden werden können.

Zudem konnten während der vor-Ortbegehung keine alten Nester von Gebäudebrütern festgestellt werden.

Die vorhandenen Biotopstrukturen (artenarmer Scherrasen, Gebäude und Hausgartenbereiche einer Baumreihe; Linden Durchmesser bis  $\geq 50$ ) stellen gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die intensive Nutzung des Gebietes, das bestehende angrenzende Wohngebiet und der Betrieb der angrenzenden Straßen sind als Beeinträchtigung/ Vorbelastung (Barriere, Lärm, Kollisionsgefahr etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Faunistisch bedeut-

---

<sup>5</sup> DENSE & LORENZ (2023). Fachbeitrag Artenschutz zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ in Bad Essen.

<sup>6</sup> Ortsbegehung am 08.02.2023

<sup>7</sup> Telefonat mit Frau Meißner (UNB LK Osnabrück) zur Abstimmung der faunistischen Fragestellung am 02.03.2023

same Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes in Verbindung mit der Vorbelastung, der Lage und der derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die Ergebnisse der durchgeführten fledermauskundlichen Untersuchung ergaben keine Hinweise auf Quartierfunktionen am Gebäude. Da jedoch nicht alle Gebäudeteile mit Quartierpotenzial, in denen ganzjährig mit Fledermäusen zu rechnen ist, kontrolliert werden konnten, kann eine Quartierfunktion nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ob für die zu erwartende Artengruppe der Fledermäuse im Plangebiet bedeutsame Funktionen oder Beziehungen bestehen, kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Art zu erwarten.

Gemäß Map-Server der Umweltverwaltung sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhanden. Die vorhandene Gebäudesubstanz bietet laut DENSE&LORENZ 2023 kein Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs-/Ruhstätte) für Fledermäuse. Potentielle Nistplatzbereiche für verbreitete europäische Brutvogelarten der Siedlungsbereiche sind hingegen durch die Gebäudesubstanz gegeben. Die Freiflächen weisen grundsätzlich eine allgemeine Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate und Brutplatzangebote) für verbreitete europäische Vogelarten der Siedlungsbereiche sowie weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf.

Im Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Einschätzung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung und kein Bereich mit besonderer Bedeutung für faunistischer Funktionen betroffen wird und somit die Lebensraumfunktionen über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgen kann.

#### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung<sup>8</sup> hat ergeben, dass von der vorliegenden Planung keine Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG betroffen sind. Das nächstgelegene Schutzgebiet (Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“; Kennzeichen: NP NDS 00004) befindet sich ca. 70 m südlich des Plangebietes. Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet und sein näheres Umfeld dargestellt. Die nächstgelegene Fläche dieser Art (Biotop landesweiter Bedeutung; Gebietsnummer: 3716003) befindet sich ca. 1,2 km südwestlich des Plangebietes.

Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück<sup>9</sup> trifft für das hier vorliegende Plangebiet keine weiteren Aussagen.

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.

<sup>8</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 23.06.2023 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

<sup>9</sup> LANDKREIS OSNABRÜCK, *Digitaler Umweltatlas (Bereich „Umweltrelevante Daten“, Themen „Natur“, „Wasser“, „Boden“)*. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?client=flex&project=ua>

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

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

### Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass das Plangebiet im südlichen Bereich einer baulichen Nutzung (Gemeinde-/Wohnhaus) unterliegt. Der übrige Bereich des Plangebietes zeigt sich als unversiegelter, als Garten sowie Scher- und Trittrassen genutzter Standort.

### Boden

Die Sichtung des NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a)<sup>10</sup> des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Plangebiet der Bodentyp „Flache Parabraunerde“ ansteht. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 b)<sup>11</sup> des LBEG nicht verzeichnet und somit als allgemein schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c)<sup>12</sup> als „hoch“ eingestuft. Darüber hinaus liegt eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 d)<sup>13</sup>.

Im NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e)<sup>14</sup> und im digitalen Umweltatlas des Landkreises Osnabrück werden für das Plangebiet selbst keine Altlastenstandorte dargestellt.

### Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 f)<sup>15</sup> lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) bei >100-150 mm/a und >50-100 mm/a. Somit liegt kein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“<sup>16</sup>. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

<sup>10</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>11</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>12</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>13</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>14</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>15</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 f): *Grundwasserneubildung mGrowth2 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>16</sup> NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von [http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung\\_der\\_RLBP\\_Ausgabe\\_2009\\_bei\\_Strassenbauprojekten\\_in\\_Niedersachsen.pdf](http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf)

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „mittel“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 g)<sup>17</sup>, woraus eine durchschnittliche Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet „Harpenfeld“.

Überschwemmungsgebiete: Es liegen keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage in einem Trinkwassergewinnungsgebiet eine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

#### Klima und Luft

Ein des Plangebietes wird von einer unversiegelten, als Garten sowie Scher- und Trittrassen genutzten Fläche eingenommen. Bei solchen Freilandbiotopen handelt es sich um kaltluftproduzierende Funktionselemente des Naturhaushalts. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperaturnausgleichend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder), die aber im Plangebiet nicht in besonderer Größenordnung anzutreffen sind. Die kaltluftproduzierenden Flächen spielen aufgrund der Größe des Plangebietes nur eine untergeordnete Rolle und übernehmen keine besonders relevanten schutzgutspezifischen Funktionen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen dienen aufgrund ihrer geringen Größe nur einer eingeschränkten Produktion von Frischluft bzw. haben nur eine untergeordnete lufthygienische Wirkung.

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

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsrahmenplanes (LRP) befindet sich das Plangebiet in der Landschaftseinheit „Lübbecker Lössvorland“. Der LRP und der Landschaftsplan (LP) verorten das Plangebiet zudem in der naturräumlichen Untereinheit „Wittlager Lössvorland“. Im LP (S. 11) wird diese Untereinheit wie folgt beschrieben: *„Flachwelliges sanft nach Norden geneigtes Vorland der Bad Essener Höhen und Oldendorfer Berge, vorwiegend mit tiefgründigen Lößböden, die ehemals mit Eichen-Hainbuchenwäldern bestockt waren und heute fast ausschließlich ackerbaulich genutzt werden (gute bis sehr gute Erträge). Das Gebiet gehört zu den sich am gesamten Nordfuß des Weserberglandes entlangziehenden uralten Siedlungs- und Durchgangslandes der Lößböden mit alten Haufenwegedörfern und der Ost-West-Verbindungsstraße Hannover-Minden-Osnabrück (B65)“*. Wichtige Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft werden weder im LRP noch im LP für das unmittelbare Plangebiet benannt.

Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb der Ortschaft Bad Essen und ist von einer Nutzung als Garten sowie Scher- und Trittrassen sowie der baulichen Nutzung (Gemeinde-/Wohnhaus) geprägt. Ein Bezug zur freien Landschaft ist vom Plangebiet aus nicht gegeben. Die umgebenden baulichen Nutzungen sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen.

<sup>17</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2021 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.06.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Alt Elemente mit strukturierender respektive prägender Funktion in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind die älteren Linden am östlichen Randbereich zu nennen, welche erhalten bleiben.

Insgesamt weist das Plangebiet daher eine durchschnittliche Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild auf.

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

Das im Plangebiet gelegenen für den Gemeinbedarf genutzte Grundstück (Gemeinde-/Wohnhaus mit Garten) weist eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf. Freizeit- sowie Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von gewerblichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Von der Lindenstraße/ Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Das im südlichen Bereich vorhandene Gemeinde-/Wohnhaus ist als sonstiges Sachgut zu betrachten.

Kultur- und weitere Sachgüter sind nicht im Plangebiet vorhanden.

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

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

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

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung und des Umweltatlas des Landkreises Osnabrück hat ergeben, dass sich das nächstgelegene Natura 2000-

Gebiet ca. 3,7 km in südwestlicher Richtung befindet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Obere Hunte“ (EU-Kennzahlen: 3616-301). Aufgrund dieser Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet und der Lage des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes bedingt werden.

## **2.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder 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 Gemeinbedarfsfläche (Gemeinde-/Wohnhaus) genutzt, daher ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind derzeit keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetriebe 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.

### 3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

#### 3.1 Auswirkungsprognose

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Lintorf geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung aufgestellt und mit diesem ein allgemeines Wohngebiet. Durch die Planung kommt es in geringem Umfang zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen bzw. der Strukturen im Plangebiet (vgl. Kapitel 2.1), da eine Überplanung von bislang unversiegelten Freiflächen erfolgt. Die vorliegende Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 123 m<sup>2</sup>.

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

##### *Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt*

Von der Planung ist mit der Gehölzgruppe (Biototyp 12.4.1 - HEB) ein Biototyp betroffen, der nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „empfindlich“ (Biototypen mit einem Wertfaktor von 1,6 bis 2,5) gilt. Die sonstigen betroffenen Biototypen gelten als weniger empfindlich (Wertfaktor 0,6 bis 1,5).

Das überschlägig ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 123 Werteinheiten (sh. Kapitel 5.1). Der Verlust des Biototypen-Bestandes ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2 aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von gefährdeten Arten der Roten Listen und es werden ebenfalls nach derzeitigem Kenntnisstand keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde auf der Grundlage einer einmaligen Ortsbegehung<sup>18</sup> zur Einschätzung des faunistischen Potenzials sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>19</sup> bezüglich der Artengruppe Fledermäuse erfolgte die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Demnach sind die Belange des besonderen Artenschutzes über Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für vorkommende, verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche sowie Gärten und Parkanlagen können die möglichen Erfüllungen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kapitel 3.2) ausgeschlossen werden. Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei dem

---

<sup>18</sup> Ortsbegehung am 08.02.2023

<sup>19</sup> DENSE&LORENZ (2023). Fachbeitrag Artenschutz zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ in Bad Essen

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 Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten können ebenfalls über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung vermieden werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass nach aktueller Einschätzung unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kapitel 3.2) kein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

#### *Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft*

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 123 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Neben dieser Neuversiegelung kommt es durch die Anlage von Hausgärten/Grünflächen zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme von ca. 582 m<sup>2</sup>. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust unversiegelter, anthropogen überprägter Bodenflächen in innerörtlicher Lage, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen kann. Zudem wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass keine Bereiche mit besonderer Bedeutung vorliegen. Die geplante Bebauung und Versiegelung sowie das Einbringen von Fremdmaterial (Sand, Kies, Beton etc.) führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden anzusehen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 123 m<sup>2</sup>. Daneben bleiben ca. 582 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenflächen in Form von Freiflächen/Hausgärten erhalten, wobei diese wie die vorhandene Garten- sowie Scher- und Trittrassenfläche einer anthropogenen Überprägung unterliegen werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen vor. Da es sich bei der geplanten Wohngebietsnutzung nicht um eine Planung mit besonders erhöhter Grundwasserverschmutzungsgefährdung handelt, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum und damit einhergehend einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RiSt-WaG zu beachten.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Es kommt vor allem zu einer Reduzierung von kaltluftproduzierenden Flächen (Überplanung von unversiegelten Freiflächen). Diese spielen aufgrund der Größe des Plangebietes bzw. der Größe der überplanten Flächen nur eine untergeordnete Rolle und übernehmen keine besonders relevanten schutzgutspezifischen Funktionen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen dienen aufgrund ihrer geringen Größe nur einer eingeschränkten Produktion von Frischluft bzw. haben nur eine untergeordnete lufthygienische Wirkung. Die älteren Linden am

östlichen Randbereich des Plangebietes bleiben erhalten. Durch die Planung gehen somit keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft verloren.

#### *Schutzgut Landschaft*

Das Plangebiet wird durch seine innerörtliche Lage charakterisiert und weist insgesamt eine durchschnittliche Bedeutung aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes auf. Die vorliegende Planung bedingt eine bauliche Verdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und damit zumindest eine fortschreitende Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### *Schutzgut Mensch*

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen. Weiterhin ist festzuhalten, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem erhebliche Lärmemissionen, ausgehend von Straßenverkehr oder gewerblichen Betrieben nicht zu erwarten sind.

Von der Lindenstraße/ Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Das im südlichen Bereich vorhandene Gemeinde-/Wohnhaus ist als sonstiges Sachgut zu betrachten. Dieses wird im Zuge der Planung abgerissen.

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

#### *Wechselwirkungen*

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Europäisches Netz Natura 2000*

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind zwar in der weiteren Umgebung vorhanden (ca. 3,7 km Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

#### *Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen*

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 wohnbauliche 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 Konflikintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

## 3.2 Umweltrelevante Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (2) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung hat die Ausweisung eines Wohngebietes zum Ziel und ist von bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich abgesicherten Wohngebieten umgeben (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5). Zudem ist für die vorliegende Planung festzuhalten, dass sich die Ausweisung des Wohngebietes auf einen Bereich beschränkt, der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (wirksamer Flächennutzungsplan) bereits als GWohnbaufläche dargestellt wird und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) in Teilen bereits als Wohngebiet festgesetzt ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans möglich ist.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 28./29. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von sonstigen Vegetationsstrukturen 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 Beeinträchtigungen 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. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bauleitplanverfahren vorzusehen.

- **Gebäudeabriss (Fledermäuse):** Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand 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.

#### Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016) dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages (vgl. Kapitel 5.1). Innerhalb des Plangebietes können den geplanten Maßnahmen folgende Wertfaktoren zugewiesen werden:

#### Freiflächen im Allgemeinen Wohnggebiet

**Wertfaktor 1,0**

Für das allgemeine Wohnggebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8 werden maximal 80 % des allgemeinen Wohnggebietes versiegelt. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Freiflächen liegt somit bei 20 %. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

#### Zu Erhaltende Einzelbäume

**Erhalt**

Am östlichen Randbereich des Plangebietes stocken mehrere markante Linden. Die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen allerdings nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 123 Werteinheiten** (vgl. Kapitel 5.1 ff).

#### Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 2 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

## 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung der Gemeinde Bad Essen bedingt eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Bad Essen. Innerhalb des Plangebietes gehen insbesondere eine Garten- sowie Scher- und Trittrasenfläche verloren. Diese Überplanung der Biotoptypenausstattungen bzw. der Strukturen im Plangebiet ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen.

Die rechnerisch mögliche Neuversiegelung von ca. 123 m<sup>2</sup> bedingt einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zudem führt die Neuversiegelung zu einem Verlust von Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) und einer Reduzierung unversiegelter, kaltluftproduzierender Freiflächen.

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ ermitteltes Kompensationsdefizit von 123 Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgte auf der Grundlage einer einmaligen Ortsbegehung<sup>20</sup> zur Einschätzung des faunistischen Potenzi als sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>21</sup> bezüglich der Artengruppe Fledermäuse. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie Vorgaben zum Abriss/ Umbau von Gebäuden und zu den Baumfällungen älterer Bäume zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kapitel 3.2) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

---

<sup>20</sup> Ortsbegehung am 08.02.2023

<sup>21</sup> DENSE&LORENZ 2023 Fachbeitrag Artenschutz zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ in Bad Essen

## 5 Anhang

### 5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

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

#### 5.1.1 Eingriffsflächenwert

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

Bestand	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
<b>Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gem. B-Plan Nr. 5</b>			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche : ca. 815 m <sup>2</sup>			
Versiegelung (60 %)	489	0,0	0
Freiflächen (40 %)	326	1,0	326
<b>Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8); Gesamtfläche : ca. 1.895 m<sup>2</sup></b>			
Versiegelung (80 %)	1.516	0,0	0
Freiflächen (20 %)	379	1,0	379
Straßenverkehrsfläche	200	0,0	0
<b>Gesamt:</b>	<b>2.910</b>		<b>705</b>

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 705 Werteinheiten.

### 5.1.2 Geplanter Flächenwert

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

Maßnahme	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8); Gesamtfläche: ca. 2.910 m <sup>2</sup>			
- Versiegelung (80 %)	2.328	0,0	0
- Grün-/Freiflächen (20 %)	582	1,0	582
<b>Gesamt:</b>	<b>2.910</b>		<b>582</b>

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Flächenwert von ca. 6.199 Werteinheiten erzielt.

### 5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 705 \text{ WE} & - & 582 \text{ WE} & = & 123 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **123 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.