

Gemeinde

Lage

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Bebauungsplan Nr. 3 „Koppel“,
4. Änderung**

Umweltplanerischer Fachbeitrag

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 221413
Datum: 2022-01-04

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	3
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	3
1.2	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Fachziele des Umweltschutzes.....	4
2	BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG	5
2.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	5
2.2	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	8
2.3	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	9
2.4	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) ..	9
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	9
2.6	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	10
2.7	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	10
2.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) ..	10
3	WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN	11
3.1	Auswirkungsprognose	11
3.2	Umweltrelevante Maßnahmen	13
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14
5	ANHANG	16
5.1	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung	16
5.1.1	Eingriffsflächenwert	16
5.1.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	16
5.1.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	17

Wallenhorst, 2022-01-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 2022-01-04

Proj.-Nr.: 221413

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

Die Gemeinde Lage beabsichtigt das Spielplatzgrundstück an der „Koppelstraße“ zu verkleinern, um hier ein weiteres Wohngebäude zuzulassen. Ursprünglich hatte der Spielplatz eine Größe von ca. 1.300 m². Nach der Teilumwandlung in ein allgemeines Wohngebiet verbleibt hier immer noch ein Spielplatz von 495 m² Größe. Dies entspricht auch dem Bereich, der zur Zeit tatsächlich als Spielplatz genutzt. Der nunmehr zur Überplanung als allgemeines Wohngebiet anstehende Bereich wurde bislang nicht als Spielplatz genutzt.

Hierzu ist anzuführen, dass die Erforderlichkeit der Nutzung als Kinderspielplatz in der ursprünglichen Größenordnung von rd. 1.300 m² auch für die Zukunft nicht gesehen wird; die verbleibenden 495 m² reichen als Kinderspielplatz an diesem Standort aus.

Deshalb strebt die Gemeinde Lage an, im bebauten Bestand des umgebenden allgemeinen Wohngebietes eine Nachverdichtung zu realisieren. Um dem weiterhin starken Nachfrage- druck nach Wohngrundstücken zu begegnen, soll die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

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 sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 1.493 m ²
- Allgemeines Wohngebiet (GRZ: 0,4)	ca. 1.493 m ²

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 festgesetzt. Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Flächennutzung	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet (GRZ: 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6)	1.493	0,6	895,8
Versiegelung			895,8

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht vollständig um eine neu zugelassene Versiegelung handelt. Für das hier vorliegenden Plangebietes gilt derzeit der B-Plan Nr. 3 einschließlich bisheriger Änderung. Diese sieht in Teilbereichen bereits ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 vor. Die auf Grundlage des B-Planes Nr. 3 einschließlich bisheriger Änderungen im hier vorliegenden Plangebiet zulässige Versiegelung liegt bei ca. 398 m². Zieht man nun die bereits zulässige Versiegelung von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung in Höhe von ca. 896 m² ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch eine zusätzlich mögliche Neu-versiegelung von ca. 498 m².

1.3 Fachziele des Umweltschutzes

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

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) aus dem Jahre 2001 vor. Gemäß den Darstellungen des RROP handelt es sich bei Lage um einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Konkrete, das Plangebiet betreffende Darstellungen werden nicht getroffen.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages berücksichtigt. Generell ist

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

festzuhalten, dass der LRP für den Bereich des Plangebietes keine relevanten Angaben in der zeichnerischen Darstellung trifft.

- In der Karte „Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche, 1:50.000“ ist südlich der Kreisstraße 3 ein Bereich mit regionaler Bedeutung dargestellt („Dinkelwiesen“ südlich von Lage).

Inzwischen liegt zudem eine Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP vor. Gemäß dem dazugehörigen „Übersichtsplan“ liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die Karte „Biotopverbundflächen“ trifft keine zeichnerischen Aussagen zum vorliegenden Plangebiet.

Landschaftsplan (LP):

Für die Samtgemeinde Neuenhaus liegt kein Landschaftsplan vor.

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 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 / Biotoptypen

Für das hier betrachtete Plangebiet wurde im Zuge einer Ortsbegehung im Dezember 2021 (08.12.2021) die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biotoptypenkartierung 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 Biotoptypen in Niedersachsen“ (vgl. v. DRACHENFELS, 2021) entsprechende Biotoptypen zugeordnet.

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

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand:

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4

Wertfaktor 0,0 / 0,9

Der südöstliche sowie nordöstliche Teil des Plangebietes ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich bisheriger Änderungen als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit auf 0,6 festgesetzt. Somit ist bereits eine

Versiegelung auf 60 % dieser Fläche möglich. Die verbleibenden Freiflächen sind als Freiflächen zu betrachten und erhalten den Wertfaktor 0,9.

Öffentliche Grünfläche

Wertfaktor 0,9

Das Plangebiet ist gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich bisheriger Änderungen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Fläche wird im Sinne einer „Sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“ (12.11.8 PSZ) mit einem Wertfaktor von 0,9 bewertet.

Tatsächlicher Bestand vor Ort:

Derzeitig weist der überwiegende Teil des Plangebietes (Süden und Südwesten) eine hausgartenartige Nutzung auf (Biotoptyp Nr. 12.6 (PH) – Hausgarten; Wertfaktor 0,9) und besteht vor allem aus einer Scherrasenfläche mit randlich stockenden Sträuchern (z. B. Rosen, Weißdorn, Schneebeere, Ilex, Hasel) und einem Holzunterstand. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Überreste eines älteren Baumes, der keine Äste mehr aufweist (lediglich der Baumstamm ist noch vorhanden) und vollständig von Efeu überwachsen ist. In dem nördlich und nordöstlich gelegenen Teil eines Hausgartens, der sich ebenfalls innerhalb des Plangebietes befindet, lassen sich zudem ein kleinerer Hühnerstall, eine gepflegte Gartenhütte, Gemüsebeete, ein Gewächshaus, gepflasterte Wege sowie ein kleinerer Gartenteich finden.

Angrenzende Bereiche:

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage bestehen die angrenzenden Flächen überwiegend aus Wohngrundstücken mit dazugehörigen Hausgärten. Auf einem südöstlich angrenzenden Grundstück wird derzeit ein Haus errichtet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der einer regelmäßigen Unterhaltung zu unterliegen scheint. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Rest einer Spielplatzfläche, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird.

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
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

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

Im Plangebiet kommen keine natürlichen Biotoptypen vor, die laut Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen den Gefährdungskategorien 0 (= vollständig vernichtet) oder 1 (= von vollständiger Vernichtung bedroht) oder 2 (= stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt) unterliegen. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten:

Offizielle Angaben zum konkreten Vorkommen streng geschützter Arten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Zuge der Vorortbegehung im

Dezember 2021 wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt.

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen durchschnittlich bis gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die innerörtliche Lage des Plangebietes sowie die angrenzenden und umliegenden Nutzungen (Bebauungen, Straßen) sind als Beeinträchtigung/Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Lage und der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet gelegenen Biotoptypen bieten Nahrungsraum und ggf. Brutplatzangebote für verbreitete europäische Vogelarten der Gärten und Parkanlagen bzw. der Siedlungsbereiche mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen sowie für weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf. Der am Plangebietsrand gelegene ältere Baumstamm ist für Fledermäuse aufgrund eines vollständigen Efeu-Bewuchses kaum anfliegbar. Darüber hinaus sind von der Planung keine alten Gehölze (mit Bruthöhendurchmessern ≥ 30 cm und großvolumigen Baumhöhlungen) oder sonstigen Strukturen mit besonderem Quartierpotenzial für Fledermäuse von einer Überplanung betroffen. Einzeltiere nutzen jedoch auch kleinere Stamm- oder Rindenrisse und kleinräumige Höhlungen als Quartier (Tagesverstecke während der Sommeraktivitätszeit). Weiterhin können die Flächen des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermausarten fungieren, wobei den Flächen aufgrund ihrer geringen Flächengröße mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit keine essentielle Bedeutung zukommt.

Es ist insgesamt festzustellen, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung² hat ergeben, dass von der Planung keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. BNatSchG betroffen sind. In ca. 295 m nordöstlicher Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gut Lage“ (Kennzeichen: LSG NOH 00001), in welchem sich das NSG „Reiherkolonie Lage“ (Kennzeichen: NSG WE 00052) befindet. In ca. 710 m westlicher Entfernung liegen weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes „Gut Lage“. Darüber hinaus werden keine Schutzgebiete und -objekte im näheren Umfeld (= 1 km) dargestellt.

Biotope mit landesweiter Bedeutung, für die Fauna wertvolle Bereiche, für die Gastvögel wertvolle Bereiche oder für die Brutvögel wertvolle Bereiche werden nicht für das Plangebiet dargestellt. Ca. 110 m östlich befindet sich ein für die Brutvögel wertvoller Bereich (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3507.2/3; Bewertungsstufe: offen). Ca. 310 m nordöstlich befindet sich ein Biotop mit landesweiter Bedeutung (Gebietsnummer: 3506028).

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.

² NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 16.11.2021 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

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 es sich bei dem Plangebiet weitestgehend um einen unversiegelten Bereich (hausgartenähnliche Freifläche mit Scherrasen und randlich stockenden Sträuchern sowie ein Gartenteich) handelt.

Boden

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)³ hat ergeben, dass im Plangebiet der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ ansteht. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁴ des LBEG nicht verzeichnet und somit als allgemein bedeutsam einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver⁵ als „gering“ eingestuft. Im NIBIS-Kartenserver⁶ sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet.

Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes ist ein Oberflächengewässer in Form eines Gartenteiches vorhanden.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver⁷ liegt die Grundwasserneubildungsrate im 30-Jahresmittel (1981-2010) im Plangebiet größtenteils bei >200-250 mm/a. Somit 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)“⁸. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten >250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben⁹, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten¹⁰.

³ NIBIS®-KARTENSERVEN (2021a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.11.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁴ NIBIS®-KARTENSERVEN (2021b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.11.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁵ NIBIS®-KARTENSERVEN (2021c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.11.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS®-KARTENSERVEN (2021d): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-KARTENSERVEN (2021e): *Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA18*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.11.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ 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

⁹ NIBIS®-KARTENSERVEN (2021f): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 16.11.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 16.11.2021 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiete¹¹ liegen nicht im Plangebiet.

Aufgrund des geringen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung weist das Plangebiet eine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

Klima und Luft

Das Plangebiet wird von einer Freifläche (hausgartenähnliche Freifläche mit Scherrasen und randlich stockenden Sträuchern) eingenommen. Bei 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 können. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder), die aber im Plangebiet nicht anzutreffen sind. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da es sich bei dem Plangebiet sowie dem Umfeld um kein stark wärmebelastetes Gebiet handelt.

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

Eine Sichtung des Landschaftsrahmenplanes weist nicht darauf hin, dass landschaftsbildspezifische Wertelemente mit besonderer Bedeutung innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Dies bestätigt auch die Ortsbegehung. Das Plangebiet liegt innerorts von Lage und ist durch eine Freifläche (hausgartenähnliche Freifläche mit Scherrasen und randlich stockenden Sträuchern einschließlich eines kleinen Gartenteiches) sowie umgebender Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich um Bereich mit untergeordneter Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild.

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

Aufgrund der hausgartenähnlichen Nutzung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit besonderer Bedeutung als Wohnumfeldstruktur für die südlich gelegene Wohnbebauung. Der Hausgarten weist eine Bedeutung für die Freizeit sowie die Feierabendholung auf. Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht weitergehend berührt.

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

Der im Plangebiet vorhandene Hühnerstall, die Gartenhütte sowie das Gewächshaus sind als Sachgut zu betrachten.

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

¹¹ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 16.11.2021 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

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.

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung hat ergeben, dass sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ca. 5,5 km in südwestlicher Richtung befindet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hügelgräberheide Halle-Hesingen“ (EU-Kennzahlen: 3507-301). Aufgrund dieser Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines FFH- oder Vogelschutz-Gebietes bedingt werden.

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 vornehmlich gärtnerisch (Scherrasen mit randlich stockenden Sträuchern) genutzt. Eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind derzeit 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.

3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

3.1 Auswirkungsprognose

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dem vorliegenden B-Planes Nr. 3, 4. Änderung wird eine Versiegelung in Höhe von ca. 896 m² innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Das überschlägig ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 449 Werteinheiten (sh. Kapitel 5.1). Der Verlust des Biotoptypen-Bestandes ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten. Das Bauleitplanerfahren 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 zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ -Biotoptypen. Es werden ebenfalls keine potentiell bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen.

Für vorkommende europäische Vogelarten können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kap. 3.2) ausgeschlossen werden. Bei den potentiell vorkommenden Vogelarten (verbreitete Arten des Siedlungsbereiches mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen) wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit bzw. ihrer spezifischen autökologischen Ansprüche und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes nicht populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstätten-Zerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten sind unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls nicht zu erwarten, da von der Planung keine potentiellen Quartierstrukturen betroffen sind (allenfalls Tagesverstecke von Einzeltieren).

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. 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 Versiegelung von Flächen in Höhe von ca. 896 m² bzw. Neuversiegelung in Höhe von ca. 498 m² ermöglicht wird. Neben dieser Versiegelung kommt es durch die Anlage von Grünflächen/Hausgärten zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 597 m². Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust einer unversiegelten, hausgarten-

ähnlichen Bodenfläche, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen kann. Es ist festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Durch die Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches rd. 896 m² Boden versiegelt bzw. 498 m² neu versiegelt. 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 bleiben ca. 597 m² unversiegelte Bodenflächen in Form von Freiflächen/Hausgärten erhalten, wobei diese wie die vorhandene, hausgartenähnliche Fläche einer anthropogenen Überprägung unterliegen werden.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegen mit einem geringen Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Bei dem geplanten Vorhaben (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich jedoch nicht um eine Planung mit einer hohen Grundwasserverschmutzungsgefährdung. Es ist davon auszugehen, dass ein allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. keine grundsätzlichen erheblich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität hat, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser zu rechnen ist.

Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird durch seine Lage innerorts und die in der Nachbarschaft liegenden Siedlungsbereiche charakterisiert. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Planung führt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der hausgartenähnlichen Nutzung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit besonderer Bedeutung als Wohnumfeldstruktur. Der Hausgarten weist eine Bedeutung für die Freizeit sowie die Feierabenderholung auf. Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht weitergehend berührt.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der im Plangebiet vorhandene Hühnerstall, die Gartenhütte sowie das Gewächshaus sind als Sachgut zu betrachten. Diese sind von der Planung nach derzeitigem Stand nicht von einer Überplanung betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

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. 5,5 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 Konfliktintensität 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Kreisverwaltung als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

- **Fällungen / Rodungen:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwingend erforderlich.

- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 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 Wohngebiet / Hausgärten

Wertfaktor 0,9

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und einer allgemeinen möglichen Überschreitung um 50 % werden ca. 60 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (ca. 40 %) sind somit als Freiflächen/Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden. Sie erhalten gemäß den Anwendungshinweisen für das Osnabrücker Kompensationsmodell im Landkreis Grafschaft Bentheim einen Wertfaktor von 0,9.

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen 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 449 WE** (vgl. Kapitel 5.1 ff.).

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu erwarten sind. Durch das vorliegende Vorhaben kommt es daher – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte 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 des § 44 BNatSchG zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Um eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zu gewährleisten (sh. Kap. 3.2). Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind durch die vorliegende Planung nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten.

5 Anhang

5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biooptypen 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 (m²) x Wertfaktor (WF)

Bestand	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gemäß B-Plan Nr. 3 einschließlich bisheriger Änderungen			
Allgemeines Wohngebiet (WA; GRZ 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche ca. 663 m ²			
Versiegelung (60 %)	397,8	0,0	0
Freiflächen (40 %)	265,2	0,9	238,68
Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“	830	0,9	747
Gesamt:	1.493		985,68

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 986 Werteinheiten.

5.1.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Maßnahme	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA; GRZ 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche ca. 1.493 m ²			
Versiegelung (60 %)	895,8	0,0	0
Freiflächen (40 %)	597,2	0,9	537,48
Gesamt:	1.493		537,48

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Flächenwert von ca. 537 Werteinheiten erzielt.

5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\ 986 \text{ WE} & - & 537 \text{ WE} & = & 449 \text{ WE} \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **449 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.