



Stadt Neuenhaus

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung
„Teich/ Krullskamp - Heysenstiege“**

Umweltplanerischer Fachbeitrag

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 219234
Datum: 2020-05-27

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	4
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).....	10
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	15
5	ANHANG	16
5.1	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung	16
5.1.1	Eingriffsflächenwert	16
5.1.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	16
5.1.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	17

Wallenhorst, 2020-05-27

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa, B.Eng.

Wallenhorst, 2020-05-27

Proj.-Nr.: 219234

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

Im Bereich der Straße „Heysenstiege“ soll die gewerbliche Nutzung (sh. Bebauungsplan Nr. 3 Ursprungsplan 1966 – Festsetzung Gewerbegebiet) aufgehoben werden. Die ehemaligen baulichen Anlagen der Zwieback-Fabrik an diesem Standort wurden (zumindest teilweise) noch bis 2015 von einem Maler-Betrieb genutzt. Dieser Betrieb ist dann in 2015 von der Heysenstiege in die Innenstadt umgezogen. Eine gewerbliche Nutzung ist am Standort insofern nicht mehr vorhanden.

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 Allgemeiner Wohngebiete.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 5.350 m ²
- Allgemeines Wohngebiet – WA-1 (GRZ: 0,4)	ca. 2.440 m ²
- Allgemeines Wohngebiet – WA-2 (GRZ: 0,4)	ca. 2.910 m ²

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 festgesetzt. Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete. 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 – WA-1 (GRZ: 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6)	2.440	0,6	1.464
Allgemeines Wohngebiet – WA-2 (GRZ: 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6)	2.910	0,6	1.746
Versiegelung			3.210

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. 3 (Ursprungsplan; 1966). Dieser sieht ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 vor. Die auf Grundlage des B-Planes Nr. 3 im hier vorliegenden Plangebiet zulässige Versiegelung liegt bei ca. 3.210 m². Zieht man nun die bereits zulässige Versiegelung von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung in Höhe von ca. 3.210 m² ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch keine mögliche Neuversiegelung.

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 Neuenhaus um ein Grundzentrum und um einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

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.

Flächennutzungsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenhaus sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.3 bereits Wohnbauflächen dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, 15. Änderung entspricht insofern dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Landschaftsplanung**Landschaftsrahmenplan (LRP):**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Grafschaft Bentheim datiert aus dem Jahre 1998 und trifft für das hier vorliegende Plangebiet in den zeichnerischen Darstellungen keine Aussagen.

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 Biotop- 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 (14.05.2020) 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, 2020) entsprechende Biotoptypen zugeordnet.

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

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand:**Gewerbegebiet, GRZ 0,8****Wertfaktor 0,0 / 0,7**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (Ursprungsplanung; 1966). Dieser sieht ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor.

Damit ist bisher eine Versiegelung von 80 % des Gebietes zulässig (Wertfaktor 0,0). Die restlichen 20 % sind Freiflächen (Wertfaktor 0,7).

Tatsächliche Nutzungen vor Ort:

Der Großteil des Plangebietes besteht aus einem ehemals gewerblich genutzten Gebäudekomplex inkl. Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen etc.) mit einem hohen Versiegelungsgrad. Teilweise sind die versiegelten Flächen bereits überwachsen. An diesem Gebäudekomplex konnten zahlreiche Spalten, Löcher, zerbrochene Fenster und ähnliche Öffnungen gesichtet werden. An einer Wand im Süden hängen zwei Nisthilfen/Kästen. Unversiegelte Freiflächen sind lediglich in sehr geringem Umfang vorhanden. Dabei handelt es sich um Sukzessionsgebüsche und sonstige Spontanvegetation (z. B. Weiden-Aufwuchs, Brombeer-Gebüsch, halbruderale Gras- und Staudenfluren) sowie um kleinere ungepflegte Beetflächen. An der Nordseite des Gebäudekomplexes befindet sich eine Beetfläche, die vor allem von Heckenkirschen und Eiben sowie einer Esche eingenommen wird. Der Brusthöhendurchmesser dieser Gehölze beträgt bis ca. 20 cm, wobei es sich bei den Eiben um mehrstämmige Exemplare handelt, deren Einzelstamm-Durchmesser jedoch lediglich bis 20 cm reicht. Direkt neben dieser Beetfläche verläuft eine Baumreihe (5 Bäume) aus stark zurückgeschnittenem Spitz-Ahorn (vermutlich eine Kugelform-Sorte), deren Brusthöhendurchmesser max. 20 cm beträgt. Am westlichen Rand des Plangebietes stocken weitere Gehölze (Walnuss, Bergahorn, Forsythie, Esche, Eiche, Eibe) mit geringen Brusthöhendurchmessern (bis 10 cm).

Angrenzende Bereiche:

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage wird das Umfeld des Plangebietes vor allem von wohnbaulichen Nutzungen und Straßen eingenommen. Nordöstlich befindet sich eine Grünlandfläche, die zum Zeitpunkt der Ortsbegehung von Schafen beweidet wurde. Hinter dieser Grünlandfläche verläuft eine Eisenbahnlinie von Nordwesten nach Südosten. Eine weitere Freifläche mit einer Schafbeweidung befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. In südöstlicher Richtung bestehen weitere Grünland-Flächen und Wohngrundstücke.

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

Konkrete Angaben zu Vorkommen von streng geschützten Arten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Vorortbegehung haben sich keine konkreten Nachweise von artenschutzrelevanten Arten im Plangebiet ergeben.

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen nach derzeitiger Einschätzung gering bis durchschnittlich bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die innerörtliche Lage des Plangebietes sowie die angrenzenden Nutzungen (Straßen, Bebauungen) sind als Beeinträchtigung/Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes in Verbindung mit der Vorbelastung, der Lage und der zeitigen Nutzung daher nicht abzuleiten.

Die im Plangebiet vorhandene Gebäudesubstanz (leerstehender ehemals gewerblich genutzter Gebäudekomplex mit Nebenanlagen) bietet prinzipiell Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs-/Ruhestätte) für Fledermäuse. Ältere Laubbäume (BHD ≥ 30 cm) mit theoretisch vorhandenem Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs-/Ruhestätte) für Fledermäuse sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Die anderen vorhandenen Gehölzstrukturen (Gehölze mit BHD bis ca. 20 cm) bieten kein besonderes Potenzial als Quartierstandort (Wochenstuben oder Winterquartier). Eine Nutzung kleinerer Stamm- oder Rindenrisse als Tagesversteck von Einzeltieren während der Sommeraktivitätszeit kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die (geringfügig vorhandenen) Freiflächen und Gehölzstrukturen des Plangebietes weisen grundsätzlich eine allgemeine Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate und ggf. Brutplatzangebote) für verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen bzw. der Siedlungsbereiche mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen sowie weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf. Gleiches gilt für den vorhandenen Gebäudebestand. Essentielle Habitatbestandteile europäischer Vogelarten sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird. Weiterhin ist festzuhalten, dass keine konkreten Angaben bzgl. des Vorkommens besonders bedeutsamer, schützenswerter oder geschützter Tierarten vorliegen.

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. Das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Gut Lage“; Kennzeichen: LSG NOH 00001) befindet sich ca. 1,65 km südwestlich des Plangebietes. Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht innerhalb der Untersuchungsbereiche dargestellt. Ca. 385 m östlich liegt ein im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung erfasster Bereich (Gebietsnummer 3506030), ca. 515 m südöstlich ein für die Brutvögel wertvoller Bereich (Teilgebiets-Nr.: 3507.2/1) mit der Bewertungsstufe „offen“.

Zusammenfassend ist fest zu halten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich, der eine untergeordnete Funktion bzgl. des Erhaltes der Biodiversität aufweist.

² NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 06.05.2020 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 zum einen um bereits versiegelte (ehemals gewerblich genutzter Gebäudekomplex mit Nebenanlagen) sowie zum anderen um kleinflächige unversiegelte (Sukzessionsgebüsche, Beetflächen, Baumreihe) Bereiche 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 nicht als potenziell schutzwürdig 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 sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver⁷ liegt die Grundwasserneubildungsrate im 30-Jahresmittel (1981-2010) im Plangebiet größtenteils bei 150-200 mm/a sowie 200-250 mm/a (südlicher Bereich) und 100-150 mm/a (westlicher Randbereich). 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)“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 (2020a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁴ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁵ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020d): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020e): *Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA18*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2020 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 (2020f): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 06.05.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 06.05.2020 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiete¹¹ liegen nicht im Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)¹².

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

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerorts von Neuenhaus. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut bzw. versiegelt. Gehölzbestände sind in Form von Sukzessionsgebüschern sowie einer Baumreihe vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Freilandbiotop oder Gehölzbestände von klimatisch relevanter Größe vorhanden. Bereiche mit einer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht vorhanden.

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 Neuenhaus und ist durch eine entsprechende bauliche Nutzung (leerstehende ehemals gewerblich genutzter Gebäudekomplex mit Nebenanlagen) sowie kleinflächiger Freiflächen (Sukzessionsgebüsche, Beete, Baumreihe) 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)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Ebenso wenig ist Tourismus- und Freizeitinfrastruktur vorhanden.

Von der Straße „Nordhorner Straße“ wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet. Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus, ist im Juni 2019 eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (sh. Anlage zur Begründung Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung). Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Plangebiet getroffen worden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Nordhorner Straße und der Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten

¹¹ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 06.05.2020 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

¹² NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 06.05.2020 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

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

Der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand ist als Sachgut zu sehen, welcher im Zuge der Planung abgerissen wird.

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

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)

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete ist das FFH-Gebiet „Hügelgräberheide Halle-Hesingen“ (EU-Kennzahlen: 3507-301), das ca. 8 km südwestlich des Plangebietes liegt. Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< ausgeschlossen 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 ist derzeit von einem leerstehenden ehemals genutzten Gewerbegebäudekomplex mit Nebenanlagen geprägt. 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. Geplant ist die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete. Dabei handelt es sich um eine Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgeht.

3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

3.1 Auswirkungsprognose

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Rahmen der aktuellen Planung wird ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gewerbegebiet in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Mit der vorliegenden 11. Änderung des B-Planes Nr. 3 wird keine zusätzliche Versiegelung 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

Aufgrund der geringen Wertigkeit der betroffenen Biotope ist mit keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen, zumal es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt.

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

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen.

Für potenziell vorkommende Vogelarten kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kap. 3.2) verhindert werden. Bei den potenziell vorkommenden „Allerweltsarten“ wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit bzw. ihrer spezifischen autökologischen Ansprüche und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei dem Eingriff nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstättenzerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten können nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung und zu Abrissarbeiten vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist insbesondere der Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abriss des Gebäudebestandes zu nennen.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 3.2 benannten Vermeidungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand, insgesamt betrachtet, nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Nutzungsintensivierung bedingt. Dennoch kommt es im Vergleich zum tatsächlichen vor-Ort-Zustand zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (u. a. von einer Schafweide). Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um einen

bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt, ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Nutzungsintensivierung bedingt. Dennoch kommt es im Vergleich zum tatsächlichen vor-Ort-Zustand zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (u. a. von Sukzessionsgebüsch und Beetflächen). Dies führt an den betreffenden Stellen zu dem Verlust aller Bodenfunktionen. Im Plangebiet befinden sich keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich, so dass nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Bei dem geplanten Vorhaben (Allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um eine Planung mit einer hohen Grundwasserverschmutzungsgefährdung. Es ist davon auszugehen, dass ein Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. keine grundsätzlichen erheblich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität hat. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Nutzungsintensivierung bedingt und es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt, 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

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen.

Von der Straße „Nordhorner Straße“ wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet. Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus, ist im Juni 2019 eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (sh. Anlage zur Begründung Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung). Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Plangebiet getroffen worden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Nordhorner Straße und der Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten. Insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand ist als Sachgut anzusehen. Bei Realisierung der Planung wird es voraussichtlich zu einem Abriss kommen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht 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. 8 km Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine als Störfallbetrieb einzustufenden gewerblichen Nutzungen bekannt. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende Unfälle auf. Die Planung bedingt 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.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohnungen in der Stadt Neuenhaus geschaffen werden. Durch die Wahl des Standortes wird an die Nachverdichtung des Innenbereiches angeknüpft. Die bereits vorhandenen Straßen „Nordhorner Straße“, „Grasdorfer Weg“ und „Heysenstiege“ können entsprechend ausgenutzt werden und es müssen keine neuen Straßen hergestellt werden.

Ebenfalls ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 3) liegt, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit einer möglichen Versiegelung von bereits 80 % zulässt. Die Planung bedingt keine neu zugelassene Flächenversiegelung.

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 durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand 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 (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm (zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden), die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- **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.
- **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Sollten Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

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. Kap. 5.1). Innerhalb des Plangebietes können den geplanten Maßnahmen folgende Wertfaktoren zugewiesen werden:

Freiflächen im Wohngebiet

Wertfaktor 0,9

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und einer 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 **ökologischer Überschuss von -1.177 WE** (vgl. Kap. 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 keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Eine zusätzliche Bodenversiegelung – bezogen auf die Bestandssituation – wird nicht bedingt. Die Planung führt, im Vergleich zur Ursprungsplanung, aufgrund der Verringerung der GRZ zu einem Kompensationsüberschuss. Dieser – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsüberschuss 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 bestünde demnach auch keine allgemeine Kompensationsverpflichtung, wenn ein Kompensationsdefizit vorläge.

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.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kap. 3.2) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

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 gem. B-Plan Nr. 3			
Gewerbegebiet (GRZ 0,8); Gesamtfläche ca. 5.350 m ²			
Versiegelung (80 %)	4.280	0,0	0
Freiflächen (20 %)	1.070	0,7	749
Gesamt:	5.350		749

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 749 Werteinheiten.

5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 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-1 (GRZ 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche ca. 2.440 m²			
Versiegelung (60%)	1.464	0,0	0
Freiflächen (40%)	976	0,9	878,4
Allgemeines Wohngebiet – WA-2 (GRZ 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche ca. 2.910 m²			
Versiegelung (60%)	1.746	0,0	0
Freiflächen (40%)	1.164	0,9	1.047,6
Gesamt:	5.350		1.926

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Kompensationswert von ca. 1.926 Werteinheiten erzielt.

5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\ 749 \text{ WE} & - & 1.926 \text{ WE} & = & -1.177 \text{ WE} \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von **-1.177 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es bestünde demnach auch keine allgemeine Kompensationsverpflichtung, wenn ein Kompensationsdefizit vorläge.