



**Stadt Neuenhaus**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 92  
„Seniorenwohngemeinschaft“**

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

Projektnummer: 218456  
Datum: 2019-03-11

**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) ...10

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**

Wallenhorst, 2019-03-11

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

i. V. H. Böhme

**Bearbeitung:**

Daniel Berg, B.Eng.

Wallenhorst, 2019-03-11

Proj.-Nr.: 218456

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## **1 Beschreibung des Planvorhabens**

### **1.1 Anlass und Angaben zum Standort**

Planungsanlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Seniorenwohngemeinschaft“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in der zentralen Ortslage der Stadt Neuenhaus.

Hier plant ein Vorhabenträger auf dem Grundstück an der „Schulstraße“ die Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

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 Stadt Neuenhaus aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Die Stadt Neuenhaus unterstützt insofern die Errichtung der Seniorenwohnanlage und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen den Bebauungsplan Nr. 92 „Seniorenwohngemeinschaft“ auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus stellt gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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 Umwelanforderungen 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Seniorenwohngemeinschaft“ umfasst einen Bereich in der zentralen Ortslage von Neuenhaus, zwischen der „Schulstraße“ und der „Hauptstraße“, nördlich der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.300 m <sup>2</sup>

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zzgl. Überschreitung festgesetzt. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes 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	1.300	0,75	975 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung</b>			<b>975 m<sup>2</sup></b>

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes bereits ein größerer Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen (Nebengebäude, Zufahrten usw.) vorhanden ist. Die im Plangebiet bereits vorhandene (teil-)versiegelte Fläche liegt bei ca. 650 m<sup>2</sup>. Daher ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch eine zusätzlich mögliche Versiegelung von ca. 325 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich, der bereits auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar ist. Zudem lässt die Planung im Vergleich zur derzeitigen Situation keinen größeren zusätzlichen Eingriff zu. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung verzichtet.

## 1.3 Fachziele des Umweltschutzes

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

### 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 gilt die Stadt Neuenhaus als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Weitere Aussagen werden für das hier vorliegende Plangebiet nicht getroffen.

<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.

### **Flächennutzungsplan (FNP):**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 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):**

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Neuenhaus liegt nicht 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 i. d. R. auch eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da im vorliegenden Planverfahren aus oben genannten Gründen (sh. Kap. 1.2) keine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt, wird auf eine Bewertung des Bestandes verzichtet.

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 Oktober 2018 die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biotoptypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind nicht notwendig. Den angetroffenen Nutzungen wurden in Anlehnung an den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (vgl. v. DRACHENFELS, 2016)<sup>2</sup> entsprechende Biotoptypen zugeordnet.

Der Planbereich liegt innerhalb der Stadt Neuenhaus.

---

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

### 13.7 Einzel- und Reihenhausbauung (OE)

Das Plangebiet stellt sich als innerörtliche, wohnbaulich und gewerblich genutzte Fläche (Nebengebäude) dar, die im westlichen Teil eine größere unbebaute und als Garten genutzte Fläche aufweist. Diese Gartenfläche war nicht vollständig einsehbar. Es ließen sich gebietsfremde und -heimische Gehölze ausmachen, deren Brusthöhendurchmesser (BHD) weniger als 30 cm aufweist. Am westlichen Rand steht eine kleine Gruppe von Koniferen (Kiefer, Fichte) mit einem BHD bis 25/30 cm. Offensichtliche Baumhöhlungen wurden in den einsehbaren Bereichen nicht erfasst. Daneben liegt eine wenig gepflegte Rasenfläche.

Weitere kleinere Freiflächen, die vornehmlich mit gebietsfremden Gehölzen (Koniferen, z.B. Scheinzypressen) bepflanzt sind, befinden sich in den Randbereichen der bebauten Flächen. Im zentralen Bereich ist eine teilversiegelte Fläche (Schotter) vorhanden, die von einer Trittrrasenvegetation eingenommen wird.

Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um Nebengebäude (Garage mit Dachpfannen, flacher Schuppen mit Welldachplatten, offene Halle/Garage) einer östlich angrenzenden wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung. Diese weisen zahlreiche kleinere Öffnungen/Nischen, lockere Dachpfannen etc. auf. Hinweise auf Schwalbennester konnten an keinem der vorhandenen Gebäude gefunden werden.

#### Angrenzende Bereiche:

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die innerörtliche Lage geprägt und stellt sich vornehmlich als wohnbaulich und gewerblich genutzte Flächen dar, die z.T. durch größere Hausgärten/Freiflächen aufgelockert werden. Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze, lediglich durch einen Fußweg vom Plangebiet getrennt, befinden sich drei alte Eichen (BHD bis 80/90 cm), von denen der mittlere Baum eine größere Baumhöhle aufweist. Diese sind Teil einer Baumreihe an der „Schulstraße“, die sowohl aus alten und jungen Eichen besteht. Südlich der „Schulstraße“ liegt eine größere versiegelte Fläche, die zu einem Schulkomplex gehört. Südlich des Plangebietes befindet sich die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

#### **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:

Innerhalb des Plangebietes kommen keine gefährdeten Biotoptypen der Roten Liste vor. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor.

#### Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten

Angaben zu streng geschützten Arten bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor.

Im Zuge der Vorortbegehung im Oktober 2018 wurden, mit Ausnahme eines Vogelnestes in einer Nische der offenen Halle/Garage, keine konkreten Hinweise oder Vorkommen arten-

schutzrelevanter Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt. Bereiche besonderer faunistischer Bedeutung konnten hierbei ebenfalls nicht erkannt werden. Ältere Bäume mit Stammdurchmessern ab 30 cm (insbesondere die drei älteren Eichen unmittelbar westlich des Plangebietes, von denen eine Eiche eine größere Baumhöhle aufweist) bieten prinzipiell Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse. Die Nebengebäude/-anlagen (Garage mit Dachpfannen, flacher Schuppen mit Welldachplatten, offene Halle/Garage) weisen zahlreiche kleinere Öffnungen/Nischen, lockere Dachpfannen etc. auf. Diese könnten ebenfalls als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG von Fledermausarten und ggf. europäischen Vogelarten genutzt werden.

Die sonstigen vorhandenen Biotopstrukturen (Hausgarten mit Gehölzen und wenig gepflegter Rasenfläche, Trittrassenfläche, weitere Freiflächen/Beete) stellen durchschnittlich bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die intensive Nutzung und die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen und 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 gegebenen Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten. Die Freiflächen und Gehölzbestände im Siedlungsbereich bieten Nahrungsraum und ggf. Brutplatzangebote für verbreitete Vogelarten und Potenzial als Nahrungshabitat (ohne besondere Bedeutung) für Fledermausarten. Vorkommen von Brutvogelarten mit besonderer Planungsrelevanz sind in dem Plangebiet aufgrund der Nutzungen/Biotopausstattung und Lage im Raum (innerörtlich) nicht zu erwarten. Hinweise auf Schwalbennester konnten an keinem der vorhandenen Gebäude gefunden werden.

Es ist 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 Umweltverwaltung<sup>3</sup> 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. 1,7 km südlich 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. 700 m in südliche Richtung befindet sich ein für Brutvögel wertvoller Bereich (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3507.2/1) mit der Bewertungseinstufung „Status offen“.

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>3</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 23.10.2018 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 mit der vorhandenen Bebauung und ihren Nebenanlagen, Zufahrten etc. bereits größere Teile versiegelter oder teilversiegelter Flächen vorliegen.

### Boden

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)<sup>4</sup> hat ergeben, dass im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ ansteht. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“<sup>5</sup> des LBEG nicht verzeichnet und somit nicht als potenziell schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver<sup>6</sup> als „gering“ eingestuft.

Im NIBIS-Kartenserver<sup>7</sup> sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Der Stadt Neuenhaus liegen ebenfalls keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind daher keine Wertelemente besonderer Bedeutung im Plangebiet zu erwarten.

### Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver<sup>8</sup> liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei 301-350 mm/a. Somit liegt ein 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>9</sup>. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein. Das Schutzpotenzial der

<sup>4</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2018 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>5</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2018 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>6</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2018 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>7</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2018 d): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>8</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2018 e): *Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>9</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\\_Straassenbauprojekten\\_in\\_Niedersachsen.pdf](http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Straassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf)

grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben<sup>10</sup>, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiete: In den Darstellungen des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung ist innerhalb des Plangebietes ein Überschwemmungsbereich bei Extremhochwassern der „Dinkel“ verzeichnet.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate, des geringen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung und des Überschwemmungsbereiches der „Dinkel“ eine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

#### Klima und Luft

Der Großteil des Plangebietes wird vor allem von bebauten/versiegelten Flächen und einem größeren Hausgarten eingenommen. Daneben kommen noch kleinere Freiflächen (Beete) vor. 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) temperatúrausgleichend wirken können. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder), die im Plangebiet lediglich in Form von Gehölzen im Gartenbereich 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)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Neuenhaus und wird vor allem durch die umliegende Bebauung charakterisiert. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Durch die Lage des Plangebietes und die vorhandenen Nutzungen kommen keine naturraumtypischen, erlebniswirksamen Landschaftselemente im Plangebiet vor. Südlich des Plangebietes befindet sich die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, welche als das Ortsbild prägend einzustufen ist. Des Weiteren verläuft entlang der südlich/westlich gelegenen „Schulstraße“ eine Baumreihe aus alten und jungen Eichen, die ebenfalls eine besondere Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild aufweist.

Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Plangebiet selbst eine durchschnittliche Bedeutung zu.

<sup>10</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2018 f): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

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

Bei der hier betrachteten Fläche handelt es sich nicht um einen Bereich mit besonderer Bedeutung als Wohnumfeldfläche. Ebenso wenig ist Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden.

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

Die vorhandenen Bebauungen und Nebenanlagen sind als Sachgüter anzusehen. Vorkommen von Kulturgütern sind im Plangebiet nicht 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. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden (geringfügigen) 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)**

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das ca. 6,5 km in südliche Richtung und in den Niederlanden gelegene FFH-Gebiet "Bergvennen & Brecklenkampse Veld" (Code: NL2003007)<sup>11</sup>. Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet 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 wird derzeit wohnbaulich und gewerblich genutzt, wobei keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben ist.

---

<sup>11</sup> EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (2018): *Natura 2000 Network Viewer*. Abgerufen am 23.10.2018 von <http://natura2000.eea.europa.eu/>

Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage und somit einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgehen. Gemäß den Darstellungen des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung befindet sich das Plangebiet in einem Überflutungsbereich von seltenen (extremen) Flutereignissen der südwestlich gelegenen „Dinkel“.

### **3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen**

#### **3.1 Auswirkungsprognose**

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in der zentralen Ortslage der Stadt Neuenhaus geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 92 „Seniorenwohngemeinschaft“ aufgestellt und mit diesem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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. Kap. 2.1), da eine Überplanung von bislang unversiegelten Freiflächen erfolgt. Die vorliegende Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 325 m<sup>2</sup>.

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

Aufgrund der geringen bzw. mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotope ist mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Neben den innerhalb des Plangebietes gelegenen überplanten Freiflächen/Hausgartenbereichen könnte eine der unmittelbar südlich/westlich entlang der „Schulstraße“ stockenden alten Eichen entfallen, die im Bereich einer geplanten Zufahrt liegt.

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 Arten 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 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

kann ein Verlust einer älteren Eiche derzeit nicht ausgeschlossen werden, da diese im Zuge der Errichtung einer Zufahrt zur geplanten Seniorenwohnanlage entfallen könnte.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kap. 3.2) keine Erfüllung artenschutzrechtlicher 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 zusätzliche Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 325 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust einer anthropogen stark überprägten und gering ertragreichen Bodenfläche, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen kann. Es ist festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung im Plangebiet vorliegen. Eine 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. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 325 m<sup>2</sup>. Daneben bleiben ca. 325 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenflächen in Form von Freiflächen/Hausgärten erhalten, wobei diese weiterhin einer anthropogenen Überprägung unterliegen werden.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegen mit der hohen Grundwasserneubildungsrate, der hohen Grundwasserverschmutzungsgefährdung und des Überschwemmungsbereiches der „Dinkel“ Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor.

Durch die Neuversiegelung gehen innerhalb des Plangebietes weitere Versickerungsflächen in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate verloren.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage im innerstädtischen Bereich) nicht um eine Planung mit erhöhter Grundwasserverschmutzungsgefährdung handelt, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen.

Bezüglich des gemäß dem Map-Server der niedersächsischen Umweltverwaltung im Plangebiet gelegenen Überschwemmungsbereiches bei Extrem-Flutereignissen der „Dinkel“ ist festzuhalten, dass die im Plangebiet und seinem Umfeld bestehenden Bauungen/Nutzungen bereits in diesem Bereich liegen, sodass durch die Planung keine nennenswerte Veränderung gegenüber der bestehenden Situation bedingt wird.

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

#### *Schutzgut Landschaft*

Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Plangebiet selbst eine durchschnittliche Bedeutung zu. Landschaftsbildspezifische Wertelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage führt daher zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Land-

schaftsbild. Es ist jedoch festzuhalten, dass durch die Errichtung einer Zufahrt zu der geplanten Seniorenwohnanlage eine ältere Eiche der südlich/westlich des Plangebietes entlang der „Schulstraße“ verlaufenden Baumreihe entfallen könnte.

#### *Schutzgut Mensch*

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber der bestehenden Nutzungssituation keine wesentlichen Änderungen bedingt. Es sind daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Die baulichen Anlagen/Nebenanlagen werden mit Umsetzung der vorliegenden Planung entfallen. 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. 6,5 km Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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

Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet 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 keine als Störfallbetrieb einzustufende gewerbliche Nutzung bekannt ist. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Map-Server der niedersächsischen Umweltverwaltung im Überflutungsbereich bei Extrem-Flutereignissen der „Dinkel“. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die im Plangebiet und seinem Umfeld bestehenden Bebauungen bereits in diesem Bereich liegen, sodass keine nennenswerte Veränderung gegenüber der bestehenden Situation bedingt wird. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehenden 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in der zentralen Ortslage der Stadt Neuenhaus geschaffen werden. Durch die Wahl des Standortes wird an die Nachverdichtung

des Innenbereiches angeknüpft. Die bereits vorhandenen Straßen können entsprechend wirtschaftlich ausgenutzt werden und es müssen keine neuen Straßen hergestellt werden.

Bei der Errichtung einer von der „Schulstraße“ ausgehenden Zufahrt zur geplanten Seniorenwohnanlage sollte versucht werden, diese möglichst an den dort vorhandenen älteren Eichen vorbeizuführen. Diesbezüglich wird zudem auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) in der jeweiligen aktuellen Fassung verwiesen, um möglichen Schäden im Borken- und Wurzelbereich der Bäume vorzubeugen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Ggf. zutage tretende archäologische Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach ihrer Anzeige unverändert zu belassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 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 nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

- **Baufeldräumung / Baumfällarbeiten:** Sollten im Zuge der Planung Gehölze beseitigt werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, müssen vor dem Abtrieb auf Höhlen (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) überprüft werden. Die 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.
- **Gebäudeabriss:** Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die 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)

Da im vorliegenden Planverfahren aus den in Kap. 1.2 genannten Gründen keine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt, wird auf eine Benennung und Bewertung von umweltrelevanten Maßnahmen verzichtet.

#### Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

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

## 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung bedingt eine Neuversiegelung von ca. 325 m<sup>2</sup>, wodurch es zum Verlust von Versickerungsflächen in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate kommt. Des Weiteren gehen als Hausgarten genutzte und z.T. mit Gehölzen bestandene Grünflächen verloren. Im Zuge der Anbindung der Seniorenwohnanlage an die angrenzende „Schulstraße“ könnte zudem eine ältere Eiche entfallen, die als Teil einer Baumreihe eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweist und darüber hinaus Quartierpotenzial für Fledermausarten besitzt. Dort sollte versucht werden, die Zufahrt möglichst an den dort vorhandenen älteren Eichen vorbeizuführen. Schäden im Borken- und Wurzelbereich der Bäume sind zu vermeiden. Der überplante Gebäudebestand weist ebenfalls ein hohes Potenzial als Quartierstandort für Fledermäuse auf.

Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der bereits auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar ist, und da die Planung keinen größeren zusätzlichen Eingriff zulässt. Nach den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht bei Vorliegen eines Kompensationsdefizits 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.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des 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). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie die Durchführung von Gebäude-/Baumkontrollen zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.