

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 152.1
"Schledehausen – Am Berg"**

**UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB
und
artenschutzrechtliche Ersteinschätzung**
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 225128
Datum: 18.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	4
1.1	Anlass und Angaben zum Standort	4
1.2	Aufgabenstellung und Scoping	4
1.3	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.4	Regenerative Energien und Nutzung von Energie	5
2	UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES	6
2.1	Untersuchungsmethodik	6
2.2	Fachziele des Umweltschutzes.....	7
3	BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG.....	10
3.1	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)	10
3.2	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	10
3.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	13
3.4	Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	15
3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB).....	16
3.6	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB).....	16
3.7	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)	16
3.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)	17
4	WIRKUNGSPROGNOSE	18
4.1	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens.	18
4.1.1	Methodische Vorgehensweise.....	18
4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	20
4.2.1	Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	20
4.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
4.2.3	Fläche.....	22
4.2.4	Boden.....	23
4.2.5	Wasser	24
4.2.6	Klima und Luft	25
4.2.7	Landschaft.....	26
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	26
4.2.9	Europäisches Netz – Natura 2000.....	27
4.3	Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	27
4.4	Wechselwirkungen	29
4.5	Weitere Umweltauswirkungen	30
5	UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN.....	31
6	MONITORING	34
7	STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG)	34
8	DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	34
9	DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	35

10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
11	ANHANG	37
11.1	Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter	37
11.2	Literatur- und Quellenverzeichnis	38
11.2.1	Gesetze	38
11.2.2	Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw.	38
11.2.3	Sonstige Quellen	38
11.3	Eingriffs- und Kompensationsermittlung	41
11.3.1	Eingriffsflächenwert	41
11.3.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	41
11.3.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	42
11.3.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	42
11.4	Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen	44

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen	18
Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (Kaiser 2013, aktualisiert nach KAISER 2004)	19
Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter	27

Wallenhorst, 18.02.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Thorsten Kehlenbrink, M.Sc.
Dipl.-Ing. (FH) Angelika Huesmann

Wallenhorst, 18.02.2026

Proj.-Nr.: 225128

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

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Schledehausen an der Straße Am Berg und umfasst den noch bebauten Bereich des ehemaligen Sanatoriums mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Die vorhandenen Gebäude haben eine guterhaltene Bausubstanz und sind jüngst weitgehend saniert worden. Insbesondere wurde eine Vielzahl von Bädern neu installiert.

Seitens des Grundstückseigentümers ist geplant, die Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine solche Nutzung ist derzeit laut der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigungsfähig. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden nicht angestrebt. Durch Aufstellung eines Bebauungsplans werden diese Planungsabsichten zur Nachnutzung vorhandener, leerstehender Gebäude unterstützt.

1.2 Aufgabenstellung und Scoping

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

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 152.1 sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 14.131 m ²
- Urbanes Gebiet	ca. 14.087 m ²
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 44 m ²

Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb des Urbanen Gebietes sowie der Fläche für Versorgungsanlagen unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO ergibt sich eine Versiegelung von ca. 4.270 m². 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
Urbanes Gebiet (GRZ 0,2 zzgl. Überschreitung auf 0,3)	14.087	0,3	4.226
Fläche für Versorgungsanlagen	44	1,0	44
Versiegelung			4.270

Bei der hier ermittelten Versiegelung handelt es sich nur teilweise um eine Neuversiegelung. Durch den vorhandenen Gebäudebestand, die bestehenden Zufahrten und Hofflächen sowie Straßenflächen und der bestehenden Trafostation ist im Plangebiet eine versiegelte Fläche im Umfang von ca. 3.671 m² vorhanden. Die rein rechnerisch zulässige Neuversiegelung liegt somit bei ca. 599 m².

1.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung wird darauf verwiesen, dass gem. § 32a NBauO der Einsatz von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung verpflichtend geregelt wird und diese Regelungen auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten.

2 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

2.1 Untersuchungsmethodik

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage 1 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kap. 7) und bei Durchführung der Planung (→ Auswirkungsprognose, vgl. Kap. 4) zu enthalten. Hierzu erfolgt eine Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (↔ Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer ist von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auszugehen.

Wirkfaktoren

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

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

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

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

Monitoring

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen,

Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren (STÜER B. & SAILER A. 2004).

Des Weiteren hat gemäß § 4c im Zuge des Monitorings auch eine Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Absatz 3 Satz 2 (Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (externe Kompensationsmaßnahmen) zu erfolgen.

Alternativen

Gemäß Punkt 2d der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sind im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) zu berücksichtigen. Hierunter fallen alternative Bauungskonzepte (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht) unter Berücksichtigung des Planungsziels sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes. Die Angaben zu den Planungsalternativen können dem Kapitel 8 entnommen werden.

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

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

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm von 2025 ist das Plangebiet nachrichtlich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich sowie überlagernd als Vorranggebiet für Biotopverbund und Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (für Teilbereich im Wasserschutzgebiet) dargestellt.

Die Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Biotopverbund ist im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück vom 18.08.2025 in Aussicht gestellt worden, da hier lediglich die Überplanung eines baulichen Bestandes erfolgt und die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs über den bestehenden Bauungszusammenhang hinaus oder die Festsetzung neuer Baufenster nicht beabsichtigt sind.

In Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung kommt „dem Schutz des Grundwassers [...] entscheidendes Gewicht zu. Bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Den unterschiedlichen Auswirkungen, die von Entwicklungsflächen für

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.

Wohnen und Gewerbe ausgehen können, wird in den Vorranggebieten - abhängig von den betroffenen Schutzzonen - durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen.“ (RROP 2004, Abschnitt D 3.9.1, Ziffer 02, S. 130)

Nach dem hydrogeologischen Gutachten ist in der *„erfassten randlichen Teilfläche des Wasserschutzgebietes Schledehausen (...) nach den Untersuchungen nur eine geringe bis sehr geringe Empfindlichkeit der Trinkwassergewinnung gegeben. Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten beschriebenen Empfehlungen ist (...) eine Umsetzung der geplanten Bebauung ohne nachteilige Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung möglich.“*

Vor diesem Hintergrund ist nach bisherigen Abtimungen mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, zum hydrogeologischen Gutachten hinsichtlich des Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Vorsorgegebiete (Grundsätze der Raumordnung)

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet

- für Natur und Landschaft (vollständig),
- für Erholung (vollständig) und
- für Forstwirtschaft (unbebaute Bereich)

dargestellt. Allerdings ist an Vorsorgegebiete *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“* (RROP 2004, Abschnitt D 1.9, S. 47), weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (ebd.) hat.

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut und es sollen keine zusätzlichen Gebäude ermöglicht werden. Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten und die angrenzenden Waldflächen werden durch die Planungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Fläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, so dass sich auch die Frage nach Ersatzflächen für die forstwirtschaftliche Nutzung nicht konkret stellt. Zudem erstrecken sich diese Vorsorgegebiete auf große Bereiche außerhalb der Ortslagen von Bissendorf.

Flächennutzungsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 2023 vor. Dieser trifft in der zeichnerischen Darstellung, die nachfolgend aufgeführten Aussagen für das Plangebiet:

- Karte 1 „Arten und Biotope“: Für das Plangebiet werden Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung dargestellt. Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen werden für das Plangebiet nicht dargestellt.
- Karte 2 „Landschaftsbild“: Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Einheit 6.3 „Niederung von Hase und Else“, welche wie folgt im LRP charakterisiert wird: *„Der kleinräumige Wechsel von bewaldeten Höhen, Mulden, Tälchen und durch Grünland geprägte Niederungen*

schafft eine offene und abwechslungsreiche, vorwiegend hügelige Landschaft. In den weniger steilen Hanglagen oder plateauartigen Bereichen wird intensiv Ackerbau betrieben. Fließgewässer und kleine Wäldchen gliedern den Raum, der schon früh besiedelt wurde, wie die lockeren Haufendörfer zeigen, die vorzugsweise in den Mulden der Niederungen liegen. Die Bereiche zwischen den Siedlungen werden von einem breiten Netz an Streusiedlungen durchzogen. In den bewaldeten Anhöhen finden sich häufig Hügelgräber und auch Großsteingräber, die kulturgeschichtliche Anziehungspunkte darstellen.“ Beeinträchtigungen sind durch die Fernwirkung einer nördlich des Plangebiets verlaufenden Freileitungen gegeben.

- Karte 3a „Besondere Werte von Böden“ und Karte 3a.2 „Bodenfunktionsbewertung“: In der Karte 3a werden für das Plangebiet keine besonderen Werte für Böden dargestellt. Die Karte 3a.2 „Bodenfunktionsbewertung“ weist für das Plangebiet keine Böden mit regional erhöhter, hoher oder höchster Schutzwürdigkeit aus.
- Karte 3b „Wasser- und Stoffretention“: Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.
- Karte 4 „Klima und Luft“: Für das Plangebiet werden keine Aussagen zu Klima- und immissionsökologische Funktionen auf lokaler Ebene und keine Aussagen zu Klimaschutzfunktionen von überregionaler Bedeutung.
- Karte 4b „Lokalklima“: Das hier betrachtete Plangebiet wird auf den lokalklimatischen Karten nicht dargestellt.
- Karte 5a „Zielkonzept“: Das Plangebiet wird der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.
- Karte 5b „Biotopverbund“: In der Karte werden für das Plangebiet keine Biotopverbundflächen dargestellt.
- Karte 6 „Umsetzung des Zielkonzeptes“: Für das Plangebiet werden keine Aussagen/Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan (LP):

Für die Gemeinde Bissendorf² liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1995 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des Landschaftsplanes. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Unterlage berücksichtigt.

- Karte 1 „Landschaftsökologische Raumeinheiten“: Das Plangebiet liegt in den landschaftsökologischen Raumeinheiten B1 „Hang- und Kuppenlagen des Berglandes mit überwiegend karbonatischem Festgestein“ und C1 2Ebene bis wellige Bereiche und Hanglagen des Berglandes mit überwiegend silikatischem Lockergestein“.
- Karte 2 „Wasser“: Das Plangebiet liegt anteilig in einem Wasserschutzgebiet und es wird eine Grundwasserneubildungsrate von > 100 – 200 mm/a angegeben.
- Karte 3 „Boden“: Im Randbereich des Plangebietes befinden sich sehr flachgründige, trockene Böden (insbesondere Ranker und Rendzina).
- Karte 4 „Klima / Luft“: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der grundsätzlich der Frischluftproduktion dient. Das südliche Teilgebiet wird darin als

² GELATEC, (1995). *Landschaftsplan – Gemeinde Bissendorf*. Stand: April 1995, Osnabrück.

„Frischluffproduktionsfläche“ ausgewiesen, während das nördliche Teilgebiet als „für Ortslagen wichtige Frischluffproduktionsfläche“ eingestuft ist.

- Karte 5a „Arten und Lebensgemeinschaften“: Keine Hinweise oder Darstellungen.
- Karte 5b „Schutzgebiete / schutzwürdige Bereiche“: In dieser Karte wird für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.
- Karte 6 „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“: Das Plangebiet liegt in einer Landschaft mit hohem Erlebniswert.
- Karte 7 „Konflikte“: Für das Plangebiet werden keine Konflikte dargestellt.
- Karte 8 „Maßnahmen / Empfehlungen“: Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise oder Darstellungen.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Bissendorf liegt das Plangebiet in einem Bereich, der der Frischluffproduktion dient. Das südliche Plangebiet wird als „Frischluffproduktionsfläche“ dargestellt. Das nördliche Plangebiet wird in Bezug auf die Ortslage Schleddehausen als „für Ortslagen wichtige Frischluffproduktionsfläche“ eingestuft.

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen „Sanatoriums auf dem Berge“. Die Ortsmitte von Schleddehausen liegt rund 1 km nordwestlich des Plangebietes. Dort befinden sich zahlreiche öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen. Die touristische Bedeutung des Plangebietes ist in Verbindung mit seiner Lage in der touristisch geprägten Region „Osnabrücker Land“ hoch (sh. auch Schutzgut Landschaft, Kap. 3.4). Das Plangebiet hat durch das ehemalige Sanatorium und die diversen Nachfolgenutzungen auf dem Gelände bereits eine touristische sowie gesundheitsbezogene Prägung. Insgesamt betrachtet hat das Plangebiet aufgrund seines touristischen und gesundheitsbezogenen Potentials eine hohe Bedeutung für den Menschen.

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

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

Realnutzung / Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde im Mai 2025 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück, Cloppenburg, Vechta 2016). Hierin spielen Wertelemente mit besonderer Bedeutung (→ besonderer Schutz- und Kompensationsbedarf) eine besondere Rolle.

Die Bestandsdarstellung (vgl. Anhang, Kapitel 11.4) enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

2.13.1 Einzelbaum (HBE) ohne Bewertung

Hierbei handelt es sich um eine einzelne Eiche mit BHD 60 cm innerhalb eines Hausgartenbereiches im Osten des Plangebietes. Dieser steht im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes. Da gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm zu erhalten sind, wird diesem Einzelbaum kein Wertfaktor zugeordnet.

12.6 Hausgarten (PH) Wertfaktor 1,4

Die nördlichen und östlichen Teilbereiche der Fläche werden als Hausgärten genutzt. Diese bestehen aus Rasenflächen, Zierbeeten, Heckenpflanzungen und Einzelbäumen.

12.8.4 Parkwald (PAW) Wertfaktor 2,4

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches weist eine parkähnliche Ausprägung auf. Das Gelände ist von einem älteren Baumbestand dominiert, überwiegend bestehend aus Buchen. Reste ehemaliger Wege und Staudenpflanzungen sind noch erkennbar. Neben heimischen Baumarten finden sich typische Parkpflanzen wie Rhododendron und Goldregen.

13.1.1 Straße (OVS) Wertfaktor 0,0

Hierbei handelt es sich um einen sehr kleinen versiegelten Bereich, der die Ausrundung der südlich und östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Straßen darstellt.

13.2.5 Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OVS) Wertfaktor 0,0

Mit diesem Biotoptyp werden die im Plangebiet vorhandenen Zuwegungen und Hofflächen der vorhandenen Gebäude erfasst.

13.9.5 Sonstige Gebäude im Außenbereich (ONS) Wertfaktor 0,0

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, überwiegend ältere Gebäude, die ehemals als Klinik-, Seminar- oder Wohngebäude genutzt wurden. Es handelt sich um Haupt- und Nebengebäude.

13.13.8 Sonstige Anlage zur Energieversorgung (OKZ) Wertfaktor 0,0

Nördlich der Straße „Am Berg“ befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Trafoturm.

Angrenzende Bereiche:

Nordöstlich des Geltungsbereiches setzt sich der Parkwald fort und geht allmählich in einen naturnahen Buchenwald über. Südlich schließt sich ein Landschaftspark an, der wiederum in die im „Maßnahmenkonzept Waldakademie Schleddehausen“ ausgewiesenen Kompensationsflächen übergeht. Südwestlich liegt eine Schlagflur; etwas weiter entfernt befindet sich ein bebauter Grundstück mit Hausgarten. Im Nordwesten bzw. Norden grenzen neben einem weiteren bebauten Grundstück zusätzliche Waldbereiche an.

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. Der Biotyp „Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (Nr. 2.13.1 - HBE) ist der Gefährdungskategorie 3 (=gefährdet bzw. beeinträchtigt) zugeordnet. Der Biotyp Parkwald ist nicht als gefährdet eingestuft, dennoch erfolgt in der Roten Liste ein Hinweis auf die Schutzwürdigkeit alter Baumbestände. Alte Baumbestände sind aufgrund der langen Wiederherstellungsdauer (stark) gefährdet³.

Angaben zu gefährdeten Pflanzen oder Tierarten liegen nicht vor.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten:

Konkrete Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen für den von der Planung betroffenen Bereich nicht vor. Auf dem Umweltservers der niedersächsischen Umweltverwaltung sind keine Bereiche mit faunistischer Bedeutung im Umfeld der Planung verzeichnet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Sanatorium mit umliegenden gepflegten Garten- und Parkflächen. Nach Norden, Osten und Südosten grenzen Wald- oder Parkflächen an das Plangebiet.

Seitens des Grundstückseigentümers ist geplant, die Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine solche Nutzung ist derzeit laut der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigungsfähig. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden nicht angestrebt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird somit in erster Linie der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und die Nutzung als Wohngebäude ermöglicht. Entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 Laubgehölze > 40 cm Brusthöhendurchmesser zum Erhalt festgesetzt.

Da weder ein Gebäudeabriss, noch die Ausweisung neuer Bauflächen vorgesehen sind, können Auswirkungen auf faunistische Funktionsbereiche besonderer Bedeutung sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld ausgeschlossen werden.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Auswertung Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung⁴ liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“ (Kennzeichen: NP NDS 00004). Zudem ist

³ Drachenfels, O. von (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen mit Einstufung der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit Gefährdung. In: INN 2/2024, Hannover.

⁴ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 19.11.2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (Kennzeichen: LSG OS 00050) umgeben. Dieses grenzt im Nordwesten direkt an das Plangebiet. Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete und -objekte unmittelbar betroffen oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden.

- Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet und angrenzende Flächen dargestellt. Die nächstgelegenen Flächen dieser Art befinden sich etwa 450 m nordöstlich (Biotope mit landesweiter Bedeutung – Gebietsnummer: 3714074, Biotoptyp: Halbtrockenrasen) sowie 520m südlich (Biotope mit landesweiter Bedeutung – Gebietsnummer: 3714075, Bezeichnung: Orchideenwiese bei Ellerbeck, Biotoptyp: Feuchtgrünland, Niedermoor/Sumpf) des Plangebietes.

Auswertung des digitalen Umweltatlas des Landkreises Osnabrück

Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück trifft hinsichtlich der Ausweisung von Schutzgebieten oder -objekten grundsätzlich keine vom Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung abweichenden Aussagen. Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet wird als Kernzone dargestellt und trägt folgende Bezeichnung „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland - Kernzone (Teilfläche 3/9)“. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kompensationsfläche (Name: K203/M1). Nordwestlich des Plangebietes, ca. 430m entfernt, wird ein §30-Biotop (Waldlichtungsflur basenreicher Standorte, Saumartenreicher Kalkmagerasen, Fichtenforst, Akeleiwiese am Großen Zuschlag, GB OS 3715-92) dargestellt. Ein weiteres §30-Biotop (Sonstiger nährstoffreicher Sumpf, Feuchtbrache bei Ellerbeck, GB OS 3715-86) befindet sich ca. 330 m südlich des Plangebietes.

Zusammenfassung:

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

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

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

Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Siedlungsbereich im Außenbereich von Schleddehausen handelt, der überwiegend durch unversiegelte Garten- und parkähnliche Flächen geprägt ist. Die vorhandene historische, gut erhaltene und weitgehend sanierte Bebauung sowie die bestehenden Wege und Hofflächen stellen versiegelte Bereiche dar.

Boden

Die Sichtung des NIBIS®-KARTENSERVEN (2025 a)⁵ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Großteil des Plangebietes der Bodentyp „Mittlere

⁵ NIBIS®-KARTENSERVEN (2025 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Braunerde“ ansteht. Im Osten des Plangebietes steht sehr kleinflächig der Bodentyp „Sehr flache Rendzina“ an. Die im Osten des Plangebietes gelegen Rendzina (Seltener Boden) sowie ein Teilflächen der Mittleren Braunerde(Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung) sind in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-KARTENSER 2025 b)⁶ des LBEG verzeichnet und somit als Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Gemäß dem NIBIS®-KARTENSER (2025 c)⁷ wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für die Braunerde als „mittel“ sowie für die Rendzina als „sehr gering“ eingestuft. Darüber hinaus liegt für das Plangebiet eine mäßige (Braunerde) bzw. geringe (Pararendzina) Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung sowie eine hohe (Braunerde) bzw. keine (Pararendzina) standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-KARTENSER 2025 d)⁸.

Im NIBIS®-KARTENSER (2025 e)⁹ werden innerhalb des Plangebietes keine Altlasten dargestellt.

Wasser

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSER (2025 f)¹⁰ lag die Grundwasserneubildungsrate Innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) größtenteils bis bei >50-100 mm/a sowie kleinflächig bei >150 - 200 mm/a und 0 - 50 mm/a. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung liegen nicht vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird für den nordwestlichen Teil des Plangebietes als „gering“ und für den südwestlichen Teil des Plangebietes als „mittel“ angegeben (NIBIS®-KARTENSER 2024 g)¹¹, woraus für den Nordosten eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet liegt anteilig innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „Schledehausen“ (Gebietsnummer: 03459012101). Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet, wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt (BWS GMBH OSNABRÜCK, DEZEMBER 2015). Die Gefährdung der Trinkwassergewinnung aus den Brunnen Schledehausen durch einen Stoffeintrag in den Grundwasserleiter ist aufgrund der dort beschriebenen hydrogeologischen Situation im Planungsraum selbst bei einer starken Entnahme aus den Brunnen gering bis sehr gering.

Überschwemmungsgebiete: innerhalb des Plangebietes sind keine Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie Risikogebiete außerhalb von ÜSG vorhanden.

⁶ NIBIS®-KARTENSER (2025 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-KARTENSER (2025 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-KARTENSER (2025 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-KARTENSER (2025 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-KARTENSER (2025 f): *Grundwasserneubildung (mGROWA22)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹¹ NIBIS®-KARTENSER (2025 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Schledehausen und ist geprägt durch großflächige Hausgärten sowie parkähnliche Freianlagen mit zum Teil altem Baumbestand und lockerer Bebauung. Freiflächen bzw. Freilandbiotope – wie beispielsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen – tragen maßgeblich zur Kaltluftproduktion bei. Eine besondere klimatische Bedeutung kommt diesen Flächen zu, wenn sie eine ausreichende Größe aufweisen und die erzeugte Kaltluft in thermisch belastete Siedlungsbereiche mit hoher Versiegelung einströmen kann. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein funktionierender Abflussbahnen, über die die Kaltluft in die sogenannten Wirkräume gelangen kann. Die im Plangebiet vorhandenen Garten- und parkähnlichen Flächen erfüllen diese Funktion jedoch nicht. Aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und der überwiegenden Gehölzbestockung sind sie nicht als klimatisch wirksame Freiflächen einzustufen. Zudem befinden sich im näheren Umfeld keine stark thermisch belasteten Stadtklimatope, die von einer Kaltluftzufuhr profitieren würden. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen leisten durch ihre Ausdehnung jedoch einen Beitrag zur Frischluftproduktion und verbessern die lufthygienischen Bedingungen vor Ort. Insgesamt lässt sich festhalten, dass keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima bzw. Luft direkt betroffen sind. Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Bissendorf liegt das Plangebiet in einem Bereich, der grundsätzlich der Frischluftproduktion dient. Das südliche Teilgebiet wird darin als „Frischluftproduktionsfläche“ ausgewiesen, während das nördliche Teilgebiet als „für Ortslagen wichtige Frischluftproduktionsfläche“ eingestuft ist.

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

Das Plangebiet ist geprägt durch garten- und parkähnliche Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand sowie durch einen historischen, gut erhaltenen und weitgehend sanierten Gebäudebestand. Es gehört zu einem ehemaligen Sanatoriumsgelände mit teils denkmalwürdiger Bausubstanz. Der vorhandene Gehölzbestand stellt ein landschaftsbildprägendes Strukturelement dar. Aufgrund der intensiveren Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs kommt diesem eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Die Gemeinde Bissendorf liegt in der touristisch geprägten Region „Osnabrücker Land“, die für ihre Heilbäder und ihre abwechslungsreiche Landschaft bekannt ist. Sie verfügt über ein rund 160 km langes, ausgeschildertes Wanderwegenetz und ist zudem an das gut ausgebaute überregionale Radwegenetz des Landkreises Osnabrück angebunden. Besonders hervorzuheben ist der etwa 80 km lange „Bissendorfer Burgenweg“, der an sechs Burgen bzw. Herrnsitzen vorbeiführt. Der Ortsteil Schledehausen liegt im knapp 1.500 km² großen Natur- und Geopark TERRA.vita, der die Mittelgebirgszüge des Teutoburger Waldes, des Wiehengebirges und das Osnabrücker Land umfasst. Seit 2004 ist der Naturpark Teil des UNESCO-Geopark-Netzwerks. Zu den herausragenden geologischen und historischen Besonderheiten zählen unter anderem die Saurierspuren in Bad Essen (Barkhausen), die steinzeitlichen Großsteingräber entlang der „Straße der Megalithkultur“ sowie die Ausgrabungsstätten zur Varusschlacht in Kalkriese – sie bieten spannende Einblicke in über 300 Millionen Jahre Erdgeschichte. Seit 1983 ist Schledehausen staatlich anerkannter Luftkurort. Innerhalb des Ortskerns befindet sich ein Kurpark mit Minigolf- und Boulebahn, Konzertmuschel, Skulpturenpark, Kneippanlage sowie einem Kinderspielplatz. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt die Kernzone des Landschaftsschutzgebietes „LSG-OS 50 – Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“.

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

Einige Gebäude des einst vorhandenen historischen Gebäudeensembles des Sanatoriums sind im Plangebiet noch erhalten. Es handelt sich dabei um fünf derzeit leerstehende, jedoch gut erhaltene und größtenteils bereits sanierte Bauwerke. Das sogenannte Doktorhaus (Am Berg 9) wurde zuletzt gewerblich bzw. für gesundheitliche Zwecke genutzt. Dahinter befindet sich eine ehemalige Lagerhalle, die in den 1980er Jahren zu einem Wohnhaus umgebaut wurde (Am Berg 11). Die sogenannte Ärzte-Villa (Am Berg 5) liegt am Fuß des Berges. Sie wurde vollständig entkernt, grundlegend saniert und ist das einzige Gebäude im Ensemble mit drei Vollgeschossen. Unmittelbar daneben steht das eingeschossige sogenannte Kutscherhaus, das zuletzt ebenfalls bewohnt war. Das Eckgebäude (Am Berg 7) wurde zuletzt sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt. Das historische Ensemble (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 152.1) war ursprünglich in ein aufwändig gestaltetes Parkgelände eingebettet, das Wiesen, Zier- und Nutzgärten, Spielplätze, Brunnen sowie ein Planschbecken umfasste. Die Grundstrukturen der Außenanlagen sind größtenteils noch vorhanden, waren jedoch zuletzt durch eine Schicht aus Strauchwerk und Erde überdeckt. Die ehemaligen Wege wurden bereits weitgehend freigelegt. Das außerhalb des Plangebietes liegende Parkgelände ist insbesondere im östlich angrenzenden Bereich durch einen umfangreichen Altbaumbestand geprägt und grenzt im Norden und Osten an Waldflächen. Die noch vorhandenen Gebäude sowie das ehemals gestaltete Parkgelände, das teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreicht, sind als kultur- bzw. sachgeschichtlich bedeutende Güter einzustufen.

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

Die nächstgelegenen Flächen des europäischen Netzes Natura 2000 befinden sich mit dem FFH-Gebiet „Mausohrjagdgebiet Belm“ (EU-Kennzahl: 3614-335) mehr als 2 km nordwestlich des Geltungsbereiches. 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.

3.7 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)

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

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor.

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

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die für eine Überplanung vorgesehene Fläche ist derzeit von parkähnlichen Freianlagen, sowie von Hausgärten und historischem Gebäudebestand 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 eines Urbanen Gebietes. Dabei handelt es sich um eine Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgeht.

4 Wirkungsprognose

4.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens.

4.1.1 Methodische Vorgehensweise

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

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen

<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb
Lärm, Erschütterungen und ggf. Lichtreize durch Baubetrieb
Ggf. Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)
<i>Anlagebedingte Wirkungen</i>
Versiegelung/ Teilversiegelung durch die geplante Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hoch aufragende Gebäude / Gebäudeteile
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder –abtrag
<i>Betriebsbedingte Wirkungen</i>
Die geplante Wohnnutzung betrifft ausschließlich den bestehenden Gebäudebestand. Gewerbliche Nutzungen oder verkehrsintensive Anlagen sind nicht vorgesehen, sodass keine erheblichen Emissionen oder Störwirkungen entstehen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Luftschadstoffe oder Gerüche sind nicht zu erwarten. Auch optische Störreize entfallen, da die vorhandenen Strukturen und der parkartige Charakter erhalten bleiben. Beeinträchtigungen der Fauna durch betriebsbedingte Störreize sind auszuschließen.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Angebotsplanung, die konkreten Bauabläufe (zeitlich sowie inhaltlich bspw. im Hinblick auf eingesetzte Maschinen) und spätere Realisierungen (z.B. Gebäude, Straßen / Wege) sind auf dieser Planungsebene nicht bekannt bzw. nicht Inhalt eines Flächennutzungs- und / oder Bebauungsplanes. Im vorliegenden Fall ist jedoch bekannt, dass keine neuen Gebäude errichtet werden sollen. Vielmehr ist vorgesehen, den bestehenden Gebäudebestand einer Wohnnutzung zuzuführen. Auch die vorhandenen Freiflächen mit parkartigem Charakter sollen erhalten bleiben. Die Planung dient somit in erster Linie der bauleitplanerischen Sicherung und Steuerung der bestehenden Strukturen.

Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten (im Hinblick auf gewerbliche Flächen/Hallen, Verkehrsflächen), Dauer, Art und Ausmaß vergleichbarer Bautätigkeiten nicht überschritten werden. Zudem sind baubedingte Auswirkungen lediglich zeitlich befristeter Art und die Bautätigen sind angehalten, die anerkannten Regeln der Technik und Regelungsbereiche einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung), u.a. zum

allgemeinen Schutz der Umwelt sowie speziell der Gewässer, des Bodens, der geschützten Arten und der natürlichen Lebensräume einzuhalten. Hierdurch werden Schäden an Schutzgütern von Natur und Landschaft und auch die Risiken von Unfällen während der Bauzeit vermindert.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine grundsätzlichen nachteiligen baubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Soweit bspw. schützenswerte bzw. zu erhaltende Biotop- oder Gewässerstrukturen durch Bautätigkeiten beeinträchtigt werden könnten und durch entsprechende Maßnahmen zu sichern sind, wird dieses im entsprechenden Schutzgutkapitel gesondert aufgeführt.

Ebenso ist mit Blick auf betriebsbedingte Auswirkungen festzuhalten, dass auf Ebene einer Angebotsplanung keine detaillierten Angaben zu der tatsächlichen Ausgestaltung der im Plangebiet ermöglichten Bebauung bzw. Nutzung vorliegen. Daher können ebenfalls keine detaillierten Aussagen zu betriebsbedingten Auswirkungen getroffen werden. Zur Abschätzung betriebsbedingter Auswirkungen werden deshalb allgemeingültige Annahmen zu Grunde gelegt. Soweit erkennbare Beeinträchtigungen durch Gegenmaßnahmen vermieden oder, falls dies nicht möglich ist, gemindert werden können, wird dies erläutert. Neben den Ausführungen zu den negativen Auswirkungen der Planung werden, sofern vorhanden, auch die mit der Planung verknüpften positiven Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt.

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

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

Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (Kaiser 2013, aktualisiert nach KAISER 2004)

Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
IV Unzulässigkeitsbereich	Rechtsverbindliche Grenzwerte für das betroffene Umweltschutzgut werden überschritten oder es findet eine Überschreitung anderer rechtlich normierter Grenzen der Zulässigkeit von Eingriffen oder sonstigen Beeinträchtigungen statt, die nach den einschlägigen Rechtsnormen nicht überwindbar sind.
III Zulässigkeitsgrenzbereich (optionale Untergliederung)	Rechtsverbindliche Grenzwerte für das betroffene Umweltschutzgut werden überschritten oder es findet eine Überschreitung anderer rechtlich normierter Grenzen der Zulässigkeit von Eingriffen oder sonstiger Beeinträchtigungen statt, die nach den einschlägigen Rechtsnormen nur ausnahmsweise aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder des Allgemeinwohles bzw. aufgrund anderer Abwägungen überwindbar sind. In Abhängigkeit vom Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigung sowie der Bedeutung und Empfindlichkeit betroffener Schutzgutausprägungen kann der Zulässigkeitsgrenzbereich untergliedert werden.
II Belastungsbereich (optionale Untergliederung)	Das betroffene Umweltschutzgut wird erheblich beeinträchtigt, so dass sich daraus nach den einschlägigen Rechtsnormen eine rechtliche Verpflichtung ableitet, geeignete Maßnahmen zur Kompensation zu ergreifen. Die Beeinträchtigungen sind auch ohne ein überwiegendes öffentliches Interesse oder Allgemeinwohl

Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
	bzw. anderer Abwägungen zulässig. In Abhängigkeit vom Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie der Bedeutung und Empfindlichkeit betroffener Schutzgutausprägungen kann der Belastungsbereich untergliedert werden.
I Vorsorgebereich	Die Beeinträchtigung des betroffenen Umweltschutzgutes erreicht nicht das Maß der Erheblichkeit, ist aber unter Vorsorgegesichtspunkten beachtlich, beispielsweise auch bei der Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigung. Aufgrund der geringen Schwere der Beeinträchtigung führt diese nicht zu einer rechtlich normierten Verpflichtung, geeignete Maßnahmen zur Kompensation zu ergreifen.
0 belastungsfreier Bereich	Das betroffene Umweltschutzgut wird weder positiv noch negativ beeinflusst
+ Förderbereich	Es kommt zu einer positiven Auswirkung auf das betroffene Umweltschutzgut beispielsweise durch eine Verminderung bestehender Umweltbelastungen.

4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

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

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich im Falle der vorliegenden Bauleitplanung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können lediglich allgemeine Angaben zu baubedingten Auswirkungen sowie keine detaillierten Angaben zu anlagebedingten Auswirkungen gemacht werden (vgl. Kap. 4.1.1).

Während der Bauphase sind die eingesetzten Transport- und Baufahrzeuge und Maschinen mit Umweltauswirkungen verbunden. Dies können im Einzelnen sein, Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z.B. Kräne. Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.

Durch die geplante Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit infolge von Schall-, Stoff- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Auch optische oder akustische Störwirkungen, wie sie bei gewerblichen oder verkehrsintensiven Nutzungen auftreten können, sind nicht relevant. Die geplante Wohnnutzung entspricht dem bestehenden Charakter des Gebietes und ist mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vereinbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit infolge von Schall-, Stoff- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Auch optische oder akustische Störwirkungen, wie sie bei gewerblichen oder verkehrsintensiven Nutzungen auftreten können, sind nicht relevant. Die geplante Wohnnutzung entspricht dem bestehenden Charakter

des Gebietes und ist mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vereinbar.

4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Die anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind in ihrer Auswirkung nicht unterscheidbar, da auch bei baubedingten, d.h. zeitlich begrenzten Flächeninanspruchnahmen, die Bestände vollständig zerstört werden.

Im Plangebiet sind die Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Ziel der Planung ist die Erhaltung des parkartigen Charakters des Geländes und seiner derzeitigen Ausprägung. Die Errichtung neuer Gebäude ist nicht vorgesehen; die Baugrenzen sind auf die bestehende Gebäudestruktur beschränkt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) erhalten bleiben müssen.

Eine bauliche Erweiterung ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen. Die zulässige Neuversiegelung beträgt lediglich 599 m² und betrifft ausschließlich bereits vorhandene Zuwegungen und Hofflächen. Aufgrund dieser moderaten baulichen Inanspruchnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotoptypen Parkwald (PAW), Einzelbaum (HBE) und Hausgarten (PH) zu erwarten. Die Festsetzung zum Erhalt größerer Laubbäume trägt zusätzlich zum Schutz der Vegetationsstruktur und zur Sicherung ökologisch wertvoller Elemente bei. Insgesamt sind die baubedingten Wirkungen als gering einzustufen. Die Festsetzung einer separaten Fläche für Versorgungsanlagen dient der Sicherung der bestehenden Trafostation und schließt andere Nutzungen bauplanungsrechtlich aus. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Bestandssicherung ohne zusätzliche bauliche Erweiterung. Auch die Begrenzung der baulichen Nutzung auf den Bestand sowie die Festsetzungen zum Erhalt alter Laubbäume tragen dazu bei, dass keine relevanten anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Biotoptypen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize können insbesondere auf faunistische Funktionsbereiche besonderer Bedeutung wirken. Die Empfindlichkeit gegenüber solchen Reizen ist artabhängig und variiert stark, sodass die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen jeweils einzelfallbezogen zu bewerten ist. Im vorliegenden Fall sind keine neuen Nutzungen mit erhöhtem Störpotenzial vorgesehen. Die Nutzung bleibt im Rahmen des Bestehenden, sodass keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Auswirkungsprognose:

Von der vorliegenden Planung sind mit dem Parkwald (PAW) und einem Einzelbaum (HBE) zwei Biotoptypen vorhanden, die gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „empfindlich“ (Wertfaktor 1,6 bis 2,5) eingestuft werden. Zudem ist mit dem Hausgarten (PH) ein weiterer Biotoptyp vorhanden, der als „weniger empfindlich“ (Wertfaktor 0,6 bis 1,5) gilt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Erhalt größerer Laubbäume sowie der Tatsache, dass keine neuen Gebäude errichtet und die Baugrenzen auf die bestehenden Gebäude

beschränkt werden, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Biotoptypen durch direkte Flächeninanspruchnahme oder Überplanung auszugehen. Ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung auf den Bestand, der Erhalt größerer Laubbäume sowie die geringe zusätzliche Versiegelung auf bereits vorhandenen Flächen tragen dazu bei, dass keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ erfolgen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. UVPG.

Das Plangebiet ist von der Kernzone des Landschaftsschutzgebietes „LSG-OS 50 – Wiehengebirge und nördliches Osnabrücker Hügelland“ umgeben, das im Nordwesten direkt angrenzt. Weiter südlich befinden sich im Rahmen des „Maßnahmenkonzeptes Waldakademie Schledehausen“ geplante Kompensationsflächen. Da weder Flächen des Landschaftsschutzgebietes noch Flächen der genannten Kompensationsmaßnahme durch die Planung betroffen sind, sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NNatSchG zu erwarten.

Alte Baumbestände gelten aufgrund ihrer langen Wiederherstellungsdauer als (stark) gefährdete Biotoptypen. Zwar ist der Biotyp Parkwald nicht als gefährdet eingestuft, jedoch wird in der Roten Liste auf die Schutzwürdigkeit alter Baumbestände hingewiesen. Teile dieser schutzwürdigen Gehölzstrukturen sind von der Planung betroffen, wobei die älteren Gehölze durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Konkrete Angaben zu Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der Bestandsicherung, der Umnutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes und des Erhalts alter Gehölze können erhebliche Beeinträchtigungen faunistischer Funktionsbereiche oder Austauschbeziehungen sowie Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

4.2.3 Fläche

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 1,4 ha. Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist festzustellen, dass im Rahmen der vorliegenden Planung rechnerisch eine zusätzliche Flächenversiegelung von rund 599 m² innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird. Da jedoch keine Neubauten vorgesehen sind und die Baugrenzen auf den Gebäudebestand beschränkt bleiben, sowie Teilflächen bereits durch Zuwegungen und Hofflächen versiegelt sind, ist nicht

davon auszugehen, dass bislang unversiegelte Freiflächen in nennenswertem Umfang beeinträchtigt werden. Etwaige Versiegelungen / bauliche Veränderungen betreffen lediglich Bereiche im direkten Umfeld der bestehenden Bebauung, welche aktuell bereits weitestgehend versiegelt sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets zur Nutzung des bestehenden Gebäudebestands sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen zu erwarten. Die Baugrenzen orientieren sich am vorhandenen Bestand; Neubauten oder Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen. Ein Großteil der Flächen ist bereits bebaut oder versiegelt, sodass betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Fläche gering bis nicht vorhanden sind.

Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

4.2.4 Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Wirkungen auf den Boden sind aufgrund des geringen Umfangs an Bauaktivitäten nur in sehr begrenztem Maße zu erwarten. Neubauten sind nicht vorgesehen; mögliche Maßnahmen beschränken sich auf geringfügige Umbauten oder Instandsetzungen innerhalb des bestehenden Gebäudebestands. Temporäre Eingriffe in den Boden können im Zuge von Baustelleneinrichtungen oder Leitungsarbeiten auftreten, bleiben jedoch aller Voraussicht nach auf bereits versiegelte oder vorbelastete Flächen beschränkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist daher nicht zu erwarten. Die anstehenden Bautätigkeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, dem allgemeinen Schutz der Umwelt ist durch die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung) nachzukommen. Der im Plangebiet anstehende Oberboden ist dem § 202 BauGB entsprechend in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Urbanes Gebiet (MU) sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Neubauten sind nicht vorgesehen, die Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Gebäudebestand. Zudem sind neben den vorhandenen Gebäuden weitere Teilflächen bereits durch Zuwegungen und Hofflächen versiegelt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) oder zu einer dauerhaften Veränderung des Bodenaufbaus durch Bebauung, Versiegelung oder das Einbringen von Fremdmaterial kommt.

Lediglich im Randbereich der bestehenden Bebauung kann es zu kleinflächigen baulichen Tätigkeiten kommen; diese Bereiche sind jedoch weitestgehend vorbelastet bzw. aufgrund der bestehenden Bebauung nicht mehr als natürliche Bodenstandorte anzusehen.

Insgesamt wird kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden bedingt. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es lediglich zu einer Neuversiegelung von ca. 599 m². Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen schutzwürdigen Böden ist festzuhalten, dass durch die Planung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt. Da keine Neubauten vorgesehen sind und sich die Nutzung auf den vorhandenen Gebäudebestand beschränkt, sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen oder dauerhaften Eingriffe in den Boden zu erwarten.

Die bestehenden versiegelten Flächen bleiben im Wesentlichen unverändert, sodass betriebsbedingte Wirkungen auf die Bodenfunktionen gering bis nicht vorhanden sind.

Positiv zu bewerten ist die weitere Nutzung bereits versiegelter Flächen, wodurch zusätzliche Bodeninanspruchnahme vermieden wird.

4.2.5 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des geringen Umfangs an baulichen Maßnahmen sind baubedingte Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

Neubauten oder großflächige Erdarbeiten sind nicht vorgesehen; mögliche Arbeiten beschränken sich auf geringfügige Umbauten oder Instandsetzungen innerhalb des bestehenden Gebäudebestands. Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers durch Stoffeinträge (z. B. Öl, Kraftstoffe) kann im Einzelfall nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist bei sachgerechter Bauausführung und Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik sowie der einschlägigen umwelt- und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Randbereich des „Wasserschutzgebietes Schleddehausen“. Innerhalb des Betrachtungsraums greifen die Schutzbestimmungen der Schutzzone II (engere Schutzzone), die mit einem sehr hohen Gefährdungspotenzial für die Trinkwassergewinnung eingestuft wird. Die Ausweisung neuer Baugebiete in dieser Zone unterliegt daher strengen Restriktionen. Eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück kann nur erteilt werden, wenn durch ein fachgutachterliches hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung zu erwarten sind.

Gemäß der Verordnung über das Wasserschutzgebiet aus dem Jahr 1993 ist die Errichtung von Gebäuden in der Schutzzone II grundsätzlich unzulässig. Das vorliegende hydrogeologische Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass in der erfassten randlichen Teilfläche des Schutzgebiets lediglich eine geringe bis sehr geringe Empfindlichkeit der Trinkwassergewinnung besteht. Unter Berücksichtigung der im Gutachten enthaltenen Empfehlungen wird

eine Umsetzung der geplanten Bebauung ohne nachteilige Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung als möglich eingeschätzt.

Aufgrund der unterschiedlichen hydrogeologischen Bedingungen innerhalb der Schutzzone II wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen (A und B) unterteilt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Teilfläche B.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der Unteren Wasserbehörde am 19.10.2016 wurde festgelegt, dass Anträge – mit Ausnahme der „Befreiung vom Verbot der Ausweisung von Baugebieten“ – erst im Zuge der Baugenehmigungsverfahren oder wasserrechtlicher Planungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu stellen sind. Der Antrag auf Befreiung vom Verbot der Baugebietsausweisung wurde bereits im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 08.08.2017 positiv beschieden, da keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstanden.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, Juni 2025) zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152.1 eine Gesamtkonzeption zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung auf. Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Sickermulden auf den Grundstücken versickert werden. Bestehende Anschlüsse an die Kanalisation sind zu trennen und ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckentwässerung in das bestehende Druckleitungsnetz abgeführt. Weitere Details hierzu sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Nutzung des Plangebietes noch nicht abschließend geklärt sind. Da keine Neubauten vorgesehen sind und die Nutzung auf den bestehenden Gebäudebestand beschränkt bleibt, sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder stofflichen Einträge in das Grund- oder Oberflächenwasser zu erwarten. Bei ordnungsgemäßem Betrieb der bestehenden Anlagen und Einhaltung der geltenden wasser- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist nicht von erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser auszugehen.

Insgesamt betrachtet ist bei Realisierung der Planung aus Sicht des Schutzgutes Wasser unter Einhaltung der im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens aufgeführten Empfehlungen nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

4.2.6 Klima und Luft

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen zu temporären Emissionen von Luftschadstoffen (insbesondere NO_x, CO, SO₂) sowie zu geringen klimarelevanten Belastungen kommen. Diese Wirkungen sind jedoch zeitlich und räumlich begrenzt und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft. Anlagebedingt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine Neubauten entstehen und sich die Planung auf die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands beschränkt.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit im Hinblick auf Kaltluftentstehung, Frischluftleitbahnen oder klimatische Ausgleichsfunktionen auf.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden, da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt und Details zur späteren Nutzung des Plangebietes noch nicht feststehen. Da die Nutzung auf den bestehenden Gebäudebestand beschränkt bleibt und keine Neubauten vorgesehen sind, sind betriebsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen (z. B. Staub, CO, NO_x, SO₂) voraussichtlich gering. Die Einhaltung der Anforderungen des Immissionsschutzgesetzes sowie einschlägiger klimarelevanter Richtlinien gewährleistet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten sind.

4.2.7 Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des geringen Umfangs an Bauaktivitäten beschränken sich mögliche baubedingte Wirkungen auf temporäre, kleinräumige Sichtbeeinträchtigungen durch einzelne Arbeiten am bestehenden Gebäudebestand oder notwendige Baustelleneinrichtungen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft sind aufgrund der zeitlichen und räumlichen Begrenzung sowie der Nutzung bestehender Strukturen nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da keine Neubauten vorgesehen sind, die Baugrenzen eng am bestehenden Gebäudebestand liegen, der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt und der parkähnliche Charakter des Plangebietes gewahrt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden, da es sich um eine Angebotsplanung handelt.

Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung des bestehenden Gebäudebestands sowie der Erhaltung des parkähnlichen Charakters sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der vorhandene Gebäudebestand und das ehemals insbesondere östlich außerhalb des Geltungsbereiches aufwändig gestaltete Parkgelände sind als Kultur- bzw. Sachgüter anzusehen. Der parkartige Charakter des Geländes soll erhalten werden. Insgesamt betrachtet ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet zu rechnen.

4.2.9 Europäisches Netz – Natura 2000

Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< (FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete) können ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 3.6).

4.3 Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

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

Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
	IV	-
	III	-
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch: Während der Bauphase: Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z.B. Kräne. 	I	Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase bzw. Bautätigkeit am bestehenden Gebäudebestand und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch: Durch die geplante Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit infolge von Schall-, Stoff- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Auch optische oder akustische Störwirkungen, wie sie bei gewerblichen oder verkehrsintensiven Nutzungen auftreten können, sind nicht relevant. 	I	Die geplante Wohnnutzung entspricht dem bestehenden Charakter des Gebietes und ist mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vereinbar.
<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Direkte Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die vollständige Entfernung der Biotoptypen. 	II	Die geplante Flächeninanspruchnahme im Rahmen der Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen bleibt auf bestehende Gebäude und bereits versiegelte Flächen beschränkt. Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen; die zulässige Neuversiegelung beträgt lediglich 599 m ² und betrifft ausschließlich bereits vorhandene Zuwegungen und Hofflächen. Durch Festsetzungen zum Erhalt alter Laubbäume und die Begrenzung der baulichen Nutzung auf den Bestand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen Parkwald (PAW), Einzelbaum (HBE) und Hausgarten (PH) zu erwarten. Die Sicherung der Trafostation erfolgt ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen. Lebensraumverluste oder Beeinträchtigungen faunistischer Funktionsbereiche sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen können aus-

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
		geschlossen werden. Insgesamt verbleiben unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. UVPG.
<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt: Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize. 	I	Im vorliegenden Fall sind keine neuen Nutzungen mit erhöhtem Störpotenzial vorgesehen. Die Nutzung bleibt im Rahmen des Bestehenden, sodass keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche: Mit der vorliegenden Planung wird, rein rechnerisch, eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. 	I	Mit der aktuellen Planung werden die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des bestehenden Gebäudebestands geschaffen. Es sind keine Neubauten vorgesehen, und die Baugrenzen bleiben auf die vorhandene Bebauung beschränkt. Teilflächen sind bereits durch Zuwegungen und Hofflächen versiegelt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass bislang unversiegelte Freiflächen in nennenswertem Umfang beeinträchtigt werden. Etwaige zusätzliche Versiegelungen oder bauliche Veränderungen betreffen ausschließlich Bereiche im direkten Umfeld der bestehenden Bebauung, die bereits weitgehend versiegelt sind.
<ul style="list-style-type: none"> • Boden: Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen anteilig eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. 	I	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Neubauten vorgesehen; die Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Gebäudebestand. Versiegelungen betreffen ausschließlich bereits vorbelastete Teilflächen im direkten Umfeld der bestehenden Bebauung. Insgesamt ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermittel u.ä. kann z. B. bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden. 	I	Aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Maßnahmen sind nur minimale Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Neubauten oder großflächige Erdarbeiten sind nicht vorgesehen; mögliche Arbeiten beschränken sich auf geringfügige Umbauten im Bestand. Bei fachgerechter Bauausführung und Einhaltung der geltenden Vorschriften sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Durch die vorbereitete Neuversiegelung kommt es zum Verlust von Infiltrationsraum in einem Bereich mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate 	I	Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Schledehausen“. Durch die Neuversiegelung geht Infiltrationsraum in einem grundwasserrelevanten Bereich verloren. Unter Berücksichtigung des hydrogeologischen Gutachtens und der vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung zu erwarten.

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Im Plangebiet besteht anteilig eine hohe Grundwassergefährdungsrate. 	I	Da keine Neubauten vorgesehen sind und die Nutzung auf den bestehenden Gebäudebestand beschränkt bleibt, sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder stofflichen Einträge in das Grund- oder Oberflächenwasser zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> • Klima/Luft: Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit im Hinblick auf Kaltluftentstehung, Frischluftleitbahnen oder klimatische Ausgleichsfunktionen auf. 	I	Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen zu temporären Emissionen von Luftschadstoffen (insbesondere NO _x , CO, SO ₂) sowie zu geringen klimarelevanten Belastungen kommen. Diese Wirkungen sind jedoch zeitlich und räumlich begrenzt und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft. Anlagebedingt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine Neubauten entstehen und sich die Planung auf die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands beschränkt.
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft: Das Plangebiet ist geprägt durch garten- und parkähnliche Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand sowie durch einen historischen, gut erhaltenen und weitgehend sanierten Gebäudebestand. Die Planung sieht einen Erhalt dieser Strukturen vor. 	0	Da keine Neubauten vorgesehen sind, die Baugrenzen eng am bestehenden Gebäudebestand liegen, der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt und der parkähnliche Charakter des Plangebietes gewahrt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter: Der vorhandene Gebäudebestand und das ehemals insbesondere östlich außerhalb des Geltungsbereiches aufwändig gestaltete Parkgelände sind als Kultur- bzw. Sachgüter anzusehen. 	I	Der parkartige Charakter des Geländes sowie auch der Gebäudebestand sollen erhalten werden. Insgesamt betrachtet ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet zu rechnen.

4.4 Wechselwirkungen

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 eines Urbanen Gebietes und einer Fläche für Versorgungsanlagen 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.

4.5 Weitere Umweltauswirkungen

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

Im Plangebiet sind die Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Ziel der Planung ist die wohnbauliche Nutzung des bestehenden Gebäudebestands unter Erhalt des parkartigen Charakters des Geländes. Da keine Neubauten vorgesehen sind und sich die Baugrenzen am Bestand orientieren, sind keine relevanten Emissionen durch Schall, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen oder Licht zu erwarten. Auch optische oder akustische Störwirkungen, wie sie bei gewerblichen oder verkehrsintensiven Nutzungen auftreten können, sind nicht relevant. Die geplante Nutzung entspricht dem bestehenden Charakter des Gebietes und ist mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vereinbar.

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

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, können zum aktuellen Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen zur Art und Menge potenziell anfallender Abfälle getroffen werden. Konkrete Angaben sind erst im Rahmen späterer Bauanträge bzw. Nutzungsentscheidungen möglich. Grundsätzlich ist aufgrund der geplanten Nutzung mit einem geringen Abfallaufkommen zu rechnen.

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

Im BauGB bzw. im „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wird der Begriff „Kumulation“ bzw. „kumulative Wirkungen“ nicht genauer definiert. Eine Annäherung an diesen Begriff kann unter Berücksichtigung des § 10 UVPG erfolgen. Der § 10 Abs. 4 UVPG spricht von „Kumulierenden Vorhaben“ und erläutert diese wie folgt: „... , wenn mehrere Vorhaben von derselben Art, von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach aktuellem Kenntnisstand plant die Gemeinde Bissendorf im Untersuchungsraum und dessen näherem Umfeld keine weiteren Vorhaben, insbesondere keine weiteren Neuausweisungen von Urbanen Gebieten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Auch zu Vorhaben anderer Planungsträger (z. B. Fachplanungen) liegen derzeit keine Informationen vor, die auf einen engen räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung schließen lassen. Kumulative Wirkungen sind daher nicht zu erwarten.

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

Durch die geplante Nutzung des bestehenden Gebäudebestands ist kein signifikanter Anstieg klimarelevanter Emissionen (z. B. CO₂, NO_x, Feinstaub) zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Klima sind daher als nicht erheblich einzustufen. Maßnahmen zur Klimaanpassung, etwa

durch Erhalt von Grünstrukturen und Vermeidung zusätzlicher Versiegelung, tragen zur Minderung potenzieller Folgen des Klimawandels bei.

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe hh)

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, liegen derzeit keine konkreten Angaben zu eingesetzten Techniken oder Stoffen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche Bautätigkeiten nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen und die einschlägigen umweltrelevanten Vorschriften (z. B. Umweltschadengesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Risikoabschätzung Unfälle und Katastrophen

Die geplante Ausweisung eines Urbanen Gebiets betrifft eine Fläche mit parkähnlichem Charakter und bestehender Bebauung. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, und es sind keine Störfallbetriebe im näheren Umfeld bekannt. Konkrete Angaben zu eingesetzten Techniken, Stoffen oder Krisenbewältigungsmaßnahmen sind im Rahmen der Angebotsplanung derzeit nicht möglich, es ist jedoch davon auszugehen, dass zukünftige Vorhaben den geltenden Sicherheits- und Umweltvorgaben entsprechen.

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

Zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung wird darauf verwiesen, dass gem. § 32a NBauO der Einsatz von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung verpflichtend geregelt wird und diese Regelungen auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten.

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

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes werden in Kap. 2.2 aufgeführt.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang 7h zu erwarten.

5 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

(Umwidmungssperrklausel). Der Bebauungsplan Nr. 152.1 sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und einer Fläche für Versorgungsanlagen vor beschränkt sich auf einen Bereich, der bereits baulich genutzt wird und nun einer bislang baurechtlich nicht zulässigen Wohnnutzung zugeführt werden. Bei Realisierung des Vorhabens soll der parkartige Charakter des Geländes erhalten bleiben. Eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Diejenigen Laubbäume, die - gemessen in 1,00 m Höhe - einen Stammdurchmesser von mindestens 40 cm haben, im gesamten Plangebiet zu erhalten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach den §§ 44ff des BNatSchG gelten unmittelbar. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen besonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten oder Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) oder bei Baumfällarbeiten von Bäumen > 30 cm BHD sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen von bedeutenden Nahrungshabitaten und potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen ist auf eine direkte Beleuchtung alter Bäume sowie der Waldrandbestände im Umfeld des Plangebietes zu verzichten. Erforderliche Beleuchtungen sind nach unten zu richten und es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreise Osnabrück, Vechta, Cloppenburg 2016) dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und geplanten Flächenwerte befindet sich im Anhang dieses Umweltberichtes (vgl. 0).

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen

oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Für innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes planerisch vorzusehen.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Freiflächen im Urbanen Gebiet

Wertfaktor je nach Ausgangsbiotop 1,4 / 2,4

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 im Urbanen Gebiet und einer allgemeinen möglichen Überschreitung auf 0,3 ist eine Versiegelung von ca. 30 % des Urbanen Gebietes zulässig, wobei die Baugrenzen eng an den bestehenden Gebäudebestand ausgerichtet sind. Die restlichen Flächen (ca. 70 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen erhalten bleiben. Diese Freiflächen stellen sich schon heute als hausgarten- bzw. parkähnliche Freiflächen zu den bereits vorhandenen Gebäuden dar und werden auch weiterhin bestehen bleiben. Sie gehen daher mit ihrem je nach Ausgangsbiotop (PAW od. PH) festgelegten Wertfaktor (PAW = 2,4 / PH = 1,4) in die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ein.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Im Zuge der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 150 verbleibt ein **ökologisches Defizit von 1.151 Werteinheiten** (vgl. Kap. 11.3.3).

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Bissendorf beabsichtigt, das bestehende ökologische Defizit über die Kompensationsfläche „Meyer“ (Flurstück 57, Flur, 5 Gemarkung Grambergen) nachzuweisen.

Kompensationsfläche „Meyer“

Die rund 1,47 ha große Kompensationsfläche in Grambergen besteht überwiegend aus intensiv genutztem Grünland sowie kleineren Bereichen mit standortfremden Hybridpappeln und ehemaligen Fichtenbeständen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturnahen, standortgerechten Laubmischwaldes und damit eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche. Hierfür wird das Grünland zunächst durch geeignete Bodenbearbeitung geöffnet und anschließend mit einheimischen Laubgehölzen in einer Dichte von einer Pflanze pro zwei Quadratmetern bepflanzt. Ergänzende Strauchgruppen und ein gestufter Waldrand im Westen erhöhen die strukturelle Vielfalt. Die bestehenden Forstflächen werden von verbliebenen Pappeln und Nadelhölzern befreit und ebenfalls mit Laubgehölzen wiederbewaldet, sodass eine einheitliche Laubwaldentwicklung über die gesamte Fläche hinweg erfolgt.

Die Maßnahmen fördern FFH-Lebensraumtypen, steigern die Artenvielfalt und verbessern die Biotopverbundfunktion. Sie tragen zur Wiederherstellung wertvoller quell-, stau- und grundwasserabhängiger Pflanzengesellschaften bei und erhöhen die landschaftliche Vielfalt sowie die Naturerlebnisfunktion.

6 Monitoring

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Unter Berücksichtigung vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (s.o.), verbleiben keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne des BauGB / UVPG zu bezeichnen wären. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen bzgl. bekannter Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Bzgl. der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird die Gemeinde folgende Kontrollen vor Ort durchführen:

- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung
- danach im Abstand von jeweils 10 Jahren für die gesamte Dauer des Eingriffs (OVG LÜNEBURG 2000).

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

7 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Ohne Umsetzung der Planung wäre eine wohnbauliche Nutzung des bestehenden Gebäudebestands weiterhin nicht genehmigungsfähig, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen. Der Gebäudebestand würde somit voraussichtlich ungenutzt bleiben und weiterhin leerstehen. Das parkartige Außengelände sowie die vorhandenen Hausgärten würden unverändert fortbestehen, was auch der Zielsetzung der vorliegenden Planung entspricht. Die schutzgutspezifischen Funktionen des Plangebietes, insbesondere für Natur und Landschaft, blieben unter diesen Bedingungen erhalten. Allerdings würde die städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht umgesetzt, und eine sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz wäre nicht möglich. Positive Effekte der Planung, wie die Schaffung von Wohnraum und die Aktivierung bestehender Strukturen, würden entfallen.

8 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

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

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, den bestehenden Gebäudebestand einer Wohnnutzung zuzuführen und den parkartigen Charakter des Geländes zu erhalten. Neue Gebäude

oder eine grundlegende Veränderung der Freiflächen sind nicht vorgesehen. Damit ist die Planung bereits auf die Minimierung zusätzlicher Eingriffe ausgerichtet. Alternativen, die den Planungszweck am gleichen Standort mit geringeren Beeinträchtigungen erfüllen könnten, sind nicht erkennbar. Eine Nichtnutzung des Bestandes würde zu einem fortgesetzten Leerstand führen, ohne dass sich dadurch Vorteile für Natur und Landschaft ergeben. Auch eine Verlagerung des Vorhabens auf andere Standorte ist nicht zumutbar, da die Planung auf die vorhandene Gebäudestruktur und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes abstellt. Die gewählte Lösung stellt daher die umweltverträglichste Variante dar, da sie den Bestand sichert, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermeidet und den Charakter des Gebietes erhält.

9 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (in der aktuellen Fassung) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

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

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

Gesamthafte Beurteilung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 152.1 werden ein Urbanes Gebiet sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Ziel der Planung ist es, den bestehenden Gebäudebestand einer Wohnnutzung zuzuführen und den parkartigen Charakter des Geländes zu erhalten. Neue Gebäude sollen nicht errichtet werden; die Baugrenzen sind auf die vorhandene Gebäudestruktur beschränkt. Zusätzlich wird der Erhalt von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) festgesetzt.

Durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird eine größere zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Dies führt zu einem ökologischen Defizit, das in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde und einen Kompensationsbedarf von 1.151 Werteinheiten ergibt. Das durch die Planung bedingte ökologische Defizit wurde bereits durch planinterne Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie durch den Erhalt der parkartigen Freiflächen im Urbanen Gebiet deutlich reduziert. Das verbleibende ökologische Defizit wird über externe Maßnahmen auf der Kompensationsfläche „Meyer“ (Flurstück 57, Flur, 5 Gemarkung Grambergen) vollständig ausgeglichen.

Da keine neue Bebauung oder grundlegende Veränderung der vorhandenen Ausprägung vorgesehen ist und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gesichert sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des BauGB und UVPG nicht zu erwarten. Konkrete Angaben zu Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung (in erster Linie Bestandssicherung und Um-

nutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes, Erhalt alten Baumbestandes) können erhebliche Beeinträchtigungen faunistischer Funktionsbereiche besonderer Bedeutung oder Austauschbeziehungen sowie Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach den §§ 44 ff des BNatSchG gelten unmittelbar. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

11 Anhang

11.1 Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen:

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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt:

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

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

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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft:

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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf den Menschen:

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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter:

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

Anfälligkeit der Schutzgüter aufgrund von Unfällen oder Katastrophen

11.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

11.2.1 Gesetze

BAUGESETZBUCH BAUGB. *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist*".

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSCHG. *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist*.

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG). *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist*.

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ NNATSCHG. *Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)*.

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ DSCHG ND (NDSCHG). *Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)*.

11.2.2 Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO. *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*

12. BlmSchV. *Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist*.

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

11.2.3 Sonstige Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2023*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

DRACHENFELS, O. v. (2024). *Rote Liste der Biototypen in Niedersachsen – mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43 (2) (2/24): 69-140*.

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

GEMEINDE BISSENDORF (1995): *Landschaftsplan Gemeinde Bissendorf*. Stand 1995, Bissendorf.

- IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST (2025). *Gemeinde Bissendorf, Bebauungsplan Nr. 152.1 „Schledehausen – Am Berg“ – Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung.*
- KAISER T. (2013). *Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen: Operationalisierung des Vergleiches von Äpfeln mit Birnen.* Naturschutz und Landschaftsplanung. 45, 89-94.
- LANDKREIS OSNABRÜCK (2004). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück.* Stand 2004, Osnabrück
- LANDKREIS OSNABRÜCK (o.J.): *Digitaler Umweltatlas (Bereich „Umweltrelevante Daten“, Themen „Natur“, „Wasser“, „Boden“).* Abgerufen am 19.11.2025 von <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?client=flex&project=ua>
- LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.* Osnabrück, 2016
- LANDKREIS OSNABRÜCK (2023). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück.* Stand 2023, Osnabrück.
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025a). *Bodenkarte 1:50.000.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025b). *Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000.* - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025c). *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). 1:50.000.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025d). *Bodenverdichtung (Auswertung BK 50).* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025e). *Altlasten.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025f). *Grundwasserneubildung (mGROWA22) 1:200.000.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025g). *Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung 1:200.000.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIBIS®-KARTENSERVEN (2025h). *Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen ohne versiegelte Flächen 1:200.000.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 04.08.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März

2011). Abgerufen am 30.03.2012 von http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 19.11.2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

OVG OBERVERWALTUNGSGERICHT LÜNEBURG (2000). Urteil vom 14.09.2000, NuR, S. 294 ff.

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

11.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (Landkreise Osnabrück, Vechta, Cloppenburg 2016). Die Biotoptypenerfassung und -beschreibung (nach v. DRACHENFELS 2021) erfolgt in Kap. 3.2. Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kapitel 1.3 und der Auswirkungsprognose (Kap.4) zu entnehmen.

11.3.1 Eingriffsflächenwert

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

Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m²) x Wertfaktor (WF)

Bestand	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
2.13.1 Einzelbaum (HBE)	90*	o. B.*	-
12.6 Hausgarten (PH)	5.815	1,4	8.141
12.8.4 Parkwald (PAW)	4.645	2,4	11.148
13.1.1 Straße (OVS)	22	0,0	0
13.2.5 Befestigte Fläche mit sonst. Nutzung (OFZ)	1.996	0,0	0
13.9.5 Sonstige Gebäude im Außenbereich (ONS)	1.647	0,0	0
13.13.8 Sonstige Anlage zur Energieversorgung (OKZ)	6	0,0	0
Gesamt:	14.131		19.289

* ohne Bewertung; Bei der Flächengröße handelt es sich um den Kronentraufbereich des Einzelbaumes, diese wird nicht auf die Grundfläche angerechnet.

11.3.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Maßnahme	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Maßnahmenwert (WE)
Urbanes Gebiet (GRZ 0,2 zzgl. Überschreitung auf 0,3); Gesamtfläche: ca. 14.087 m ²			
- Versiegelung (30 %)	4.226	0,0	0
- Freiflächen (70 %) davon:			
• bestehender Hausgarten (PH)	5.529	1,4	7.741
• bestehender Parkwald (PAW)	4.332	2,4	10.397
Fläche für Versorgungsanlagen	44	0,0	0
Gesamt:	14.131		18.138

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Maßnahmenwert von ca. 18.138 Werteinheiten erzielt.

11.3.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

Eingriffsflächenwert	- Geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
19.289 WE	- 18.138 WE	= 1.151 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.151 Werteinheiten** besteht.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

11.3.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Im Zuge der Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 152.1 verbleibt ein **ökologisches Defizit von 1.151 Werteinheiten** (vgl. Kap. 11.3.3).

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Bissendorf beabsichtigt, das bestehende ökologische Defizit über die Kompensationsfläche „Meyer“ (Flurstück 57, Flur, 5 Gemarkung Grambergen) nachzuweisen.

Kompensationsfläche „Meyer“

Die rund 1,47 ha große Kompensationsfläche in Grambergen besteht überwiegend aus intensiv genutztem Grünland sowie kleineren Bereichen mit standortfremden Hybridpappeln und ehemaligen Fichtenbeständen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturnahen, standortgerechten Laubmischwaldes und damit eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche. Hierfür wird das Grünland zunächst durch geeignete Bodenbearbeitung geöffnet und anschließend mit einheimischen Laubgehölzen in einer Dichte von einer Pflanze pro zwei Quadratmetern bepflanzt. Ergänzende Strauchgruppen und ein gestufter Waldrand im Westen erhöhen die strukturelle Vielfalt. Die bestehenden Forstflächen werden von verbliebenen Pappeln und Nadelhölzern befreit und ebenfalls mit Laubgehölzen wiederbewaldet, sodass eine einheitliche Laubwaldentwicklung über die gesamte Fläche hinweg erfolgt.

Die Maßnahmen fördern FFH-Lebensraumtypen, steigern die Artenvielfalt und verbessern die Biotopverbundfunktion. Sie tragen zur Wiederherstellung wertvoller quell-, stau- und grundwasserabhängiger Pflanzengesellschaften bei und erhöhen die landschaftliche Vielfalt sowie die Naturerlebnisfunktion.

11.4 Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

Standortgerechte, gebietsheimische Gehölze für die Anpflanzflächen (Auswahlliste):

Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Straucharten:

Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Flachwurzelnende, standortgerechte, heimische Gehölze für die Anpflanzflächen im Süd-Nord-Korridor (Auswahlliste):

Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Standortgerechte Baumarten, die sich für die Bepflanzung der Stellplatzbereiche eignen (geeignet für Pflanzungen im städtischen Straßenraum - Auswahlliste):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer platanoides</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Säulenweißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zierapfelformen	<i>Malus spec.</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>



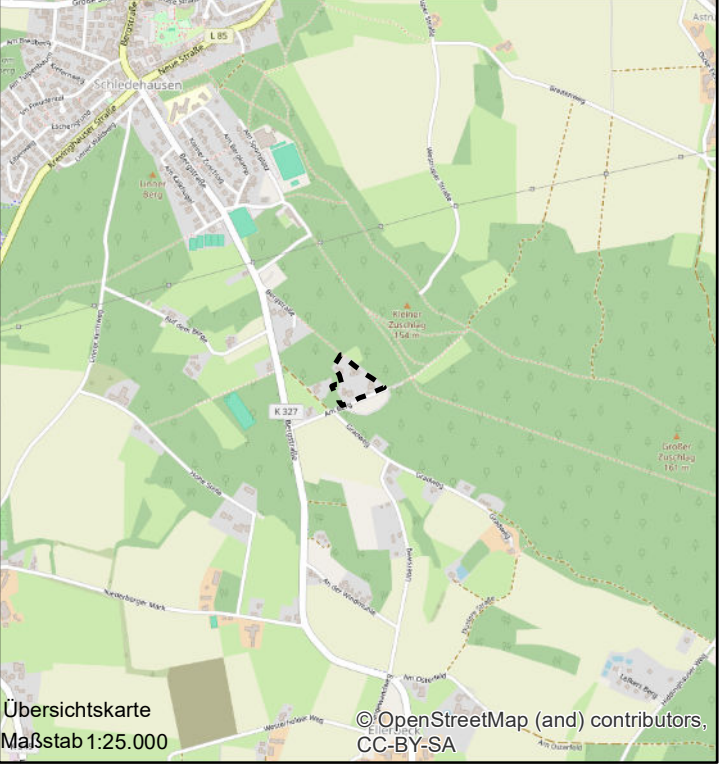
Legende

▭ Geltungsbereich

Nr. 12.8.4 — Erläuterung sh. Text
PAW 2,4 — Wertfaktor

Nr. Biotoptyp Code

- 2.13.1 Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe, HBE
- 12.6 Hausgarten, PH
- 12.8.4 Parkwald, PAW
- 13.1.1 Straße, OVS
- 13.9.5 Sonstiges Gebäude im Außenbereich, ONS
- 13.13.8 Sonstige Anlage zur Energieversorgung, OKZ
- 13.2.5, Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung, OFZ



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	 i.V. Holger Böhm	11.2025	Ke
gezeichnet		11.2025	Ke
geprüft		11.2025	Ke
freigegeben		11.2025	Boe

Pfad: H:\BISENDORF\225128\PLAENEUP\up_be.mxd

Gemeinde Bissendorf
Bissendorf Bebauungsplan Nr. 152.1
"Schledehausen - Am Berg"

Bestandsplan zum Umweltbericht Maßstab 1:1.000