

Bad Essen

im Osnabrücker Land

**Bebauungsplan Nr. 94
„Südlich Wittlager Straße“**

**SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBEGLEITUNGSBERICHT
gem. § 2a BauGB**

Projektnummer: 225169
Datum: 19.05.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG.....	4
II. SCOPING.....	6
III. INHALTE DES UMWELTBERICHTES ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	6
A. ÜBERSICHT	6
B. UNTERSUCHUNGSRAHMEN DER ZU BEURTEILENDEN SCHUTZGÜTER	6
➤ <i>Bestand und Bewertung</i>	7
➤ <i>Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)</i>	7
➤ <i>Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz).....</i>	7
➤ <i>Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)</i>	7
C. STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG).....	7
D. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	7
E. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	7
F. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	7
G. ANHANG	7
IV. BEBAUUNGSPLAN NR. 94.....	8
V. ANLAGE	16
A. EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG (BNATSCHG)	16
A.1. <i>Eingriffsflächenwert</i>	16
A.2. <i>Maßnahmen innerhalb des Plangebietes</i>	16
A.3. <i>Ermittlung des Kompensationsdefizits</i>	17
B. BESTANDSPLAN.....	17

Wallenhorst, 19.05.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.
Olaf Jarzyna, B.Eng. (Biotoptypen)

Wallenhorst, 19.05.2026

Proj.-Nr.: 225169

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 9001-2015

I. Einleitung

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bad Essen werden im Süden der Ortslage Brockhausen mit dem Änderungsbereich 68.1 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Bad Essen möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Ortsteil Brockhausen im Rahmen der Eigenentwicklung sichern und weiterentwickeln. Auf die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen wird verwiesen.

In der Ortschaft Brockhausen besteht Bedarf weitere Bauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Bauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) überwiegend auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es, u.a. Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Brockhausen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist.

Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Brockhausen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreisniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis, Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen Nachfrage heraus.

Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch eine Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Auf der Grundlage der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen stellt die Gemeinde Bad Essen den Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich Wittlager Straße“ auf.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht (genauere Inhalte des Umweltberichtes, sh. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

II. Scoping

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gem. § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist zu klären, ob die vorliegende Planung innerhalb des potentiellen Wirkraums von Störfallbetrieben liegt. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden.

III. Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

A. Übersicht

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Punkte gem. Anlage zum BauGB
1 a) Inhalt und Ziele, Bedarf an Grund/Boden
1 b) Ziele des Umweltschutzes
2 a) Bestandsaufnahme
2 b) Entwicklungsprognosen
2 c) Maßnahmen: Vermeidung, Minderung, Kompensation
2 d) Planungsalternativen
2 e) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei schweren Unfällen oder Katastrophen
3 a) Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten
3 b) Maßnahmen zur Überwachung
3 c) Allgemein verständliche Zusammenfassung
3 d) Referenzliste der Quellen

B. Untersuchungsrahmen der zu beurteilenden Schutzgüter

Die Belange der Umwelt werden primär über die folgenden Schutzgüter erfasst:

- | | | |
|----------|---------------|-------------------------|
| ➤ Tiere, | ➤ Pflanzen, | ➤ Fläche |
| ➤ Boden, | ➤ Wasser, | ➤ Klima, |
| ➤ Luft, | ➤ Landschaft, | ➤ biologische Vielfalt, |

- Mensch und seine Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen der Schutzgüter
- Darüber hinaus: Schutzgebiete und -objekte sowie Natura 2000-Gebiete, ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Schutzgutuntersuchungen werden folgende Untersuchungsinhalte abgehandelt:

- Bestand und Bewertung
- Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)
- Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz)
- Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

C. Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

D. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Im Umweltbericht werden gleichfalls die wichtigsten geprüften Alternativen beschrieben. Diese Beschreibung umfasst alternative Bebauungskonzepte.

E. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht umfasst eine Darstellung der Schwierigkeiten (z.B. Kenntnislücken oder nur eingeschränkt verwertbare Daten), die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

F. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein allgemein verständlicher Text fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

G. Anhang

Der Anhang des Umweltberichtes beinhaltet die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Kompensationsermittlung gemäß anzuwendendem Modell.

IV. Bebauungsplan Nr. 94

Im Folgenden sind die Aspekte aufgeführt, die im Rahmen der Wirkungsprognosen berücksichtigt werden (Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen). Hinsichtlich der Bestandsdaten wird insbesondere auf vorhandene Angaben der räumlichen Gesamtplanung (z. B. Regionalplanung¹) und auf Fachplanungen (z.B. Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU)², digitaler Umweltatlas des Landkreises Osnabrück³, Landschaftsrahmenplan⁴, Landschaftsplan Gemeinde Bad Essen⁵) zurückgegriffen. Zur Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wird eine Kartierung mit Hilfe des Schlüssels nach v. DRACHENFELS (2021⁶) durchgeführt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2025)⁷.

Sollten den Behörden spezielle Angaben und Bestandsdaten zu den folgenden Punkten vorliegen, sind diese der Kommune zur Verfügung zu stellen:

Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) / Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)⁸ / Spezieller Artenschutz

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung, Angaben der UNB (insb. Angaben zu besonders oder streng geschützten Arten), Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung

Bestand vor Ort (Biotoptypen-Kartierung am 27.08.2025):

11.1 Acker (A)

Wertfaktor 1,0/1,2

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war die Fläche mit Mais bestellt.

¹ LANDKREIS OSNABRÜCK. (2004). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück*. Stand 2004, Osnabrück.

² NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 27.01.2025 von http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

³ LANDKREIS OSNABRÜCK, *Digitaler Umweltatlas (Bereich „Umweltrelevante Daten“, Themen „Natur“, „Wasser“, „Boden“)*. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?client=flex&project=ua>

⁴ LANDKREIS OSNABRÜCK, (2023). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück*. Stand 2023, Osnabrück.

⁵ GEMEINDE BAD ESSEN, (1996). *Landschaftsplan – Gemeinde Bad Essen*. Stand: Juni 1996.

⁶ DRACHENFELS, O. v. (2016). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

⁶ DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

⁷ LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2025). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück, 2025

⁸ 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 [MAYER, ABS UND FISCHER 2002 sehen (in der Regel) in den Kriterien „Seltenheit“ und „Gefährdung“ die wesentlichen Kriterien für Bewertungen der Biodiversität. Dies um so mehr, da diese Kriterien schon seit längerer Zeit im Naturschutz eine wichtige Rolle spielen.],
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Schutzgebiete

Ein nördlicher Teilbereich der Bestandsfläche ist im NIBIS-Kartenserver als Plaggeneschboden (schutzwürdiger Boden) ausgewiesen. Aufgrund der besonderen bodenkundlichen Bedeutung wird dieser Bereich mit einem erhöhten Wertfaktor von 1,2 bewertet, während für die übrigen Ackerflächen ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt wird.

12.6.2 Obst- und Gemüsegarten (PHO) Wertfaktor 1,0

Im westlichen Planbereich befindet sich eine Grundstücksfläche, die ein Einzelhaus einschließlich Nebenanlagen umgibt. Es handelt sich überwiegend um artenarme Grünflächen mit Scherrasencharakter.

Die Fläche wird durch einzelne Obstgehölze strukturiert, darunter eine Birne, eine Kirsche, mehrere Apfelbäume sowie mehrere Pflaumenbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von jeweils ca. 15-25 cm (Kirschbaum bis zu 35 cm). Insgesamt weist der Bereich eine gärtnerische Nutzung mit gering ausgeprägter naturschutzfachlicher Wertigkeit auf. Es konnten während der Begehungen keine größeren Höhlungen, Risse oder sonstige Strukturen festgestellt werden.

13.8 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) Wertfaktor 0,0

Zur Wittlager Straße gelegenes Einzelhaus mit Wohnnutzung sowie seinen Nebenanlagen und versiegelter Zuwegungen.

Angrenzende Bereiche:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortsteil Brockhausen der Gemeinde Bad Essen und liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs zwischen Wittlager Straße und Brockhauser Weg.

Nördlich grenzt das Gebiet unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Wittlager Straße mit zugehörigen Hausgärten und Nebenanlagen an. Östlich wird das Plangebiet durch den Brockhauser Weg begrenzt; daran anschließend befinden sich weitere Einzelhausgrundstücke mit größeren Gartenflächen sowie teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südlich wird das Gebiet durch Gehölzstrukturen und den Verlauf des Mittellandkanals abgegrenzt. Die begleitenden Ufergehölze und Baumreihen bilden hier eine deutliche landschaftliche Zäsur und stellen eine strukturreiche Übergangszone dar.

Westlich schließen weitere Wohnbaugrundstücke mit Hausgärten, Einzelbäumen und Nebengebäuden an. Ein direkter Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung⁹ liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Von der Planung sind keine Schutzgebiete und -objekte unmittelbar betroffen.
- Ca. 230 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rottwald (Wald östlich der Hunte)“ (Kennzeichen: LSG OS 00043). In ca. 520 m nördlicher Entfernung liegt das Naturdenkmal „5 Eichen“ (Kennzeichen: ND OS 00012).

⁹ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 27.01.2025 von http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

- Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotop mit landesweiter Bedeutung sind für das Plangebiet nicht unmittelbar dargestellt. Die nächstgelegene Fläche dieser Art befindet sich ca. 20 m nördlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um ein für die Brutvögel wertvollen Bereich (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3616.3/3; Status offen; Bewertung 2006: lokal).

Auswertung des digitalen Umweltatlas des Landkreises Osnabrück

Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück trifft hinsichtlich der Ausweisung von Schutzgebieten oder -objekten keine vom Kartenserver der Nds. Umweltverwaltung abweichenden Aussagen.

Auswertung des Landschaftsrahmenplans (LRP)

Im Jahre 2023 wurde eine Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes durchgeführt. Dieser trifft in den zeichnerischen Darstellungen folgende Aussagen, die über die aktuell verfügbaren Map-Server und die Ergebnisse der Vorortbegehung hinausgehen:

- Karte 1 „Arten und Biotop“: Das Plangebiet wird als „Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung“ dargestellt.
- Karte 2 „Landschaftsbild“: Das Plangebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheit mit „geringer“ Bewertung.
- Karte 4 „Klima und Luft“: Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.
- Karte 4b „Lokalklima“: Das Plangebiet befindet sich (anteilig) in einem „Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Bedeutung“.
- Karte 5a „Zielkonzept“: Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“.
- Karte 5b „Biotopverbund“: Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.
- Karte 6 „Umsetzung des Zielkonzepts“: Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Auswertung Landschaftsplan (LP):

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

- Karte 1.0: Naturraumzonen: Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit 4.5 „Lübbecker Lössvorland“ sowie in der naturräumlichen Untereinheit „Wittlager Lössvorland“.
- Karte 1.5 „Landschaftsbild - Eigenart, Vielfalt und Schönheit“: Im Plangebiet werden anteilig „Größere Obstbaumwiesen“ (westlicher Randbereich) verzeichnet.
- Karte 1.6 „Übersicht über vorhandene, geplante und zum Schutz geeignete Schutzgebiete“: Für den das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.
- Karte 2.0 „Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft“: Das Plangebiet wird (anteilig) als „Geplante Siedlungserweiterung“ dargestellt.
- Karte 3 „Landschaftsentwicklung“:
 - Anteilig werden unter Punkt 9 „Siedlungsentwicklung“ „Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung“ angegeben.

Auswertung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahre 2025 vor. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials.

Auswertung wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG erfasst und sind als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde¹⁰ erfolgt die Erarbeitung eines Artenschutzbeitrags auf Grundlage einer Potenzialabschätzung. Der nun vorgesehene Abbruch des im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäudes wird im Artenschutzbeitrag berücksichtigt und dort im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte geprüft. Erforderliche Vermeidungs- und/oder Kontrollmaßnahmen werden im Maßnahmenkonzept des Artenschutzbeitrags festgelegt. Darüber hinausgehende faunistische Kartierungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ 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)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Rote Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten (soweit hierzu Bestandsangaben von der UNB erbracht oder gefordert wurden)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG

Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Ortsbegehung

Mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker) sowie dem Haus-/Obstgarten liegen unversiegelte Bereiche vor. Versiegelte Flächen zeigen sich in Form eines Einzelhauses.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Flächenversiegelung und Flächenverbrauch
- ⇒ Flächeninanspruchnahme

¹⁰ Schriftliche Mitteilung UNB-IPW vom 16.01.2026; 07.05.2026

Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG

Die Sichtung des NIBIS®-Kartenserver (2026 a)¹¹ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass für das Plangebiet überwiegend der Bodentyp „Mittlere Gley-Parabraunerde“ ausgewiesen ist. Am nördlichen Randbereich ist der Bodentyp „Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde“ verzeichnet. Der Bodentyp „Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde“ ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-Kartenserver 2026 b)¹² des LBEG als „Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung“ (Plaggenesch) sowie „Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit“ verzeichnet und somit als potenziell bedeutsam einzustufen. Gemäß dem NIBIS®-Kartenserver (2026 c)¹³ wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als „äußerst hoch“ (Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde) bzw. „hoch“ (Mittlere Gley-Parabraunerde) eingestuft. Darüber hinaus liegt innerhalb des Plangebietes eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung sowie eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-Kartenserver 2026 d)¹⁴.

Im NIBIS®-Kartenserver (2026 e)¹⁵ werden für das Plangebiet keine Altlasten dargestellt.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien u.s.w.)

Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Map-Server des MU

Oberflächengewässer: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSER (2026 f)¹⁶ lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) bei >100-150 mm/a bzw. >150-200 mm/. Somit liegt kein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

¹¹ NIBIS®-KARTENSER (2025 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹² NIBIS®-KARTENSER (2026 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹³ NIBIS®-KARTENSER (2026 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁴ NIBIS®-KARTENSER (2026 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁵ NIBIS®-KARTENSER (2026 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁶ NIBIS®-KARTENSER (2026 f): *Grundwasserneubildung mGrowa22 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „mittel“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVEN 2026 g)¹⁷, woraus eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

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

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ 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

Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Brockhausen. Der konkrete Planbereich besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) sowie eine Haus-/Obstgartens. Solche Freilandbiotope dienen der Produktion von Kaltluft. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (größere Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperatursenkend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Bei dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld handelt es sich jedoch um keinen thermisch belasteten Siedlungsbereich. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Obstgehölze) sind zu kleinflächig, um eine besondere Bedeutung als Produktion von Frischluft bzw. lufthygienische Wirkung aufzuweisen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

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

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Biotoptypenkartierung

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück liegt das Plangebiet innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bewertung.

¹⁷ NIBIS®-KARTENSERVEN (2026 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.01.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Das Plangebiet selbst ist durch seine Lage im landwirtschaftlich genutzten Raum sowie die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Landschaftsbildspezifische Wertelemente im Plangebiet liegen nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung (Einzelhaus), besteht teils bereits eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Insgesamt ist festzuhalten, dass dem Plangebiet aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes eine eher geringe Bedeutung zukommt.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ 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 natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder -objekten

Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Regionales Raumordnungsprogramm

Das im Plangebiet vorhandene Einzelhaus hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Wohnstätte). Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Aufgrund umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist innerhalb des Änderungsbereiches mit landwirtschaftlich spezifischen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (inkl. siedlungsnaher Freiraum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur

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

Bestandsdaten, insb.: Angaben der Kommune und des Landkreises, Ortsbegehung
Bei dem im Plangebiet vorliegenden Plaggenesch handelt es sich um Böden mit einer besonderen kulturgeschichtlichen Bedeutung.

Das Wohnhaus einschließlich Nebenanlagen stellen sonstige Sachgüter dar.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

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

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

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

Bestandsdaten: NLWKN-Map-Server, Angaben der UNB

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Obere Hunte“; 3616-301) befindet sich ca. 1,8 km südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigungen des europäischen Netzes Natura 2000

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter, Festsetzungen des Bebauungsplans

Eine Überprüfung erfolgt im Umweltbericht.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen

V. Anlage

A. Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG)

Es folgt eine vorläufige Eingriffs- und Kompensationsermittlung.

A.1. Eingriffsflächenwert

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

Bestand / Biotoptypen	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächen- wert (WE)
11.1 Acker (A)	10.473	1,0	10.548
11.1 Acker (A) - Plaggenesch	1.073	1,2	1.287,6
12.6.2 Obstgarten (PHO)	1.830	1,0	1.830
13.7 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)	879	0,0	0
Gesamt:	14.255		13.590,6

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **13.591 Werteinheiten**.

A.2. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Übersicht der geplanten Maßnahmen

Maßnahme	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Allgemeine Wohngebiete WA+WA-1 (GRZ 0,3) (Gesamtfläche: 12.650 m²)			
- Versiegelung (60 %)	7.590	0,0	0
- Freiflächen (40 %), davon	(5.060)		
- Flächen zum Anpflanzen	1.655	1,5	2.482,5
- sonstige Freiflächen	3.405	1,0	3.405
Straßenverkehrsflächen	1.605	0,0	0
Gesamt:	14.255		5.887,5

Insgesamt wird ein geplanter Flächenwert von **5.888 Werteinheiten** erzielt.

A.3. Ermittlung des Kompensationsdefizits

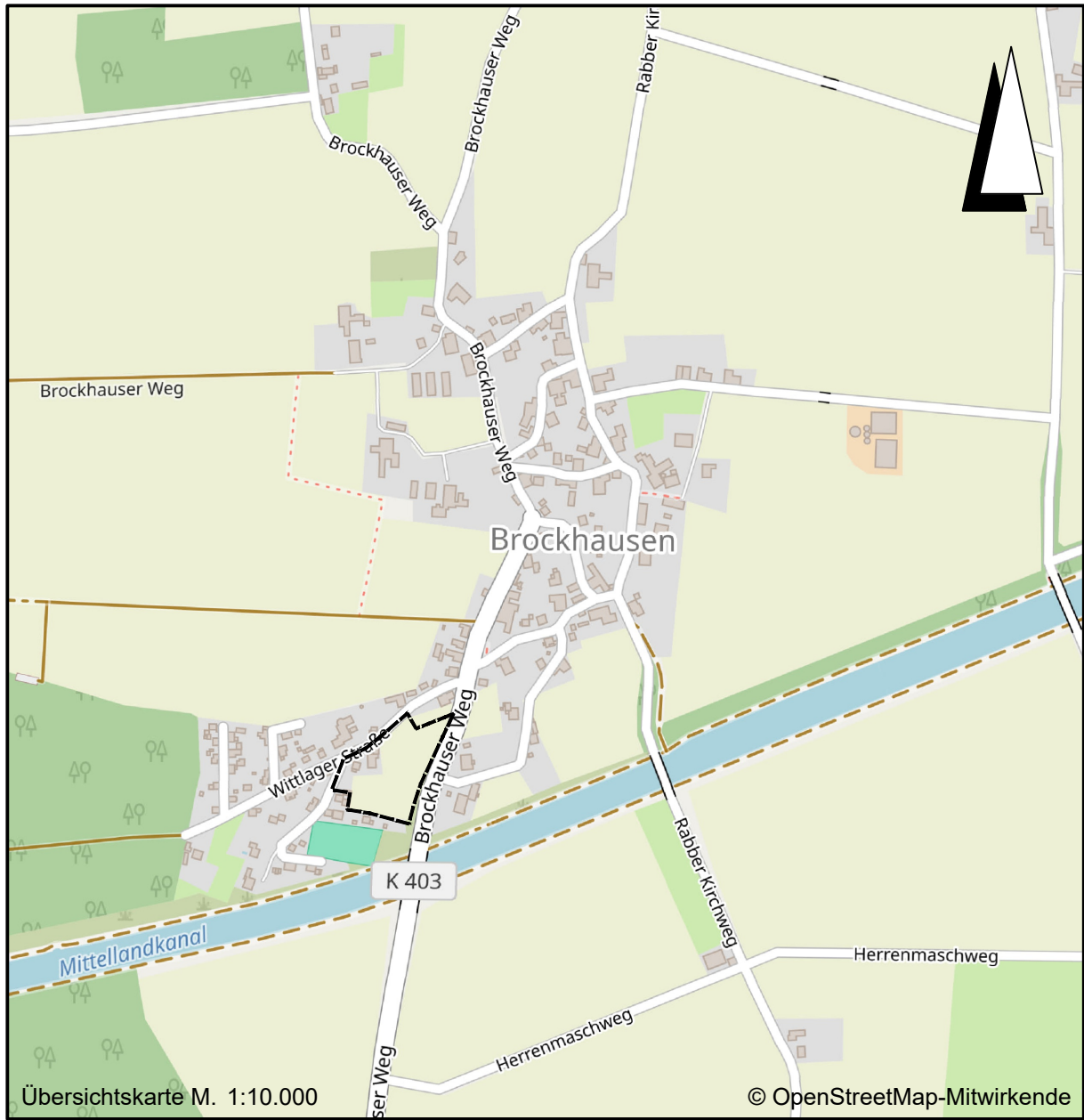
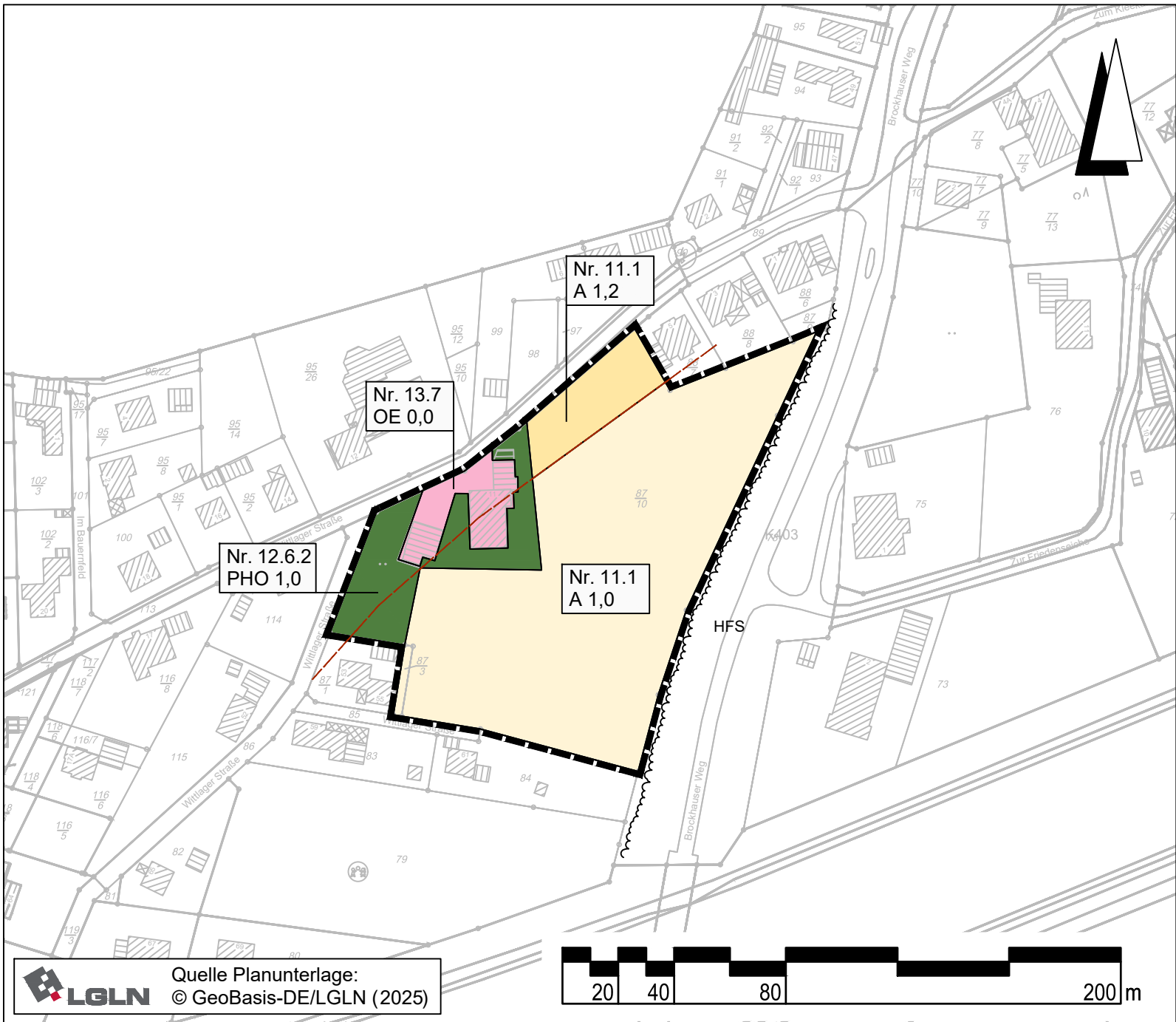
Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

Eingriffsflächenwert	- Geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
13.591 WE	- 5.888 WE	= 7.703 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **7.703 Werteinheiten** besteht.

B. Bestandsplan


Bestandsplan zum Plangebiet sh. nächste Seite.



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	02.2026	Ka / Jz
		gezeichnet	02.2026	Ru
		geprüft	02.2026	Ka / Jz
		Wallenhorst, 12.02.2026		freigegeben

Pfad: H:\B_ESSEN\225169\PLAENE\UP\up_be-01.dwg(SCO)



Gemeinde Bad Essen

Bebauungsplan Nr. 94

"Südlich Wittlager Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Bestandsplan zum Scoping

Maßstab 1:2.000

Legende

- Geltungsbereich
- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Plaggenesch) gem. NIBIS® Kartenserver (2026) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Nr. 11.1 A 1,0 Erläuterung sh. Text Wertfaktor

Nr.	Biotoptyp	Code
11.1	Acker	A
11.1	Acker (Plaggenesch)	A
12.6.2	Obst- und Gemüsegarten	PHO
13.7	Einzel- und Reihenhausbebauung	OE

Nachrichtliche Darstellung:
Weitere Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereichs
HFS (2.10.1) Strauchhecke