



**Gemeinde  
Rieste**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 16  
„Sondergebiet Westerfeldstraße – Süd“,  
3. Änderung**

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

Projektnummer: 224400  
Datum: 17.07.2025

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS</b> .....                                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass und Angaben zum Standort.....                                                                                     | 3         |
| 1.2      | Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden<br>sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 4         |
| 1.3      | Fachziele des Umweltschutzes.....                                                                                        | 5         |
| <b>2</b> | <b>BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG</b> .....                                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1      | Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte<br>(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....  | 7         |
| 2.2      | Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....                                                | 12        |
| 2.3      | Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....                                                                           | 14        |
| 2.4      | Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .                                            | 14        |
| 2.5      | Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....                                                       | 15        |
| 2.6      | Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....                                                                     | 15        |
| 2.7      | Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....                                                      | 15        |
| <b>3</b> | <b>WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN</b> .....                                                                 | <b>16</b> |
| 3.1      | Auswirkungsprognose .....                                                                                                | 16        |
| 3.2      | Umweltrelevante Maßnahmen .....                                                                                          | 19        |
| <b>4</b> | <b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....                                                                     | <b>22</b> |
| <b>5</b> | <b>ANHANG</b> .....                                                                                                      | <b>23</b> |
| 5.1      | Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung .....                                                               | 23        |
| 5.1.1    | Eingriffsflächenwert .....                                                                                               | 23        |
| 5.1.2    | Geplanter Flächenwert .....                                                                                              | 24        |
| 5.1.3    | Ermittlung des Kompensationsdefizits .....                                                                               | 24        |

Wallenhorst, 17.07.2025

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



i. V. H. Böhm

**Bearbeitung:**

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 17.07.2025

Proj.-Nr.: 224400

**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

## **1 Beschreibung des Planvorhabens**

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

Für die Flächen besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung der 2. Änderung. Das Plangebiet wird insbesondere durch die Spielscheune Bullermeck geprägt und stellt eine wichtige Freizeit- und touristische Nutzung im Bereich des Alfsees dar. Seitens des Betreibers der Anlagen bestehen konkrete Absichten das Angebot und die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zu erweitern. Folgende Planungsüberlegungen wurden an die Gemeinde herangetragen:

- Ergänzung des Außenbereichs durch eine Adventure Golf-Anlage
- Erweiterung der Angebote der Ferienhäuser
- Anteilige Nutzung der Stellplatzfläche durch Wohnmobile
- Errichtung von Nebengebäude mit Betriebsleiterwohnungen, sanitären Anlagen und Lagerflächen
- Erweiterung der Abendangebote

Eine Adventure-Golf-Anlage ist vergleichbar mit einer Minigolf-Anlage, mit dem Unterschied, dass die einzelnen Bahnen thematisch angelegt werden (z.B. Bauernhof, Piraten, Dinosaurier, etc.). Die Bahnen sind abwechslungsreich gestaltet und können verschiedene Hindernisse aufweisen (Höhenunterschiede, Steigungen, Wasserhindernisse, etc.). Die Nutzung ist weitgehend emissionsarm und erfordert nur eine geringe zusätzliche Versiegelung durch Bahnen, Wege und notwendige Nebengebäude. Das Nutzungskonzept sieht vor, die Adventure-Minigolf-Anlage westlich des Indoor-Spielplatzes anzulegen. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze sowie das Regenrückhaltebecken sollen dabei (weitgehend) erhalten bleiben.

Im Plangebiet befinden sich im südwestlichen Bereich bereits mehrere Ferienhäuser. Das bestehende Angebot soll in etwa gleichem Umfang erweitert werden. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet sollen durch die anteilige Nutzung der vorhandenen Parkplätze durch Wohnmobile geschaffen werden. Für entsprechende Stellplätze für Wohnmobile bietet sich insbesondere der westliche Teil der vorhandenen Stellplatzanlage an.

Seitens des Betreibers ist im Plangebiet zudem die Errichtung eines Wohnhauses für eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Darüber hinaus sollen auf dem Gelände zusätzliche Sanitäranlagen und Lagerflächen geschaffen werden.

Weiterhin ist vorgesehen das Abendangebot zu erweitern. Um sicherzustellen, dass dies in einem verträglichen Rahmen geschieht, wird die Machbarkeit aus schalltechnischer Sicht untersucht.

Aus Sicht der Gemeinde Rieste werden grundsätzlich Maßnahmen im Bereich des Alfsees begrüßt und unterstützt, die geeignet sind, das vorhandene Freizeitangebot zu verbessern, für Besucher attraktiver zu gestalten und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe und Inves-

titionen im Wettbewerb mit anderen Tourismusregionen zu sichern. Insofern wird auf die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, die dort genannten Planungserfordernisse gelten unverändert. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an den hier geplanten Maßnahmen. Zur Verwirklichung bzw. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten Ziele führt die Gemeinde Rieste diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

## **1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Vorgesehen ist die Ausweisung von einem Sondergebiet - einschließlich privater Grünflächen (Parkanlage), Anpflanz- und Erhaltflächen, eines Räumstreifens sowie einer Stellplatzfläche - mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zzgl. möglicher Überschreitung um 30 % auf 0,65. Weiterhin wird ein Sondergebiet – einschließlich Anpflanzflächen und eines Räumstreifens - mit einer Grundfläche (GR) von 70 m<sup>2</sup> zzgl. möglicher Überschreitung auf 115 m<sup>2</sup> je Ferienhaus festgesetzt.

|                                                                 |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>                      | ca. 14.786 m <sup>2</sup> |
| - Sondergebiet SO-1 (GRZ 0,5 zzgl. Überschreitung)              | ca. 9.702 m <sup>2</sup>  |
| - Sondergebiet SO-2 (GR 70 m <sup>2</sup> zzgl. Überschreitung) | ca. 5.084 m <sup>2</sup>  |

Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb der Sondergebiete mit der jeweiligen GR(Z). Unter Berücksichtigung der jeweiligen GR(Z) und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 8.031 m<sup>2</sup>.

| Flächennutzung                                                | Größe in m <sup>2</sup> | Faktor | Größe in m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|
| Sondergebiet SO-1 (GRZ 0,5 zzgl. Überschreitung)              | 9.702                   | 0,65   | 6.306                   |
| Sondergebiet SO-2 (GR 70 m <sup>2</sup> zzgl. Überschreitung) | 1.725                   | 1,0    | 1.725                   |
| <b>Versiegelung</b>                                           |                         |        | <b>8.031</b>            |

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16. Mit dieser Planung wird lediglich in einen Teilbereich im Süden des Plangebietes eingegriffen (ca. 3.288 m<sup>2</sup>; Änderung von SO-1 in SO-2, anteilig Entfall einer kleinflächigen privaten Grünfläche). Der bestehende B-Plan Nr. 16 einschließlich 2. Änderung lässt in dem konkreten Eingriffsbereich bereits eine Versiegelung von 1.329 m<sup>2</sup> zu. Mit der 3. Änderung wird eine Versiegelung von 1.133 m<sup>2</sup> im konkreten Eingriffsbereich zugelassen. Somit kommt es durch die 3. Änderung (planungsrechtlich) zu keiner Neuversiegelung (vgl. hierzu Kapitel 5.1.1 / 5.1.2).

### 1.3 Fachziele des Umweltschutzes

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

#### Räumliche Gesamtplanung

**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP, 2004; Landkreis Osnabrück):**

Der Bereich ist als „Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Bevölkerung“ dargestellt und ist laut RROP ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt. Zudem wird für das Gebiet die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

**Flächennutzungsplan (FNP):**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück stellt die Fläche des Bauungsplanes als Sonderbaufläche dar. Hier ist weiterhin die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen, insoweit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

#### Landschaftsplanung

**Landschaftsrahmenplan (LRP):**

Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 2023 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP.

- In der Karte 1 „Schutzgut Arten und Biotope“ wird das Plangebiet als „Biotop sehr geringer Bedeutung“ (= bebauter Bereich) sowie als „Biotop geringer Bedeutung“ (= unbebauter Bereich) dargestellt.
- In der Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ wird das Plangebiet als „Einheit mit mittlerer Bedeutung“ dargestellt.

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

- In der Karte 3a „Schutzgut Boden“ wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen.
- In der Karte 3a2 „Schutzgut Boden Bodenfunktionsbewertung“ wird für den bebauten Teil des Plangebietes keine Darstellung getroffen. Für den unbebauten Teil ist eine „regional erhöhte Schutzwürdigkeit“ verzeichnet.
- In der Karte 3b „Schutzgut Wasser“ wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen. Der angrenzende Graben wird unter „naturferne Bäche und Flüsse“ geführt.
- In der Karte 4a „Schutzgut Klima und Luft“ wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen.
- In der Karte 4b „Lokalklima“ wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen.
- In der Karte 5a „Zielkonzept“ wird das Plangebiet der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.
- In der Karte 5b „Biotopverbund“ wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen.
- In der Karte 6 „Umsetzung des Zielkonzepts“ wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen.

**Landschaftsplan (LP):**

Für die Gemeinde Rieste liegt kein beschlossener Landschaftsplan vor.

## 2 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

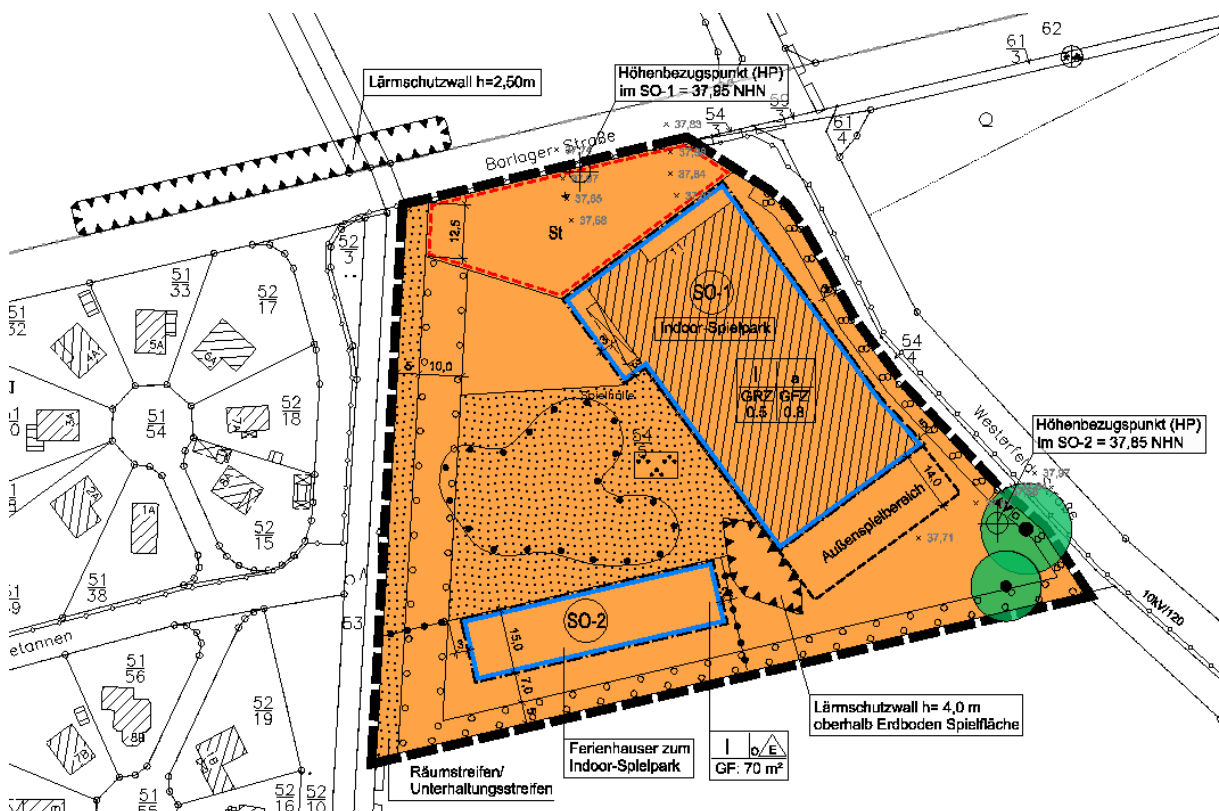
Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z.B. gefährdeten Arten gemacht.

#### Biotoptypen

Die Bestandserfassung des Gebietes erfolgte anhand einer Vorortbegehung in Dezember 2024. Die vorhandenen Biotoptypen wurden auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ von DRACHENFELS (2021) eingestuft.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016).

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb eines vorhandenen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 16 „Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd“; 2. Änderung sind für die aktuelle Aufstellung des B-Planes Nr. 16, 3. Änderung als Bestand anzusetzen:



### **Bereich ohne Bewertung**

Der Großteil des Plangebietes ist von der vorliegenden 3. Änderung nicht (wesentlich) betroffen und verbleibt somit ohne Bewertung (o. B.)

Im Einzelnen:

#### **Sondergebiet SO-1 „Indoor-Spielpark“**

Im Sondergebiet SO-1 „Indoor-Spielpark“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, eine Überschreitungsmöglichkeit von 30% ist gegeben. Die jeweiligen Freiflächen liegen somit bei 65 %. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

Vor Ort zeigt sich die Halle des Indoor-Spielparks „Bullermeck“. Die Freiflächen charakterisieren sich primär als Scher- und Trittrassen sowie als teilversiegelte Zuwegungen / Wege. Teils sind angepflanzte Gehölze anzutreffen. Direkt südwestlich der Halle befindet sich eine Aufwällung, diese ist im rechtskräftigen B-Plan als Lärmschutzwall festgesetzt.

#### **Sondergebiet SO-2 „Ferienhäuser zum Indoor-Spielpark“**

Im Sondergebiet SO-2 „Ferienhäuser zum Indoor-Spielpark“ ist eine maximale Grundfläche (GF) von 70 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche (GF) im SO-2-Gebiet darf durch die Errichtung von Nebenanlagen wie Loggia, Terrasse um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. Außerdem sind Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Garagen/Carports bis zu einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> je Ferienhaus zulässig. Die Freiflächen sind wie im SO-1 als Zier- und Nutzgärten zu bewerten.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

In diesem Bereich sind Ferienhäuser vorhanden. Die Freiflächen charakterisieren sich primär als Beete / Rabatte sowie Scher- und Trittrassen. Ein teilversiegelter Weg (Schotter) führt zu den Ferienhäusern.

#### **Private Grünflächen „Räumstreifen“**

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ca. 5 m breite Fläche, die als Räumstreifen / Unterhaltungstreifen festgesetzt ist. Diese Fläche ist als extensiv gepflegter Grünlandstreifen zu betrachten.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

Vor Ort zeigt sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur.

#### **Private Grünflächen „Parkanlage“ / Flächen mit Bindungen und Erhaltung**

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, mit in Teilen zudem überlagernd Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

Vor Ort befindet sich ein naturnah ausgeprägtes Regenrückhaltebecken mit Birken- und Erlenaufwuchs im Uferbereich sowie eine Baumgruppe aus alten Eichen und Buchen (Brusthöhendurchmesser 50 - 100 cm). Großvolumige Höhlungen sowie größere Nester konnten, soweit vom Boden aus einsehbar, im Zuge der vor-Ort-Begehung nicht erkannt werden. An einigen Gehölzen ließen sich leichte Rindenabplatzungen sowie Stammabplatzungen und Höhlungen am Stammfuß ersehen.

#### Flächen zum Anpflanzen

Am westlichen, südlichen sowie westlichen Randbereich des Plangebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

Am westlichen Randbereich zeigt sich anteilig eine Aufwallung mit Anpflanzungen. Am südlichen Randbereich stockt eine mehrreihige Hecke aus heimischen Arten. Am östlichen Randbereich, zwischen der Halle und der Straße „Westerfeldstraße“, befindet sich eine Strauch-Baumhecke aus Eichen, Buchen und Birken (BHD 15-25 cm), teils mit vor kurzem angepflanzten Gehölzen.

#### Zu erhaltende Einzelbäume

Am südöstlichen Randbereich des Plangebietes sind zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

In der Örtlichkeit stocken zwei markante Eichen (BHD bis zu ca. 100 cm). Großvolumige Höhlungen sowie größere Nester konnten, soweit vom Boden aus einsehbar, im Zuge der vor-Ort-Begehung nicht erkannt werden.

#### Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) festgesetzt.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

In der Örtlichkeit sind Stellplatzflächen vorhanden.

## **Bereich mit Bewertung**

### Sondergebiet SO-1 / private Grünflächen „Parkanlage“ / Flächen mit Bindungen und Erhaltung Wertfaktor 1,2 / o. B.

Ein Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird mit der 3. Änderung nun als SO-2 bzw. anteilig kleinflächig als „reines“ SO-1 festgesetzt.

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

Der Bereich ist überwiegend von einer kleinen „hausgartenähnlichen“ Scherrasenfläche geprägt, auf welcher drei kleinere (Obst-)Gehölze stocken, deren BHD bis ca. 15 cm reicht. Hier konnten keine großvolumigen Höhlungen sowie (größeren) Nester im Zuge der vor-Ort-Begehung erkannt werden. Weiterhin stockt hier eine Baumgruppe aus alten Eichen und Buchen. Die in diesem Bereich stockenden markanten Gehölze werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt und verbleiben somit ohne Bewertung (o. B.).

### Sondergebiet SO-1 Wertfaktor 0,0 / 1,0

Im Sondergebiet SO-1 „Indoor-Spielplatz“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, eine Überschreitungsmöglichkeit von 30% ist gegeben. Die jeweiligen Freiflächen liegen somit bei 65 % (Wertfaktor 0,0). Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden (Wertfaktor 1,0).

#### *Tatsächlicher Bestand vor Ort*

Die Freiflächen charakterisieren sich primär als Scher- und Trittrassen sowie als teilversiegelte Zuwegungen / Wege.

Am südöstlichen Randbereich ist eine Art Lagerplatz mit Containern vorhanden.

#### Angrenzende Bereiche

Im Norden grenzen an den Geltungsbereich die „Barlager Straße“ und daran anschließend ein angelagerter Parkplatz an. Östlich wird der Geltungsbereich durch die „Westerfeldstraße“ begrenzt. Dahinter befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandnutzung) sowie vereinzelte Hofstellen und Wohnhäuser mit teilweise älteren Gehölzen. Südlich des Geltungsbereiches herrscht Grünlandnutzung (Weideland) vor. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Ferienhausgebiet und nördlich davon ein Campingpark sowie im Anschluss der Dubbelaussee (ein künstlich angelegtes Gewässer).

## **Biologische Vielfalt (Biodiversität)**

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

#### Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste vor. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor. Im Bereich des alten Eichenbestandes (Fläche mit Erhaltungsfestsetzung) befand sich zum Zeitpunkt der vor-Ort-Begehung am 29.05.2017 ein Steinkauznistkasten. Im Zuge der Ortsbegehung am 11.12.2024 war dieser nicht auffindbar. Nach mündlicher Mitteilung des Vorhabenträgers vom 11.12.2024 konnte keine Besetzung/ Nutzung über die letzten Jahre des Steinkauzes in dem Nistkasten nachgewiesen werden.

#### Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

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

Im Zuge der Vorortbegehung im Dezember 2024 wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stamm- und Kronenbereiche der vorhandenen älteren Laubbäume aufgrund der Größe sowie der bewölkten Witterung am Tag der vor-Ort-Begehung nicht vollständig einsehbar waren. Großvolumige Höhlungen sowie größere Nester waren, soweit vom Boden aus einsehbar, nicht erkennbar.

Die älteren Laubbäume (BHD  $\geq$  30 cm) bieten Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse.

Das Gebäude, die Gehölzbestände und die Freiflächen weisen eine allgemeine Lebensraumbedeutung für Tier- und Pflanzenarten auf. Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die unmittelbar angrenzenden Straßen (Westerfeldstraße und Barlager Straße), die regelmäßige Nutzung sowie das westlich angrenzende Ferienhausgebiet und den nordwestlich angrenzenden Campingpark.

#### Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential:

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen durchschnittlich bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Ortslage und derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die älteren Laubbäume (BHD  $\geq$  30 cm) bieten Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse. Nach derzeitigem Stand sind keine älteren Laubbäume (BHD  $\geq$  30 cm) von der Planung betroffen. Die Gehölzbestände und die Freiflächen bieten weiterhin Nahrungsraum und Brutplatzangebote für verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen. Artenschutzrelevante Vogelarten, welche im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten, werden aufgrund der Größe, Biotopausstattung und Lage im Raum (Ortsrand) nicht erwartet.

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

### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung<sup>2</sup> hat ergeben, dass das Plangebiet in dem Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“ (NP NDS 00004) liegt. In ca. 775 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Hochwasserrückhaltebecken Alfhausen-Rieste“ (NSG WE 00210), welches vom EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (Kennzeichen: DE3513-401) überlagert wird. Weitere Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte werden im Umfeld von 1 km um das Plangebiet nicht dargestellt.

Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet und sein näheres Umfeld dargestellt. Die nächstgelegenen Flächen dieser Art (für Brutvögel wertvoller Bereich; Kenn-Nr. Teilgebiet: 3513.2/2; Bewertungseinstufung: „EU-VSG“; Bewertung 2006 / für Gastvögel wertvoller Bereich; Teilgebiet: 4.3.01.02; Bewertungseinstufung: „offen“; Bewertung 2006) befinden sich ca. 775 m nordwestlich des Plangebietes.

Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück<sup>3</sup> trifft für das hier vorliegende Plangebiet keine weiteren Aussagen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhaltes der Biodiversität.

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

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

### **Fläche**

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet zum einen um versiegelte (Indoor-Spielplatz) bzw. teilversiegelte Bereiche (Stellplätze, Wege im Sondergebiet) sowie auch unversiegelte Bereiche (Scher-/Trittrassen, halbruderale Gras- und Staudenfluren, „gartenähnliche“ Flächen) handelt.

### **Boden**

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

<sup>2</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 17.12.2024 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

<sup>3</sup> LANDKREIS OSNABRÜCK, *Digitaler Umweltatlas (Bereich „Umweltrelevante Daten“, Themen „Natur“, „Wasser“, „Boden“)*. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?client=flex&project=ua>

<sup>4</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2024 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>5</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2024 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

gem. NIBIS-Kartenserver<sup>6</sup> als „gering“ eingestuft. Darüber hinaus liegt eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor<sup>7</sup>.

Im NIBIS-Kartenserver<sup>8</sup> sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung verzeichnet.

Hinweise auf Bodenkontaminationen oder Altablagerungen im Änderungsbereich liegen der Gemeinde nicht vor.

## Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver<sup>9</sup> liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei weitestgehend >100-150 mm/a, anteilig im Nordwesten bei >250-300 mm/a. Somit liegt anteilig ein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)<sup>10</sup>“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten >250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben<sup>11</sup>, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete liegen nicht im Plangebiet

Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Plangebiet. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Risikogebieten (§ 78 b WHG).

## Klima und Luft

Im Plangebiet kommen kleinflächig kaltluftproduzierende Freiflächen sowie frischluftproduzierende Gehölze vor. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperaturnausgleichend wirken können. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder), die aber im Plangebiet nicht anzutreffen sind.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da

<sup>6</sup> NIBIS®-KARTENSER (2024 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>7</sup> NIBIS®-KARTENSER (2024 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>8</sup> NIBIS®-KARTENSER (2024 d): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>9</sup> NIBIS®-KARTENSER (2022 e): *Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA22 1:50.000 -30-jährige Jahresmittelwerte Grundwasserneubildung 1991-2020*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>10</sup> NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von [http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung\\_der\\_RLBP\\_Ausgabe\\_2009\\_bei\\_Strassenbauprojekten\\_in\\_Niedersachsen.pdf](http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf)

<sup>11</sup> NIBIS®-KARTENSER (2022 f): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.12.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

die Freiflächen, bzw. Gehölzflächen im Vergleich sehr klein sind und es sich bei dem Plangebiet um kein stark wärmebelastetes Gebiet handelt.

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

Die Landschaftsbildqualität des Plangebietes (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) ist als gering zu bezeichnen, da durch die Lage im Raum und die Nutzung kaum naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente vorkommen. Die alten Baumgruppen sind aufgrund der Nutzung (keine spezifische Strukturausprägung im Unterwuchs) durch anthropogene Überprägung gekennzeichnet. Eine Vorbelastung besteht durch die Indoor-Spielhalle einschließlich ihrer Nebenanlagen (Parkplätze etc.) sowie die Ferienhäuser im südlichen Bereich. Landschaftsbildspezifische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

Das Plangebiet ist im Sinne eines Sondergebietes „Erholung und touristische Infrastruktur“ mit einer Indoor-Spielhalle sowie Ferienhäuser bebaut, welche dem menschlichen Wohlbefinden dienen. Daher weist das Plangebiet eine besondere Bedeutung in Bezug auf den Menschen auf. Diese Einrichtung will nun ihr Angebot durch einen außenseitigen Adventure-Golfplatz sowie Ferienhäuser erweitern.

Von der im Plangebiet vorhandenen Spielhalle gehen Schallemissionen aus. Zum bestehenden Betrieb der Spielhalle und den dazu erteilten Baugenehmigungen liegen bereits schalltechnische Berechnungen/Gutachten vor.

Zu den jetzt geplanten Vorhaben ist eine ergänzende, aktualisierte Berechnung<sup>12</sup> erstellt worden, die der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt wird. In dieser heißt es (S. 3):

*Die Berechnungen haben ergeben, dass der Indoor-Spielpark in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht betrieben werden kann. Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.*

*Dies gilt auch mit der geplanten Errichtung einer Außenspielfläche für „Adventuregolf“ westlich des Gebäudes des Indoor-Spielparks. Auf der Spielfläche im Westen wurden 74 Kinder im Zeitraum von 10.00 bis 21.30 Uhr angenommen.*

*Es können wie dargestellt im Südwesten und Südosten, dem Indoor-Spielpark zugeordnete weitere Ferienhäuser errichtet werden. Zum Schutz dieser Ferienhäuser vor dem Lärm ist westlich der Außenspielfläche ein 4 Meter hoher Lärmschutzwall erforderlich. Dieser Wall ist im Bestand bereits vorhanden.*

---

<sup>12</sup> IPW (2025). Schalltechnische Beurteilung. Bericht-Nr.: SC-224400.01

*Die Eingabedaten sind hierbei zu beachten. Im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ ist ein Vorschlag für einzuhaltende Auflagen angegeben.*

Es ist somit bezüglich des Menschen nicht von Beeinträchtigungen auszugehen, vielmehr kommt die Planung dem Menschen zugute.

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

Die im Plangebiet vorhandene Indoor-Spielhalle sowie die Ferienhäuser können als Sachgut angesehen werden. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

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

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit / oder Bedeutung vor. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden (geringfügigen) Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

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

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet "Alfsee" in etwa 775 m nordwestlicher Entfernung, räumlich vom Geltungsbereich getrennt durch Bebauung (Ferienhäuser) und Straßen. Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< können daher ausgeschlossen werden.

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

#### **3.1 Auswirkungsprognose**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung werden zwei Sondergebiete festgesetzt. Planungsrechtlich wird keine Neuversiegelung zugelassen (vgl. Kapitel 1.2). Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angetroffenen Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

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

Von der Planung sind Biotoptypen betroffen, die nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „empfindlich“ (Wertfaktor 1,6 bis 2,5 – Obstgehölze / 12.4.1 Einzelbaum des Siedlungsbereichs [HEB]) oder „weniger empfindlich“ (Wertfaktor 0,6 bis 1,5 – 12.1 Scher- und Trittrassen (GR)) gelten.

Das überschlägig ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 41 Werteinheiten (sh. Kapitel 5.1). Der Verlust von Teilen des Biotoptypen-Bestandes ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die 3. Änderung gegenüber der 2. Änderung (planungsrechtlich) keine Neuversiegelung zulässt (vgl. Kapitel 1.2).

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

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotoptypen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Für potenziell vorkommende, verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kapitel 3.2) ausgeschlossen werden. Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei dem Eingriff nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstätten Zerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten ist nicht zu erwarten, da keine Strukturen in Anspruch genommen werden, diese dieser Artgruppe als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen könnten.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kapitel 3.2) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich sind. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

### *Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft*

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (planungsrechtlich) keine Neuversiegelung bedingt. Dennoch kommt es im Vergleich zum tatsächlichen vor-Ort-Zustand zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (Scher- und Trittrasen) sowie von Gehölzen. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um einen bereits anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt, ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Fläche zu rechnen.

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

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

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

### *Schutzgut Landschaft*

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Bauten mit den dazugehörigen Freiflächen (mit Gehölzbeständen) charakterisiert. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu. Die Ausweisung bzw. Erweiterung des Sondergebietes führt unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltfestsetzung der Baumbestände) nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### *Schutzgut Mensch*

Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung (Indoor-Spielpark sowie Ferienhäuser) mit den dazugehörigen Freiflächen eine besondere Bedeutung für den Menschen. Diese Einrichtungen bleiben gemäß dem vorliegenden B-Plan erhalten und werden ergänzt, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet werden.

Von der im Plangebiet vorhandenen Spielhalle gehen Schallemissionen aus. Zum bestehenden Betrieb der Spielhalle und den dazu erteilten Baugenehmigungen liegen bereits schallt. Berechnungen / Gutachten vor.

Zu den jetzt geplanten Vorhaben ist eine ergänzende, aktualisierte Berechnung<sup>13</sup> erstellt worden, die der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt wird. In dieser heißt es (S. 3):

*Die Berechnungen haben ergeben, dass der Indoor-Spielpark in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht betrieben werden kann. Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.*

*Dies gilt auch mit der geplanten Errichtung einer Außenspielfläche für „Adventuregolf“ westlich des Gebäudes des Indoor-Spielparks. Auf der Spielfläche im Westen wurden 74 Kinder im Zeitraum von 10.00 bis 21.30 Uhr angenommen.*

*Es können wie dargestellt im Südwesten und Südosten, dem Indoor-Spielpark zugeordnete weitere Ferienhäuser errichtet werden. Zum Schutz dieser Ferienhäuser vor dem Lärm ist westlich der Außenspielfläche ein 4 Meter hoher Lärmschutzwall erforderlich. Dieser Wall ist im Bestand bereits vorhanden.*

*Die Eingabedaten sind hierbei zu beachten. Im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ ist ein Vorschlag für einzuhaltende Auflagen angegeben.*

Die im Plangebiet vorhandene Indoor-Spielhalle sowie die Ferienhäuser können als Sachgut angesehen werden. Diese bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind zwar in der weiteren Umgebung vorhanden (ca. 800 m Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch Bebauung (Ferienhäuser) und Straßen (vgl. Kapitel 2.7) durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

---

<sup>13</sup> IPW (2025). Schalltechnische Beurteilung. Bericht-Nr.: SC-224400.01

## 3.2 Umweltsrelevante Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Die Sondergebietsausweisung beschränkt sich auf einen bereits baulich genutzten Bereich sowie auf die dazugehörigen Freiflächen, teils mit Gehölzbestand. Mit Ausnahme der markanten Gehölzbestände handelt es sich hierbei um einen aus ökologischer Sicht durchschnittlichen Raum in Siedlungslage. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird durch die vorliegende Planung vermieden.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmal-Schutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet sind ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und das von Brutvögeln wahrscheinlich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen 01. August und 28./29. Februar erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen Europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Gehölzfällungs- und Rodungsmaßnahmen:** Gehölzfällungen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden. Sollten die Maßnahmen aus zwingenden Gründen außerhalb des benannten Zeitraums erforderlich sein, so muss vor Umsetzung eine fachmännische Überprüfung der zu beseitigenden Gehölze auf Brutvogelbesatz erfolgen. Der Naturschutzbehörde ist dann unaufgefordert ein Begehungsprotokoll vorzulegen. Sofern ein Brutvogelbesatz festgestellt wird, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte es wider Erwarten zu Gehölzfällungen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm oder mehr sowie solche kommen, die offensichtlich Spalten und Risse aufweisen, so sind diese unabhängig vom Durchführungszeitpunkt vor der Fällmaßnahme fachmännisch auf das Vorkommen und den Besatz von Höhlen und Spaltenquartiere als mögliche Quartiere für Fledermäuse oder dauerhafte Niststätte für Vögel hin zu kontrollieren. Vom Begehungstermin ist ein Protokoll zu erstellen. Dieses ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah und unaufgefordert vorzulegen. Werden Höhlen oder Spaltenquartiere festgestellt, ist vor Durchführung der Fällmaßnahme Rücksprache mit der UNB erforderlich, um ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen abzustimmen. Sofern ein aktueller Besatz mit Individuen vorliegt, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016) dar.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages (vgl. S. 23). Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind im Folgenden beschrieben.

#### Freiflächen im Bereich der Sondergebiete

**Wertfaktor 1,0**

Bei dem Sondergebiet SO-1 ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, eine Überschreitungsmöglichkeit von 30% ist gegeben. Die jeweiligen Freiflächen liegen somit bei 65 %. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden. Im Fall des geplanten Sondergebietes SO-2 ist eine maximale Grundfläche (GF) von 70 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche (GF) im SO-2-Gebiet darf durch die Errichtung von Nebenanlagen wie Loggia, Terrasse um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. Außerdem sind Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Garagen/Carports bis zu einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> je Ferienhaus zulässig. Diese Freiflächen sind ebenfalls als Zier- und Nutzgärten zu bewerten.

#### Zu erhaltende Einzelbäume/ Baumgruppen

**Erhalt / o. B.**

Im Plangebiet befinden sich Gehölzbestände als Einzelbäume und Baumgruppen. Diese werden gänzlich in der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 erhalten (ohne Bewertung).

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen allerdings nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren. Nach

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 41 WE** (vgl. Kapitel 5.1 ff).

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

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

#### **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

## 5 Anhang

### 5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2016). Das Osnabrücker Modell geht davon aus, dass Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend und ausreichend über die Biotopfunktion abgehandelt werden.

#### 5.1.1 Eingriffsflächenwert

**Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor (WF)**

| Maßnahme                                                                                                                      | Flächengröße (m <sup>2</sup> ) | Wertfaktor (WF) | Eingriffsflächenwert (WE) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>Bereich ohne Bewertung</b>                                                                                                 | 11.558                         | o. B.           | -                         |
| Sondergebiet SO-1 mit einer GRZ von 0,5 zzgl. möglicher Überschreitung um 30 % auf 0,65);<br>Fläche: ca. 2.044 m <sup>2</sup> |                                |                 |                           |
| - Versiegelung (65 %)                                                                                                         | 1.329                          | 0,0             | 0                         |
| - Freiflächen (35 %)                                                                                                          | 715                            | 1,0             | 715                       |
| Sondergebiet SO-1 / private Grünflächen „Parkanlage“                                                                          | 1.184                          | 1,2             | 1.421                     |
| Sondergebiet SO-1 / private Grünflächen „Parkanlage“ / Flächen mit Bindungen und Erhaltung                                    | (-)                            | o. B.           | -                         |
| <b>Gesamt:</b>                                                                                                                | <b>14.786</b>                  |                 | <b>2.136</b>              |

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 2.136 Werteinheiten.

### 5.1.2 Geplanter Flächenwert

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

| Maßnahme                                                                                                                                        | Flächengröße (m <sup>2</sup> ) | Wertfaktor (WF) | Flächenwert (WE) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Bereich ohne Bewertung</b>                                                                                                                   | <b>11.558</b>                  | <b>o. B.</b>    | <b>-</b>         |
| Sondergebiet SO-1 mit einer GRZ von 0,5 zzgl. Überschreitung um 30 % auf 0,65);<br>Fläche: ca. 151 m <sup>2</sup>                               |                                |                 |                  |
| - Versiegelung (65 %)                                                                                                                           | 98                             | 0,0             | 0                |
| - Freiflächen (35 %)                                                                                                                            | 53                             | 1,0             | 53               |
| <b>Sondergebiet SO-2 mit einer GR von 70 m<sup>2</sup> mit Überschreitung auf 115 m<sup>2</sup>/Ferienhaus; Fläche: ca. 3.077 m<sup>2</sup></b> |                                |                 |                  |
| - Versiegelung                                                                                                                                  | 1.035*                         | 0,0             | 0                |
| - Freiflächen                                                                                                                                   | 2.042                          | 1,0             | 2.042            |
| <b>Gesamt:</b>                                                                                                                                  | <b>14.786</b>                  |                 | <b>2.095</b>     |

\* Für die Berechnung wird angenommen, dass in den neu festgesetzten Bereichen des SO-2 maximal 9 Ferienhäuser entstehen können (115 m<sup>2</sup> x 9 = 1.035 m<sup>2</sup>).

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein geplanter Flächenwert von ca. 2.095 Werteinheiten erzielt.

### 5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 2.136 \text{ WE} & - & 2.095 \text{ WE} & = & 41 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **41 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht demnach keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.