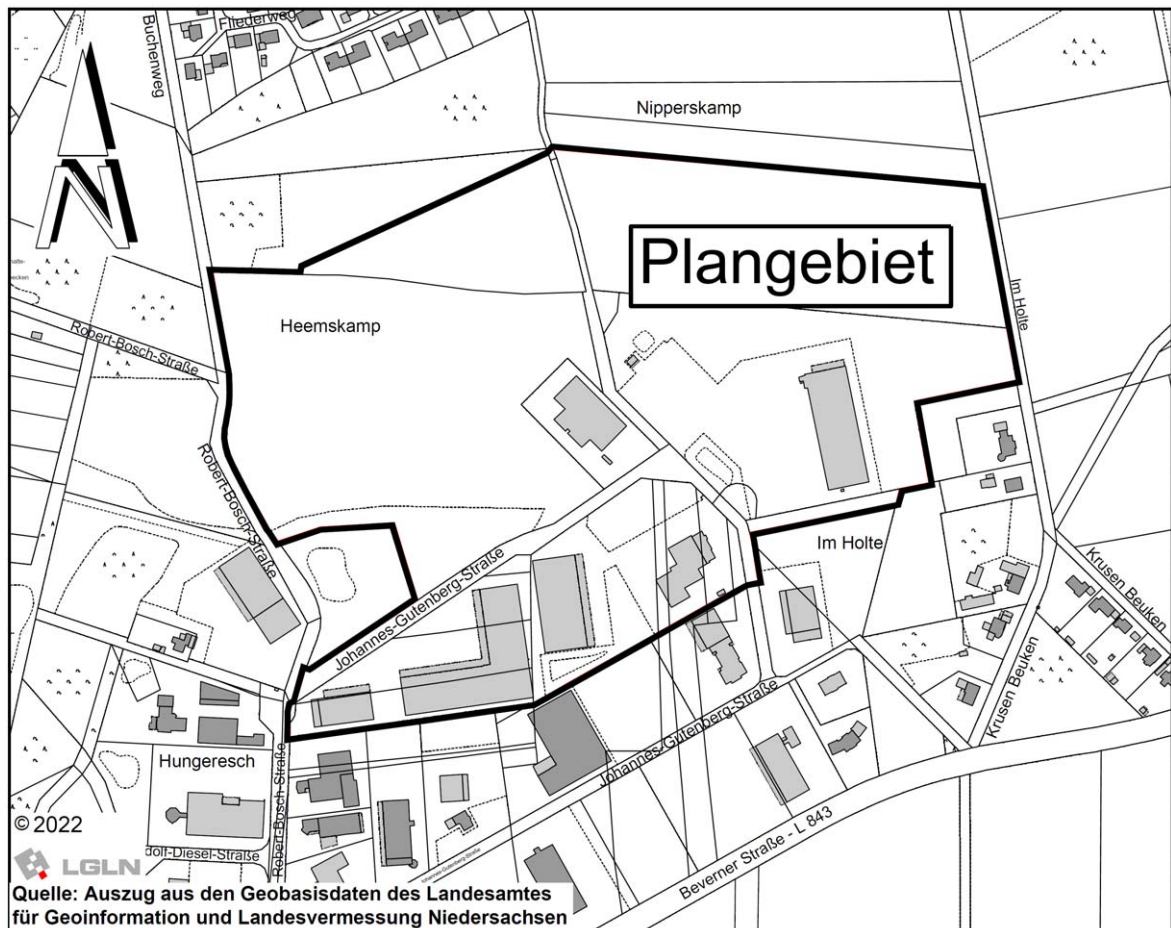


Begründung
mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 22 e
"Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen"
Mit örtlicher Bauvorschrift
- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP)	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	6
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 PLANKONZEPT	7
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	11
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Abs. 3 NBAUO)	12
3.7 ERSCHLIEßUNG	12
3.7.1 Verkehrerschließung	12
3.7.2 Ver- und Entsorgung	13
4 UMWELTBERICHT	15
4.1 EINLEITUNG	15
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	15
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
4.2 BESTANDSAUFNAHME	19
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	19
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	19
4.2.1.2 Immissionssituation	20
4.2.1.3 Erholungsfunktion	22
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	22
4.2.2.1 Naturraum	22
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	23
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	23
4.2.2.4 Klima / Luft	25
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	25
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
4.3 NULLVARIANTE	27
4.4 PROGNOSE	28
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	28
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	28
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	28
4.4.1.3 Erholungsfunktion	32
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	32
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	33
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	33
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	34
4.4.2.3 Klima / Luft	36
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	36
4.4.2.5 Wirkungsgefüge	39

4.4.2.6	Risiken für die Umwelt.....	40
4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe.....	40
4.4.4	Wechselwirkungen.....	40
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	41
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften.....	41
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	41
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	42
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	42
4.5	MAßNAHMEN	43
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	43
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	43
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung	44
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	47
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	47
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	47
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	47
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	48
4.8.1	Methodik	48
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	49
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	50
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	51
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	52
7	VERFAHREN.....	52
	ANLAGEN.....	53

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" der Gemeinde Essen (Oldb.) liegt östlich der bebauten Ortslage von Essen im Ortsteil Osteressen. Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m nördlich der Beverner Straße (L 843) und erstreckt sich beidseitig der Johannes-Gutenberg-Straße von der Robert-Bosch-Straße im Westen bis zur Straße „Im Holte“ im Osten.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 18,4 ha umfasst Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 22-3.Änderung, 22 b und 22 c, in deren Rahmen die Flächen bereits größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt wurden.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt ausgehend von der Beverner Straße (L 843) über die Robert-Bosch-Straße im Westen und die davon abzweigende Johannes-Gutenberg-Straße, welche innerhalb des Gewerbebestandes derzeit eine Ringerschließung bildet. Eine Anbindung an die östlich verlaufende Gemeindestraße „Im Holte“ wurde nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22c wurde der Gewerbebestandort Osteressen nach Norden ausgeweitet. Für die innere Erschließung der Gewerbeflächen sollten von der Johannes-Gutenberg-Straße aus zwei weiterführende Stichstraßen mit Wendepplatz umgesetzt werden. Diese Erschließungsanlagen wurden jedoch bisher noch nicht realisiert.

Die südlichen Teilflächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 22e sind im Wesentlichen mit den Gebäuden und Anlagen der Miavit GmbH, eines Betriebes für Tierfutter und Zusatzmittel sowie für Produkte der Veterinärmedizin, bebaut. Der Betrieb möchte deutlich expandieren und hat zu diesem Zweck fast die gesamten mit dem Bebauungsplan Nr. 22c ausgewiesenen Gewerbeflächen erworben. Lediglich ein schmaler Streifen am Südostrand wurde von einem angrenzend ansässigen Betrieb übernommen.

Da die übrigen Flächen vollständig der Erweiterung der Miavit GmbH dienen sollen, sind die im Gebiet vorgehaltenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der vorhandenen Ringerschließung der Johannes-Gutenberg-Straße nicht weiter erforderlich. Sie sollen daher mit der vorliegenden Planung zurückgenommen und die überplanten Flächen für die geplanten Betriebserweiterungen zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Ausweitung der Gewerbeflächen und da die bisher geltenden Bebauungspläne hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen für die Gewerbeflä-

chen unterschiedliche Festsetzungen getroffen haben (flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente), sollen auch die zulässigen Lärmemissionen schalltechnisch überprüft und die bisher auf den Flächen bestehenden Emissionsrechte umverteilt werden.

Um seine Herstellungsprozesse zu optimieren, werden von dem Betrieb für die weiteren Produktionsanlagen zudem teilweise größere Gebäudehöhen als bislang am Gewerbestandort festgesetzt benötigt. Neben einem Mischwerk mit größeren Höhen soll ein Hochregallager realisiert werden, um die kurzfristige Bereitstellung der Waren aus der Produktion zu ermöglichen und dadurch langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes zu sichern. Derzeit führen viele Lagerorte zu hohen Kosten und unnötigen Warenbewegungen.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Sinnvolle Beordnung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortgeschrieben. Die Änderungsverordnung ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Im LROP 2022 ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist für das Plangebiet kein Vorranggebiet als verbindliches Ziel der Raumordnung dargestellt. Das Änderungsgebiet ist, ebenso wie fast der gesamte Siedlungsbereich der Gemeinde Essen, als Vorsorgegebiet für die Erholung und als Vorsorgegebiet für die öffentliche Trinkwassergewinnung dargestellt.

Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorsorgegebietes, dass dieser Belang eine besondere Gewichtung hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Sie hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Das Gebiet wird von Südwest nach Nordost von einer Ferngasleitung durchquert. Am Ostrand verläuft nach den Darstellungen im RROP eine Wasserleitungstrasse.

Die nordwestlich angrenzenden Flächen bis zur Hülsenmoorsiedlung sind als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft und für Natur und Landschaft dargestellt.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist, wie der gesamte Gewerbestandort Osteressen, im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südwesten greift das Plangebiet geringfügig in eine als öffentliche Grünfläche dargestellte Regenwasserrückhalteanlage ein. Hierdurch werden die Grundzüge der Darstellungen des FNP jedoch nicht in Frage gestellt.

Die vorliegende Planung ändert nicht die Art der baulichen Nutzung und bezieht lediglich bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte sowie in geringem Umfang weitere Teilflächen in das Gewerbegebiet mit ein. Die Planung entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Der südliche Teil des Plangebietes ist beidseitig der Johannes-Gutenberg-Straße im Wesentlichen mit den Gebäuden und Anlagen des vorhandenen Betriebes bebaut. Im nördlichen Bereich wurde die Erweiterungsplanung bisher noch nicht umgesetzt. Diese Flächen werden noch ackerbaulich genutzt oder stellen sich als Rasenfläche dar.

Westlich angrenzend verläuft die Robert-Bosch-Straße, welche ausgehend von der Beverner Straße (L 843) nicht nur den Gewerbestandort Osteressen, sondern auch das nordwestlich gelegene Gewerbegebiet Hülsenmoor erschließt.

Im Südwesten grenzt eine Regenwasserrückhalteanlage an das Gebiet. Im Übrigen schließt sich nach Süden und Südwesten der weitere Gewerbestandort Osteressen an. Die Flächen sind fast vollständig bebaut und in gewerblicher Nutzung.

Östlich angrenzend verläuft die Straße „Im Holte“, welche nach Süden in die Straße „Krusen Beuken“ übergeht und dort an der Westseite von einer Bauzeile aus freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern, z.T. mit größeren Nebengebäuden, begleitet wird. Diese Bebauung wurde im Bebauungsplan Nr. 22 b als Mischgebiet festgesetzt und ist zum Gewerbestandort Osteressen teilweise durch mit Gehölzen bestandene Flächen getrennt.

Die Flächen östlich der Straße „Im Holte“ werden, wie auch die Flächen nördlich des Plangebietes, überwiegend ackerbaulich und einzelne Flächen auch forstwirtschaftlich genutzt. In ca. 130 m Entfernung schließt sich nördlich die Wohnsiedlung Hülsenmoor an, die durch vorhandene Gehölzstrukturen landschaftlich eingebunden und von der vorliegenden Plangebietsfläche getrennt ist.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 4.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 4.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Inhalt des Planes

3.1 Plankonzept

Wie ausgeführt sind die Flächen im Plangebiet Teil des Gewerbestandortes Osteressen und größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Sie werden teilweise bereits gewerblich durch die Miavit GmbH genutzt und sollen vollständig für deren Erweiterung herangezogen werden.

Da der Betrieb für mehrere Anlagen größere Gebäudehöhen von über 18 m benötigt und da deren genaue Standorte derzeit noch nicht bekannt sind, ist vorgesehen, für wesentliche Teile des Plangebietes die max. Gebäudehöhe auf 30 m zu erhöhen. Die Erhöhung soll jedoch auf den inneren Bereich des Plangebietes beschränkt bleiben. An den Gewerbegebietsrändern, insbesondere zur freien Landschaft und den umliegenden nichtgewerblichen Nutzungen, soll in einer Tiefe von mind. 40 m und mehr die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 18 m bestehen bleiben. Auch zum südlich angrenzenden Gewerbestandort bleibt die Gebäudehöhe von 18 m in einer Tiefe von 20 m erhalten. Durch diese Höhenstaffelung werden mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die umliegenden Nutzungen minimiert. Die für untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine, im Bebauungsplan Nr. 22 c formulierte Ausnahme von der Höhenbeschränkung bleibt bestehen. Für solche Anlagen bleibt unverändert ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.

Im Nordwesten ist der Gewerbestandort durch vorhandene Gehölzflächen eingegrünt. Diese wurden im Bebauungsplan Nr. 22 c als Waldflächen berücksichtigt bzw. sollten angrenzend zum Gewerbegebiet ergänzend als Wald entwickelt werden. Die Waldergänzung wurde seinerzeit im B.-Plan Nr. 22c zum Ausgleich für die durch die Planung verursachten Eingriffe als interne Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

In diese wird unter Berücksichtigung der tatsächlich gebildeten Flurstücke geringfügig eingegriffen. Dies betrifft jedoch nicht die vorhandenen Gehölzflächen. Aufgrund neuer Grenzfeststellungen geht der Geltungsbereich dadurch über die bisherige Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 22 c hinaus. Aus dem gleichen Grund wird auch im Westen geringfügig in eine bislang als öffentliche Grünfläche „Regenwasserrückhaltung“ festgesetzte Fläche eingegriffen (s. Anlage 1).

Am Nord- und Nordostrand sollten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22c Gehölzstreifen mit einer Breite von 10 m entstehen, die geeignet sind, die Bebauung in die Landschaft einzubinden. Diese Festsetzung bleibt bestehen. Die Gehölzstreifen sind grundsätzlich geeignet auch höhere Gebäude von 30 m wirksam einzubinden. Die bisherige textliche Festsetzung (B.-Plan

Nr. 22 c) wird jedoch dahingehend ergänzt, dass der Anteil an höher werden-den Baumarten mindestens 30 % betragen muss und innerhalb der Pflanzflä-chen je max. 12 m Abstand ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

Die vorhandenen und vorgehaltenen Straßenverkehrsflächen werden fast voll-ständig als Gewerbegebiet überplant. Am Südostrand soll die Johannes-Gutenberg-Straße zukünftig in einem Wendepunkt für Lkw enden und stellt zu-sammen mit der Robert-Bosch-Straße im Westen die Erschließung der Grund-stücke am Gewerbestandort sicher.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Wie ausgeführt sind die Flächen im Plangebiet bereits Teil des Gewerbestandor-tes Osteressen und wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 22 - 3. Ände-rung, 22b und 22c als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet soll unverändert bestehen bleiben und wird auch für die neu zugeordneten Teilflächen (bisher Straßenverkehrsflächen) übernommen.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung an-gemessen zu berücksichtigen, wurden die Gewerbegebietsflächen bereits im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-leistungspegeln (FBS-Pegel) bzw. Emissionskontingenten L_{EK} (ehem. immissi-onswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) gegliedert (s. Anlage 1).

Gewerbelärm / Emissionskontingente

Mit der vorliegenden Planung sollen für die Gewerbeflächen einheitlich Emissi-onskontingente nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006) festgesetzt werden. Zudem werden bislang festgesetzte Straßenverkehrsflächen z.T. überplant und dem Gewerbegebiet zugeordnet. Das für die Gewerbeflächen im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent wurde daher durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt und soll mit der Bedingung um-verteilt werden, dass sich durch die neue Planung keine messbare bzw. merkba-re Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt (s.a. Kap. 4.4.1.2 und Anlage 2).

Nach den Berechnungen ergeben sich durch die Planänderung für die Gewer-begebietsflächen keine oder nur geringe Veränderungen der zulässigen Emissi-onsmöglichkeiten. Auch die im BP 22c für Teilflächen festgesetzten Zusatzkon-tingente können unverändert bestehen bleiben und werden übernommen. Da

diese jedoch nur für Teilflächen gelten, wird das Gewerbegebiet weitergehend gegliedert (GE 1 – 3).

Gemäß einem Urteil des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Am zweiten Gewerbestandort der Gemeinde in Sandloh ist im Bebauungsplan Nr. 13 „Sandloh“ (rechtskräftig seit dem 04.03.1977) einschließlich der bisherigen Änderungen ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe jeder Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören. Aus dieser Rechtssituation könnte sich durch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebe eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne (Nr. 22 - 3. Änderung, 22b, 22c) wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben daher eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits teilweise mit den Gebäuden und Anlagen eines produzierenden Betriebes bebaut und soll insgesamt der Erweiterung dieses ansässigen Betriebes dienen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die an den Endverbraucher verkaufen, ist nicht vorgesehen und wird für das vorliegende Plangebiet insgesamt ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen

In einem Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Für die bereits festgesetzten Gewerbeflächen wurden in den bisherigen Bebauungsplänen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Regelung soll unverändert bestehen bleiben.

Auch die Zulässigkeit von Betriebswohnungen wurde zur Sicherung der besseren Nutzungsmöglichkeiten und um interne Konflikte zu vermeiden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO für wesentliche Teilflächen (B.-Plan Nr. 22 c) bereits ausge-

geschlossen. Diese Regelung wird mit der vorliegenden Planung für das gesamte Plangebiet übernommen.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine Photovoltaikanlage fügt sich in den Nutzungsrahmen eines Gewerbegebietes ein. Gleichzeitig führt die zunehmende Rentabilität von Freiflächenphotovoltaikanlagen auch ohne Förderung zu einer großen Nachfrage nach geeigneten Standorten.

Gewerbe- und Industriegebiete sollen insbesondere den Belangen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Dazu werden die Erschließungseinrichtungen teilweise mit erheblichen öffentlichen Mitteln geschaffen. Für die Freiflächenphotovoltaikanlagen ist dieser Erschließungsaufwand jedoch nicht in dem Maße erforderlich oder zweckmäßig. Auch die oftmals verkehrsgünstige Lage an oder in der Nähe von klassifizierten Straßen ist für Gewerbebetriebe von wesentlicher Bedeutung, für Freiflächenphotovoltaikanlagen dagegen nicht erforderlich. Daher ist die Beanspruchung der Gewerbeflächen für solche Anlagen nicht städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde. Solche Anlagen sollen daher im vorliegend geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Anlagen an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen sollen jedoch zulässig sein. Dies entspricht auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), welcher seit dem 1.1.2023 bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, auf mindestens 50 % der Dachfläche die Errichtung von Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern vorsieht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbeflächen wurde im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und werden auch für die neu zugeordneten Teilflächen (bisher Straßenverkehrsflächen) übernommen.

Darüber hinaus ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet bislang auf eine maximale Gebäudehöhe von größtenteils 18 m begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung wurden lediglich untergeordnete Anlagen und Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine oder Silos.

Um seine Herstellungsprozesse zu optimieren, werden von dem Betrieb für die weiteren Produktionsanlagen jedoch teilweise größere Gebäudehöhen benötigt. Neben einem Mischwerk mit größeren Höhen soll aus wirtschaftlichen und betriebsorganisatorischen Gründen ein Hochregallager mit einer Höhe von ca. 30 m realisiert werden.

Da die genauen Standorte dieser Anlagen derzeit noch nicht bekannt sind, wird für wesentliche Teile des Plangebietes die max. Gebäudehöhe auf 30 m, bezogen auf die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, erhöht. Die Erhöhung bleibt jedoch auf den inneren Bereich des Plangebietes beschränkt. An den Gewerbegebietsrändern, insbesondere zur freien Landschaft und den umliegenden nichtgewerblichen Nutzungen, bleibt die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 18 m bestehen. Auch zum südlich angrenzenden Gewerbebestandort bleibt die Gebäudehöhe von 18 m in einer Tiefe von 20 m erhalten.

Durch die Höhenstaffelung werden mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die umliegenden Nutzungen minimiert. Die für untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine, im Bebauungsplan Nr. 22 c formulierte Ausnahme von der Höhenbeschränkung bleibt bestehen. Für solche Anlagen bleibt unverändert ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Bauweise bislang nicht festgesetzt. Diese Regelung bleibt unverändert und bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden.

Mit den bisherigen Bebauungsplänen wurden entlang der Straßenverkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, wurden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Durch die Aufhebung von wesentlichen Teilen der inneren Erschließungsstraßen werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereichen dagegen entsprechend zurückgenommen und für den Betrieb ein zusammenhängender Bauteppich und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Zur öffentlichen Grünfläche „Regenwasserrückhaltung“ und den geplanten Pflanzstreifen wurden zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3-5 m Tiefe und zur nordwestlich angrenzend geplanten Waldergänzungsfläche von 10 m Tiefe festgesetzt.

Diese Regelungen bleiben durch den vorliegenden Bebauungsplan bestehen, sodass die randlich festgesetzten Baugrenzen im Wesentlichen unverändert bleiben.

Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22c wird zudem für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Bereich angrenzend zur festgesetzten Fläche für Wald ein Ausschluss von Garagen und Ne-

benanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, aufgenommen, um die Pufferfunktion dieser Flächen zu stärken.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck bleiben die am Nord- und Nordostrand im Bebauungsplan Nr. 22 c festgesetzten Gehölzstreifen in einer Breite von 10 m bestehen und sind mit standortgerechten Laubgehölzen der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei muss der Anteil der höher werdenden Baumarten mindestens 30 % betragen. Zusätzlich sind mit einem maximalen Abstand von 12 m zueinander, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu setzen, um schneller eine landschaftliche Einbindung zu erreichen.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Zeitpunkt für die Umsetzung der Anpflanzung festgesetzt. Die Umsetzung sollte, wenn möglich, vor der Errichtung des Hochregallagers erfolgen.

3.6 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Zur Vermeidung einer Verschärfung der Abflusssituation und zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate wurde im Rahmen der bisherigen Bauleitplanungen für die Gewerbeflächen festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser, soweit möglich, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist (s.a. Kap. 3.7.2).

Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, sollte eine Ableitung des durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhalteanlage) auf den natürlichen Abfluss gedrosselten Oberflächenwassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig sein. Diese Regelung soll unverändert Bestand haben.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind über die im südlichen Bereich querende Johannes-Gutenberg-Straße erschlossen, welche bisher als Ringschließung auch weitere Betriebe am Gewerbestandort erschließt. Diese hat über die

westlich verlaufende Robert-Bosch-Straße Anschluss an die in ca. 200 m Abstand südlich verlaufende Beverner Straße (L 843).

Da die mit dem Bebauungsplan Nr. 22 c ausgewiesenen Gewerbeflächen mit Ausnahme des südöstlichen Randbereichs nun ausschließlich dem bereits ansässigen Betrieb und dessen Erweiterung dienen, ist der nördliche Abschnitt der Johannes-Gutenberg-Straße als öffentliche Gemeindestraße nicht weiter erforderlich. Auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 22 c geplanten inneren Erschließungsstraßen sowie ein von der westlichen Erschließungsachse nach Norden weiterführend geplanter Fuß- bzw. Landwirtschaftsweg müssen nicht weiter vorgehalten werden. Die nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen grenzen im Osten jeweils an die Straße „Im Holte“ an, sodass eine ausreichende Erschließung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin gesichert ist. Die Straßenverkehrsflächen werden daher größtenteils als Gewerbegebiet überplant.

Die Johannes-Gutenberg-Straße endet zukünftig, von Süden kommend, in einem Wendepunkt für Lkw, welcher am Südostrand des Plangebietes geschaffen werden soll. Die weiteren Betriebe im östlichen Bereich des Gewerbebestandes bleiben damit weiterhin über diese Straße und die Robert-Bosch-Straße im Westen erschlossen.

Im südöstlichen Bereich ist ausgehend von der Erschließungsstraße eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. Diese Festsetzung soll bestehen bleiben, um die Erreichbarkeit der östlich angrenzend verbleibenden Gehölzflächen sicher zu stellen.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden grundsätzlich bereits im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 22, 22b und 22c bzw. deren Änderungen berücksichtigt. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht grundsätzlich geändert. Der erweiternde Betrieb ist sowohl von Süden über die Johannes-Gutenberg-Straße als auch von Westen über die Robert-Bosch-Straße erschließungstechnisch angebunden.

Durch die Überplanung von wesentlichen Teilen der vorgesehenen inneren Straßenverkehrsflächen und Teilen einer öffentlichen Grünfläche (ca. 340 qm) sowie der neuen Grenzfeststellungen wird das Gewerbegebiet um ca. 10.450 qm vergrößert. Im Gewerbegebiet beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird der Versiegelungsgrad üblicherweise ebenfalls mit ca. 80 % angenommen. Damit bleibt das Maß der möglichen Versiegelung insgesamt fast unverändert. Es ergeben sich hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gegenüber der bisherigen Planung somit keine wesentlichen Veränderungen.

Für die Gewerbeflächen wird, wie bisher, eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Soweit die Bodenverhältnisse entgegenstehen, soll jedoch eine Ableitung des nicht versickerbaren und auf den jeweiligen Grundstücken durch eine Regenwasserrückhalteanlage auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Dach- und Oberflächenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig sein, über die das nicht zu versickernde Oberflächenwasser der westlich des Plangebietes bereits vorhandenen zentralen Versickerungseinrichtung zugeführt werden kann.

Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind bei Bedarf die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Erdgastransportleitung

Das Plangebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Ferngasleitung durchquert.

Laut Mitteilung der EWE unterliegt ein Schutzstreifen von 4 m beidseitig der Leitungstrasse Nutzungsbeschränkungen.

Nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 b und 22 c wurden die Erschließungsstraßen an den Verlauf der Leitungstrasse angepasst, sodass die Leitung zu einem großen Teil innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche verläuft.

Mit der vorliegenden Planung wird die Straßenverkehrsfläche im Plangebiet in wesentlichen Teilen zurückgenommen. Dadurch verläuft die Leitung zukünftig auf einem längeren Abschnitt innerhalb der Gewerbeflächen.

Um die Freihaltung des Schutzstreifens sicherzustellen, wird, wie bisher, für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Ausschluss von Nebengebäuden vorgesehen. Im Übrigen dürfen im Bereich des Schutzstreifens weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Ein Befahren der Leitungstrasse mit schwerem Gerät muss im Vorfeld mit dem Leitungsträger abgestimmt werden. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen z.T. Wasserver- und -entsorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Diese werden vorliegend teilweise als Gewerbegebiet überplant. Soweit die Leitungen zukünftig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden die Trassen im Bebauungsplan dargestellt. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Leitungen bei Bedarf, d.h. im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen, in Abstimmung mit dem OOWV zu verlegen sind.

Im Übrigen ist bei Tiefbauarbeiten auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein bereits festgesetztes bestehendes Gewerbegebiet. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 18,4 ha ist Bestandteil des vorhandenen Gewerbestandortes Osteressen und in Teilen bereits bebaut und in gewerblicher Nutzung. Mit der vorliegenden Planung sollen insbesondere Teile der nicht mehr erforderlichen inneren Straßenverkehrsflächen in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Durch die geänderten Flächenfestsetzungen wird das Gewerbegebiet um ca. 10.450 qm vergrößert.

Teile des Plangebietes sind bereits mit Gebäuden und Anlagen des Gewerbebetriebes bebaut. Nach den bisherigen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 22-3. Änderung, 22b, 22 c) hätten im gesamten Gebiet gewerbliche Anlagen mit Höhen von bis zu 18 bzw. 20 m entstehen können. Auch auf den angrenzenden Flächen am Gewerbestandort Osteressen wurden gewerbliche Nutzungen bereits realisiert. Damit ist das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Auf Teilflächen im Plangebiet wird jedoch die zulässige Gebäudehöhe mit der vorliegenden Planung auf 30 m erhöht.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auswirkungen können sich aus den vorgesehenen Planänderungen insbesondere für das Landschaftsbild und umliegende Nutzungen ergeben. Dabei sind für den Menschen insbesondere geänderte Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen denkbar.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträch-

tigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im LRP des Landkreises Cloppenburg (1998) ist westlich und nordwestlich der Plangebietsfläche der landschaftsschutzwürdige Bereich „Hülsenmoor“ dargestellt. Gemäß LRP handelt es sich bei diesem landschaftsschutzwürdigen Bereich um einen Niederungsbereich mit zusammenhängenden Grünlandflächen und Übergangsbereichen zur Geest mit Magerrasenflächen, Mischwaldbeständen und einem Teich. In der Maßnahmenkarte des LRP sind weder für das Plangebiet selbst noch für die angrenzenden Flächen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Essen (1995) ist die Plangebietsfläche im Zielkonzept für den Naturschutz als Entwicklungsgebiet 3. Priorität dargestellt.

Die Entwicklungsgebiete 3. Priorität umfassen Bereiche, die strukturell stark verarmt sind. Ihre Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Erholungsvorsorge ist daher vergleichsweise gering. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser durch die landwirtschaftliche Nutzung sind gegeben.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten Gewerbegebietsnutzung Immissionen aus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind, bezogen auf Gewerbelärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
Nachts	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Die Orientierungswerte entsprechen zahlenmäßig den Richtwerten der TA Lärm, die für die konkrete Anlagenplanung maßgeblich ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.6 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in be-

stimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes Osteressen und die Flächen sind im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich wurde die Planung bereits umgesetzt und die Flächen sind mit Gebäuden und Anlagen des vorhandenen Betriebes bebaut. Die nördlichen Teilflächen werden derzeit noch ackerbaulich genutzt.

Südlich und westlich des Plangebietes setzt sich der Gewerbestandort fort. Die Flächen sind im Wesentlichen in gewerblicher Nutzung.

Südöstlich befinden sich in einem ausgewiesenen Mischgebiet und nordwestlich in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohngebäude. Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche benachbarte Bebauung dar, auf die sich die Planung auswirken kann.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung (Anlage 2)

Das Plangebiet wurde mit den Bebauungsplänen Nr. 22, 22b, 22c bzw. deren bisherigen Änderungen als Gewerbegebiet entwickelt. Im Umfeld der Bebauungspläne befinden sich Wohnnutzungen. Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 22b und 22c wurden daher jeweils durch den TÜV-Nord Schallgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen auf die Nachbarbebauung erstellt.

Die Berechnungen erfolgten für den BP 22b auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ (Okt. 1999) und für den BP 22c nach der neueren DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006).

Die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FBS-Pegel) bzw. Emissionskontingente (L_{EK}) wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbeflächen an den Standorten Osteressen und Hülsenmoor (Firma RUF) ermittelt.

Die Ermittlung der zulässigen FBS-Pegel bzw. Emissionskontingente erfolgten mit der Maßgabe, dass durch die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung aller vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen) die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden müssen bzw. es zu keiner relevanten Überschreitung kommt.

Im Gegensatz zur DIN ISO 9613-2 blieben bei der DIN 45691 Zusatzdämpfungen durch Bodeneffekte, Luftabsorption etc. unberücksichtigt und werden erst bei der konkreten Anlagenplanung in die Berechnung eingestellt. Dadurch ergeben sich bei gleichen Zahlenwerten nach der DIN 45691 überwiegend höhere Emissionspegel als nach der DIN ISO 9613-2.

Die damaligen Berechnungen ergaben, dass durch die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden, nachts dagegen um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

Durch die vorliegende Planung werden bisher festgesetzte Straßenverkehrsflächen sowie weitere kleinere Teilflächen in einer Größe von insgesamt ca. 10.450 qm dem Gewerbegebiet zugeordnet. Das für die Gewerbeflächen im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent soll daher einheitlich nach der DIN 45691 ermittelt und mit der Bedingung umverteilt werden, dass sich durch die neue Planung keine messbare bzw. merkbare Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt (zu den Auswirkungen s. Kap. 4.4.1.2).

b) Störfallbetrieb

Teilanlagen des ansässigen Betriebes im südwestlichen Bereich des Plangebietes unterliegen aufgrund einer Gefahrstofflagerung der Störfall-Verordnung –

12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV). Für solche Anlagen sind in der Bauleitplanung ggf. Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Für den Betriebsteil wurde zu schutzbedürftigen Nutzungen ein Abstandswert von 266 m ermittelt.

§ 50 BImSchG regelt nicht abschließend, was unter den Begriff „schutzwürdige Nutzungen“ fallen kann. In einem von der Kommission für Anlagensicherheit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erarbeiteten Leitfaden (KAS 18) wird jedoch ausgeführt, dass in Umsetzung des § 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie „dem Erfordernis Rechnung getragen werden sollte, dass den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten sowie öffentlich genutzten Gebäuden andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt“.

Im Leitfaden werden als schutzwürdige Baugebiete Wohn-, Misch-, Dorf- und Kerngebiete genannt sowie Sondergebiete, sofern dort der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt. Als öffentliche Gebäude oder Anlagen mit Publikumsverkehr werden z.B. Einkaufszentren, Hotels oder Parkanlagen sowie Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, aufgeführt. Auch sensible Nutzungen, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Heime oder Krankenhäuser, sollten außerhalb des ermittelten Abstandes errichtet werden (Kap. 2.1.2 des Leitfadens).

Gewerbegebiete, in denen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt ist, fallen nicht darunter. Im direkten Umfeld des Störfallbetriebes befinden sich am bestehenden Gewerbestandort bereits mehrere Betriebe mit angegliederter Betriebswohnung.

Zum nächstgelegenen Wohnhaus nördlich des Plangebietes wurde die Einhaltung des Sicherheitsabstandes bei der Genehmigung des Gefahrstofflagers jedoch berücksichtigt. Das Wohnhaus hält zu diesem Betriebsbereich einen Abstand von ca. 400 m ein.

c) Verkehrsimmissionen (L 843)

Die Beverner Straße (L 843) verläuft in ca. 200 m Entfernung südlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes, der südlich am Gewerbestandort vorhandenen Bebauung und der unverändert geplanten ausschließlich gewerblichen Nutzung des Plangebietes sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Tierhaltungsanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Stallanlagen befinden sich südlich des bestehenden Gewerbestandortes bzw. ca. 800 m nordöstlich des Plangebietes.

Im Plangebiet sind daher keine relevanten Geruchsimmissionen und keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes Osteressen, im südlichen Bereich im Wesentlichen bebaut und in gewerblicher Nutzung.

Die nördlichen Teilflächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Naherholungsfunktion dieser Teilflächen als derzeit freie Landschaft ist von nur allgemeiner Bedeutung. Die Umgebung wird bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Bakumer Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit der **Cloppener Geest** befindet.

Die Bakumer Geest ist ein wechselnd sandig-lehmiges, flachwelliges Grundmoränenplateau, welches von mehreren, zur Hase entwässernden Niederungen gegliedert wird. Infolge ungünstiger Abflussverhältnisse im Oberlauf dieses Gewässers und seiner Nebenbäche als auch durch Stau von Oberflächenwasser in der im Untergrund meist recht undurchlässigen Grundmoräne, sind eine Reihe von kleinen Hochmooren entstanden. Die weitere Umgebung enthält ebenfalls recht feuchte Standorte, die von Schlatts und zahlreichen versumpften Stellen durchsetzt werden und Reste natürlicher, feuchter Stieleichen-Birkenwälder und Birkenbrücher sowie Grünland mit geringen bis mäßigen Erträgen aufweisen. Zwischen den Mooren und feuchten Mulden liegen höhere, trockenerere, zum Teil von Flugsand überlagerte Teile der Grundmoränen. Die Moränen bilden das natürliche Standortgebiet frischer bis feuchter Stieleichen-Birkenwälder oder bei höherem Lehmgehalt von Buchen-Traubeneichenwäldern und werden heute meist als Äcker genutzt. Besonders auf größeren Dünenaufwehungen kommen ausgedehnte Nadelforste vor. Während die Moore und feuchten Lagen des Gebietes sich besonders in der Mitte und im Norden häufen, überwiegen im Süden die trockeneren Standorte. Der Grund für diese verschiedene Verteilung trockener und feuchter bis nasser Standorte im Gebiet dürfte in den Abflussverhältnissen liegen, die im Norden schlecht sind, während im Süden, das die Cloppener Geest begrenzende Hasetal, eine ausreichende Drainage der anschließenden Geest bedingt.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich östlich der bebauten Ortslage von Essen, im Ortsteil Osteressen. Es liegt ca. 200 m nördlich der Beverner Straße (L 843) und erstreckt sich beidseitig der Johannes-Gutenberg-Straße von der Robert-Bosch-Straße im Westen bis zur Straße „Im Holte“ im Osten.

Der südliche Teil der Plangebietsfläche ist beidseitig der Johannes-Gutenberg-Straße mit gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen bebaut. Die Flächen im nördlichen Bereich der Plangebietsfläche sind als Gewerbegebietsflächen festgesetzt, werden aber noch als Ackerflächen intensiv genutzt.

Westlich der Plangebietsfläche verläuft die Robert-Bosch-Straße, die abschnittsweise von Gehölzstrukturen begleitet wird. Die nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Fläche, die sich zwischen dem Gehölzbestand der Hülsenmoorsiedlung und dem vorliegenden Plangebiet befindet, stellt sich als neue Gehölzanpflanzung dar. Nordöstlich der Plangebietsfläche setzt sich die intensive ackerbauliche Nutzung der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fläche unmittelbar weiter fort. Die Straße „Im Holte“ am östlichen Plangebietsrand stellt sich auf Höhe der Plangebietsfläche ohne begleitende Gehölzstrukturen dar. Die Flächen östlich der Straße werden bis auf eine kleinere Waldfläche intensiv ackerbaulich genutzt.

Südlich der vorliegenden Plangebietsfläche schließt sich der weitere Gewerbestandort Osteressen an. Diese Flächen sind nahezu vollständig bebaut und in gewerblicher Nutzung.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der im nördlichen Bereich noch vorhandenen ackerbaulichen Nutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50)) verläuft etwa mittig der Plangebietsfläche in Nord-Süd-Richtung ein Streifen, in dem als Bodentyp ein mittlerer Plaggenesch unterlagert

von Podsol vorherrschend ist. Im westlichen und östlichen Planbereich ist als Bodentyp ein mittlerer Pseudogley-Podsol anzusprechen.

Der Plaggenesch gehört zu den besonders schutzwürdigen Böden aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung. Er ist ein fast ausschließlich auf den nordwestdeutschen Raum beschränkter Bodentyp, der durch eine über Jahrhunderte durchgeführte Plaggendüngung entstand und sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet.

Er besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen.

Der Plaggenesch stellt einen durch jahrhundertelange Plaggendüngung aufgehöhten Boden dar, der sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet. Er besitzt ein mittleres Ertragspotential, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität. Seine Eigenschaften bezüglich Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung werden als gut bewertet. Weiterhin ist er wenig verdichtungsempfindlich und hat eine hohe Auswaschungsgefährdung.

Der Pseudogley-Podsol besitzt ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich, besitzt eine mittlere Pufferkapazität, eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen und ist winderosionsgefährdet.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs und etwa mittig innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich insgesamt drei Regenrückhaltebecken, die im Zuge der Erschließung der Gewerbegebietsfläche angelegt wurden.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 200 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „mittel“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS

c) Altlasten

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes oder der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Die Plangebietsfläche liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich die Plangebietsfläche bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung verbunden mit einer nachhaltigen Aufdüngung, sind eventuell auch Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald denkbar.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Esche, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Bisherige Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Für die Eingriffsbeurteilung der Planung wird das Entwicklungsziel der bisherigen Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne als Ausgangssituation berücksichtigt.

- Gewerbegebietsfläche (GRZ 0,8) (167.081 m²)
 - Gewerbegebietsfläche (Fl. z. Anpfl. und Erhalten) (4.738 m²)
 - Gewerbegebietsfläche (Geh-Fahr-u. Leitungsrecht) (958 m²)
- Fläche für Wald (511 m²)
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (886 m²)
- Straßenverkehrsfläche (9.623 m²)
- Öffentliche Grünfläche (337 m²)

Außer den bisherigen Festsetzungen wird am nördlichen Plangebietsrand zur Anpassung an die vorhandenen Flurstücksgrenzen eine ca. 360 m² große Ackerfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen.

- Bisher nicht überplante Ackerfläche (361 m²)

Fauna (Artenschutz)

Im südlichen Teil der Plangebietsfläche, der im heutigen Zustand bereits als Gewerbegebiet genutzt wird, ist aufgrund des hohen Versiegelungs- und bebauungsgrades nur mit dem Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die nur sehr geringe Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und somit weitverbreitet sind.

Auf den derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen im nördlichen Teil der Plangebietsfläche ist, aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der Nähe zum Gewerbestandort, nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage angrenzend zur gewerblichen Nutzung im Süden und den vorhandenen Gehölzstrukturen und der Wohnbebauung im Norden sowie der hohen Nutzungsintensität als Ackerfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

Die intensive ackerbauliche Nutzung des nördlichen Teils der Vorhabenfläche, die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die vorhandene Wohnbebauung mit ihren angrenzenden Gehölzstrukturen im Norden machen die Plangebietsfläche für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat mit stark eingeschränkter Eignung. Für Wiesenvögel wie z.B. Kiebitz oder auch Feldlerche besitzt diese Fläche aufgrund der vielfältigen Bewegungs- und Arbeitsabläufe und der damit verbundenen Anwesenheit des Menschen keine Bedeutung.

Die potenziell hier vorkommenden Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Ackerflächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Da die Plangebietsfläche weder Baum- noch Strauchbestände aufweist, kann die Artengruppe der Fledermäuse vom Vorhaben nicht betroffen sein.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,4 ha, welche im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 22, 22 b und 22 c sowie deren Änderungen bereits größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22c wurde ausgeführt, dass am südlichen Rand des mittleren Planbereichs ein Plaggenesch vorhanden ist.

Von der Denkmalbehörde wurde dabei darauf hingewiesen, dass im zentralen südlichen Bereich zwischen der geplanten öffentlichen Regenwasserrückhaltefläche im Westen und der geplanten Erschließungsstraße im Osten archäologische Funde vermutet werden. Dieser Bereich wurde gekennzeichnet und sollte vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde archäologisch untersucht (Prospektion) werden. Diese Prospektion wurde im März 2015 durchgeführt und aufgrund der Fundstelle Nr. 113 wurden im Juni 2015 weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Mit Datum vom 15.06.2015 wurden die Flächen danach von der unteren Denkmalschutzbehörde für eine Bebauung freigegeben.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gewerbliche Nutzung im südlichen Bereich des Plangebietes fortgeführt. Auch die übrigen Flächen könnten fast vollständig jederzeit auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 22-3. Änderung, 22 b und 22 c einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Bauliche Anlagen könnten jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 18-20 m entstehen. Eine mögliche Bebauung hätte zudem die bisherigen Flächenfestsetzungen zu berücksichtigen. Eine durchgängige Bebauung wäre für den Betrieb, auf-

grund der vorhandenen und geplanten inneren Erschließungsstraßen, nicht umsetzbar.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet bereits erfasst wurden, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind (zu möglichen Auswirkungen durch den Störfallbetrieb s. Kap. 4.4.1.4).

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern bzw. den im Gebiet arbeitenden Menschen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Gewerbliche Immissionen

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner und gewerblicher Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Im vorliegenden Fall könnten die Flächen im Plangebiet jedoch auch bislang jederzeit auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 22-3. Änderung, 22 b und 22 c einer Bebauung und gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Zur Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes wurden im Rahmen der bisherigen Bauleitplanungen mit Abständen von mehr als 50 bzw. 100 m großzügige Pufferflächen berücksichtigt. Diese bleiben unverändert bestehen.

Dadurch sind unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

Durch die Planung soll die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet in Teilen ausgeweitet werden. Die Erhöhung soll jedoch auf den inneren Bereich des Plangebietes beschränkt bleiben. An den Gewerbegebietsrändern, insbesondere zur freien Landschaft und den umliegenden nichtgewerblichen Nutzungen, soll in einer Tiefe von mind. 40 m und mehr die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 18 m bestehen bleiben. Auch zum südlich angrenzenden Gewerbebestandort bleibt die Gebäudehöhe von 18 m in einer Tiefe von 20 m erhalten.

Am Nord- und Nordostrand sollten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22c Gehölzstreifen mit einer Breite von 10 m entstehen, die geeignet sind, die Bebauung in die Landschaft einzubinden. Diese Festsetzung bleibt bestehen. Die Gehölzstreifen sind grundsätzlich geeignet auch höhere Gebäude von 30 m wirksam einzubinden. Die bisherige textliche Festsetzung (B.-Plan Nr. 22 c) wird jedoch dahingehend ergänzt, dass der Anteil an höher werdenden Baumarten mindestens 30 % betragen muss und innerhalb der Pflanzflächen je max. 12 m Abstand ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

Durch diese Festsetzungen und die geplante Höhenstaffelung werden mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die umliegenden Nutzungen minimiert.

Lärmimmissionen (Anlage 2)

Wie ausgeführt, wurde das Plangebiet mit den Bebauungsplänen Nr. 22, 22b, 22c bzw. deren bisherigen Änderungen als Gewerbegebiet entwickelt und die Gewerbeflächen wurden durch flächenbezogene Schallleistungspegel (FBS-Pegel) bzw. Emissionskontingente (L_{EK}) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbeflächen an den Standorten Osteressen und Hülsenmoor (Firma RUF) schalltechnisch kontingentiert.

Die dabei durchgeführten Berechnungen ergaben, dass durch die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten tags-

über eingehalten werden, nachts dagegen um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

Mit der vorliegenden Planung bleiben die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen bestehen. Zudem werden bisher festgesetzte Straßenverkehrsflächen sowie weitere kleinere Teilflächen in einer Größe von insgesamt ca. 10.450 qm überplant und dem Gewerbegebiet zugeordnet. Das für die Gewerbeflächen im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent soll daher einheitlich nach der DIN 45691 ermittelt und mit der Bedingung umverteilt werden, dass sich durch die neue Planung keine messbare bzw. merkbare Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt.

Durch die Firma I+B Akustik, Oldenburg, wurde daher eine neue lärmtechnische Berechnung durchgeführt und zunächst die Gewerbelärmvorbelastung durch die gesamten vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen an den für die Planung maßgeblichen Immissionsorten ermittelt. Dabei flossen auch zwischenzeitlich durchgeführte Gewerbegebietserweiterungen an den Gewerbestandorten Osteressen und Hülsenmoor (B.-Plan Nr. 22 d und 27a) und die derzeit in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22b nach dem aktuellen Kenntnisstand in die Berechnungen ein (s. Anlage 2). In den Bebauungsplänen Nr. 22c und 27a sind zudem Zusatzkontingente für einen Richtungssektor festgesetzt, welche ebenfalls berücksichtigt wurden.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude nördlich und östlich des Plangebietes berücksichtigt.

Immissionsort/ Gebietseinstufung	Straße	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm* in dB (A) tags/nachts
IO 1 (MI)**	Krusen Beuken 1	60/45
IO 2 (MI)	Krusen Beuken 3	60/45
IO 3 (MI)	Krusen Beuken 5	60/45
IO 4 (MI)	Im Holte 1	60/45
IO 5 (MI)	Im Holte 3	60/45
IO 6 (WA)**	Fliederweg 16	55/40
IO 7 (WA)	Fliederweg 20	55/40
IO 8 (WA)	Fliederweg 24	55/40

*Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die nach Anlage 1 der DIN 18005 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

**MI Mischgebiet, WA allgemeines Wohngebiet

Nach den Berechnungen können für wesentliche Teilflächen im Plangebiet die bisher festgesetzten Emissionsmöglichkeiten von tags/nachts

- 60/42 dB(A) im nordwestlichen Bereich (Teilfläche 1 – GE 1),

- 62/42 dB(A) im nordöstlichen Bereich (Teilfläche 3 – GE 2) und
- 65/50 dB(A) im südlichen Bereich (Teilfläche 4 – GE 3)

als Emissionskontingent (L_{EK}) unverändert bleiben (Abb. 6 des Gutachtens). Auch die bereits im Bebauungsplan Nr. 22c für den überwiegenden Bereich des Plangebietes (GE 1 und GE 2) festgesetzten Zusatzkontingente bleiben bei der zukünftigen Situation unverändert.

Für die Teilfläche 2 im zentralen Bereich des Plangebietes (GE 1) bleibt das festgesetzte Kontingent von 42 dB(A) für die Nachtzeit ebenfalls unverändert. Das Emissionskontingent für den Tag ist für diese Teilfläche dagegen geringfügig um 1 dB(A) auf 60 dB(A) zu reduzieren, damit die o.g. Bedingung eingehalten werden kann.

Berechnungsergebnisse:

Immission-sort	Beurteilungspegel Gesamtbelastung <u>bisher</u> tags/nachts	Beurteilungspegel Gesamtbelastung <u>zukünftig</u> tags/nachts	Beurteilungspegel anteilig BP 22 e tags/nachts
IO 1*	59,3 / 44,9	59,4 / 45,0	54,8 / 38,5
IO 2	59,1 / 44,5	59,1 / 44,6	55,6 / 39,1
IO 3	58,7 / 44,1	58,8 / 44,2	55,9 / 39,3
IO 4	59,3 / 44,3	59,3 / 44,3	57,6 / 40,9
IO 5	60,0 / 44,6	59,8 / 44,6	58,6 / 41,8
IO 6	55,3 / 42,1	55,3 / 42,3	53,0 / 35,4
IO 7	55,3 / 41,8	55,2 / 42,0	53,2 / 35,5
IO 8	55,0 / 41,3	55,0 / 41,5	53,2 / 35,2

* Für den IP 1 wurden mehrere Immissionspunkte (Süd- und Westfassade) berücksichtigt. Angegeben ist der berechnete ungünstigste Wert.

Die Tabelle zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den IO 6-8 bereits in der aktuellen Situation tags um bis zu 0,3 dB(A) und nachts um bis zu 2,1 dB(A) überschritten werden.

Die ermittelten Werte der Gesamtbelastung stellen jedoch Summenwerte dar, welche nur erreicht werden, wenn alle vorhandenen und geplanten Betriebe an den Gewerbestandorten Osteressen und Hülsenmoor auf den Flächen gleichzeitig die zugebilligten Lärmkontingente vollständig ausnutzen. Dieser Lastfall ist als selten einzustufen, da viele Betriebe das Kontingent nicht voll oder nur zu Spitzenzeiten und daher oft zeitlich versetzt ausnutzen. Insbesondere zur Nachtzeit ist diese Situation sehr unwahrscheinlich, weil sämtliche Betriebe die verfügbaren Kontingente sogar innerhalb derselben lautesten Nachtstunde voll ausschöpfen müssten.

Die schon im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 b festgestellten rechnerischen Überschreitungen wurden daher bereits damals als verträglich eingestuft.

Durch die im vorliegenden Plangebiet vorgesehenen Emissionskontingente wird diese Situation nicht wesentlich verändert. Insgesamt kommt es an den maßgeblichen Immissionsorten nur zu geringfügigen Veränderungen der errechneten Beurteilungspegel um bis zu $\pm 0,2$ dB(A). Durch das Plangebiet selbst sind zudem an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Nach Auffassung der Gemeinde werden daher die nachbarlichen Belange durch die Planung insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Sonstige gewerbliche Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Geruch, Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Da solche Immissionen bei Gewerbebetrieben in der Regel nur im Einzelfall auftreten, können sie sinnvoll aber auch ausreichend noch auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt als Teil des Gewerbebestandes Osteressen mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen bzw. der derzeit teilweise noch bestehenden Nutzung als Landwirtschaftsfläche kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion ist von nur geringer Bedeutung.

Die nordwestlich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs bestehenden Gehölzstrukturen bleiben bestehen und sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22c ergänzt werden. Auch die bereits im BBP Nr. 22c am Nord- und Nordostrand zur Einbindung in die freie Landschaft vorgesehenen Anpflanzungen sollen weiterhin umgesetzt werden. Die Gehölzstreifen sind grundsätzlich geeignet auch höhere Gebäude von 30 m wirksam einzubinden. Die bisherige textliche Festsetzung (B.-Plan Nr. 22 c) wird jedoch dahingehend ergänzt, dass der Anteil an höher werdenden Baumarten mindestens 30 % betragen muss und innerhalb der Pflanzflächen je max. 12 m Abstand ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

Damit und durch die geplante Staffelung der Gebäudehöhen, welche zu den Plangebietsrändern keine Erhöhung vorsieht, wird das Landschaftsbild nicht über das bisher mögliche Maß hinaus beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der in der Umgebung verbleibenden freien Landschaft auswirkt.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes unterliegen Teile der Betriebsanlagen als Gefahrstofflager der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen nördlich und östlich des Gewerbestandes hält der Betriebsbereich den ermittelten Abstandswert von 266 m ein.

Gewerbegebiete, in denen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt ist, fallen nicht darunter.

Für den Betriebsbereich liegt jedoch ein Störfallkonzept nach § 8 in Verbindung mit Anhang III der Störfallverordnung vor. Dieses ist Bestandteil des betrieblichen Sicherheitsmanagementsystems und zeigt Maßnahmen zur Notfall- und Störfallvorsorge, sowie der Minimierung der Störfallauswirkungen für die Mitarbeiter, die Mitarbeiter von Partnerfirmen und die Nachbarschaft auf (z.B. Alarm- und Gefahrenabwehrplan).

Das Plangebiet soll der Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes dienen. Weitere Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorgesehen. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt. Bei Bedarf ist das Störkonzept bzw. Sicherheitsgutachten anzupassen, um im Alarmierungsfall auch im vorliegenden Plangebiet betroffene Personenkreise informieren und zum richtigen Verhalten anhalten zu können.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die bestehende gewerbliche Nutzung des südlichen Plangebietsteiles und die derzeit noch vorhandene ackerbauliche Nutzung im nördlichen Teil der Plangebietsfläche stark eingeschränkt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 30 m für wesentliche Teile des Plangebietes hervorgerufen. Die

Erhöhung bleibt jedoch auf den inneren Bereich des Plangebietes beschränkt. An den Gewerbegebietsrändern, insbesondere zur freien Landschaft und den umliegenden nichtgewerblichen Nutzungen, soll in einer Tiefe von mindestens 40 m und mehr die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 18 m bestehen bleiben. Auch zum südlich angrenzenden Gewerbebestandort bleibt die Gebäudehöhe von 18 m in einer Tiefe von 20 m erhalten. Durch diese Höhenstaffelung werden, zusammen mit den am Nord- und Nordostrand im BBP Nr. 2c festgesetzten Gehölzstreifen, mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Diese Gehölzstreifen bleiben in der festgesetzten Breite von 10 m erhalten und sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei muss der Anteil der höher werdenden Baumarten mindestens 30 % betragen. Zusätzlich sind mit einem maximalen Abstand von 12 m zueinander hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu setzen, um schneller eine wirksame landschaftliche Einbindung zu erreichen. Über einen städtebaulichen Vertrag soll der Zeitpunkt für die Umsetzung der Anpflanzung, die wenn möglich vor der Errichtung des Hochregallagers erfolgen sollte, festgesetzt werden.

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche innerhalb eines bestehenden Gewerbebestandes in Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Zur Anpassung an die tatsächlich gebildeten Flurstücke wird am nördlichen Plangebietsrand in geringem Maße Fläche für Wald und bisher unbeplante Ackerfläche in Anspruch genommen und in den Geltungsbereich mit einbezogen. Durch die vorliegende Planung kommt es somit zu keiner wesentlich größeren zusätzlich ermöglichten Neuversiegelung.

Boden/Wasser

Bauphase

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbebestandes Osteressen und die Flächen sind überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich wurde die Planung bereits umgesetzt und die Flächen sind mit gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen bebaut. Die nördlichen Teilflächen werden derzeit noch ackerbaulich genutzt.

Durch die vorliegende Planung wird im Wesentlichen bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen üblicherweise ebenfalls mit ca. 80 % angenommen wird, kommt es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand wird zur Anpassung

sung an die tatsächlich gebildeten Flurstücke in geringem Maße offene Vegetationsfläche in Form von bisher unbeplanter Ackerfläche und festgesetzter Waldfläche überplant und im Südwesten wird randlich in eine bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche eingegriffen. Die dadurch sich ergebenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Für die Gewerbeflächen wird, wie bisher, eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Soweit die Bodenverhältnisse entgegenstehen, soll jedoch eine Ableitung des nicht versickerbaren und auf den jeweiligen Grundstücken durch eine Regenwasserrückhalteinlage auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Dach- und Oberflächenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig sein, über die das nicht zu versickernde Oberflächenwasser der westlich des Plangebietes bereits vorhandenen zentralen Versickerungseinrichtung zugeführt werden kann.

Betriebsphase

Mit der Überplanung bereits festgesetzter Straßen- und Gewerbegebietsflächen wird kein Eingriff für das Schutzgut Boden verursacht. Lediglich am nördlichen und südwestlichen Plangebietsrand wird durch die Inanspruchnahme bisher nicht beplanter Ackerfläche und bisher festgesetzter Wald- bzw. öffentlicher Grünfläche und der damit kleinflächig ermöglichten zusätzlichen Versiegelung eine Beeinträchtigung des Bodens verursacht. Diese Beeinträchtigung wird durch die Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen bzw. kompensiert.

Mit dieser geringfügig ermöglichten zusätzlichen Versiegelung geht darüber hinaus auch Versickerungsfläche verloren. Durch die, wie bisher, vorgesehene Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken, werden jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Soweit die Bodenverhältnisse einer Versickerung entgegenstehen, soll eine Ableitung des nicht versickerbaren und auf den jeweiligen Grundstücken durch eine Regenwasserrückhalteinlage auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Dach- und Oberflächenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig sein, über die das nicht zu versickernde Oberflächenwasser der westlich des Plangebietes bereits vorhandenen zentralen Versickerungseinrichtung zugeführt werden kann.

Durch diese geplante Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Mit der Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die geringfügig zusätzlich ermöglichte Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kann es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung kommen. Durch die festgesetzten Gehölzstrukturen am Nord- und Nordostrand der Plangebietsfläche wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen.

Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung z.T. minimiert werden. Des Weiteren dienen diese Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird nahezu ausschließlich durch die Überplanung einer bereits festgesetzten Gewerbegebietsfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher Sozialer und wirtschaftlicher Art, möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Im südlichen Teil der Plangebietsfläche, der im heutigen Zustand bereits als Gewerbegebiet genutzt wird, ist aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades nur mit dem Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die nur sehr geringe Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und somit weitverbreitet sind.

Auf den derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen im nördlichen Teil der Plangebietsfläche ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der Nähe zum Gewerbestandort nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Durch die Bebauung dieser derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind in diesem Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Da Bodenbrüter jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten auf der Ackerfläche nicht betroffen sein. Darüber hinaus sind im Bereich dieser Flächen aufgrund der vorhandenen intensiven ackerbaulichen Nutzung und der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bebauung und Nutzung nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten zu erwarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt nicht zu rechnen, da die Ackerflächen des nördlichen Plangebietsteiles aufgrund der ackerbaulichen Nutzung und der angrenzend vorhandenen gewerblichen Bebauung und Nutzung durch vielfältige Bewegungs- und Arbeitsabläufe bereits gestört bzw. beeinträchtigt sind. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen in angrenzenden Bereichen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige Zustand wiederhergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Bodenbrütern im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die nördlich unmittelbar angrenzenden sowie die Flächen östlich der Straße „Im Holte“ werden, wie der nördliche Bereich der Plangebietsfläche, auch intensiv ackerbaulich genutzt, sodass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

Prüfung der Verbotstatbestände

Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche als bebaute Gewerbegebietsfläche im Süden und als intensiv genutzte Ackerflur im Norden nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Bauflächenvorbereitungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden. Eventuell notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung werden bereits festgesetzte Gewerbegebietsflächen neu beordnet und durch die Überplanung bisher festgesetzter Straßenverkehrsflächen ausgeweitet. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen üblicherweise ebenfalls mit ca. 80 % angenommen wird, bleibt das Maß der möglichen Versiegelung und damit der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft in diesen Bereichen unverändert.

Für die Flächen im zentralen Bereich wird die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ausgeweitet. Zu den Plangebietsrändern bleibt jedoch die bisher zulässige Gebäudehöhe von 18 m und damit eine Anpassung an die vorhandenen bzw. zulässigen Bauhöhen am bestehenden Gewerbestandort erhalten. In die unverändert vorgesehene Anlage von Gehölzstreifen am nordöstlichen und östlichen Plangebietsrand wird zudem der Anteil an höher werdenden Baumarten sowie die Anpflanzung hochstämmiger Bäume vorgeschrieben, um die Einbindung der baulichen Anlagen zu verbessern und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch zu vermeiden. Im Übrigen werden die sich in geringem Umfang ergebenden zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Vergleich zu den bisher getroffenen Festsetzungen nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der unverändert vorgesehenen Festsetzung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die zu erwartenden Betriebe verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Teilflächen des Plangebietes sind laut Bodenkarte von Plaggenesch überlagert. Eschflächen gehören zu den Böden mit kulturhistorischer Bedeutung. Für diese Flächen wurden jedoch bereits im Jahr 2015 eine archäologische Prospektion sowie weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Mit Datum vom 15.06.2015 wurden die Flächen danach von der unteren Denkmalschutzbehörde für eine Bebauung freigegeben.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.“

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend unverändert vorgesehenen Festsetzung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Südlich und südwestlich des Plangebietes grenzt der bestehende Gewerbestandort Osteressen an. Durch die dort ansässigen Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde die Vorbelastung des bestehenden Gewerbestandortes im Lärmgutachten sowie der jüngsten Änderungen und Ergänzungen (B.-Plan Nr. 22d, 2. Änderung des B.-Plan 22b) jedoch berücksichtigt und das im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent wird mit der Bedingung umverteilt, dass sich durch die neue Planung keine messbare bzw. merkbare Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (4) Nr. 1 NAGBNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli, stattfinden darf und eine Gehölzrodung nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen darf, können die Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Im GEG werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. muss die geplante Bebauung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz (z.B. GEG) errichtet werden.

4.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit dem bestehenden Gewerbestandort entstehen könnten, werden die im anliegenden Lärmgutachten (Anlage 2) vorgeschlagenen Emissionskontingente (L_{EK}) verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit der Vorgabe, dass das im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent lediglich so umverteilt wird, dass sich durch die neue Planung keine messbare bzw. merkbare Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt. Damit kann weiterhin sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Die geplanten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen sowie die anzulegenden 10 m breiten Gehölzstreifen am Nord- und Nordostrand der Plangebietsfläche tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vermieden. Um nicht gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu verstoßen, sind Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung verursachten Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutende öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Essen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden wird das Entwicklungsziel der rechtskräftigen Bebauungspläne dem Entwicklungsziel der vorliegenden Planung gegenübergestellt, verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird „Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016“ des Landkreises Osnabrück als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Entwicklungsziel BP Nr. 22-3Änd., 22b und 22c

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	172.777 qm	-	-
versiegelt (80 %)	138.222 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %), davon	29.817 qm	1,0 WF	29.817 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	4.738 qm	1,5 WF	7.107 WE
Fläche für Wald	511 qm	2,0 WF	1.022 WE
Straßenverkehrsfläche	10.509 qm	-	-
versiegelt (80 %)	8.407 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	2.102 qm	1,0 WF	2.102 WE
Öffentliche Grünfläche	337 qm	1,2 WF	404 WE
Ackerfläche (A)	361 qm	0,8 WF	289 WE
Gesamtfläche:	184.495 qm		
Eingriffsflächenwert:			40.741 WE

Entwicklungsziel BP Nr. 22e

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	183.227 qm	-	-
versiegelt (80 %)	146.582 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %), davon	31.818 qm	1,0 WF	31.818 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	4.827 qm	1,5 WF	7.241 WE
Straßenverkehrsflächen	1.268 qm	-	-
befestigt (80 %)	1.014 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	254 qm	1,0 WF	254 WE
Gesamtfläche:	184.495 qm		
Kompensationswert:			39.313 WE

Durch die Planänderung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.428 WE, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

c) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 3)

Als externe Kompensation steht der Gemeinde Essen (Oldb.) der Ersatzflächenpool „Gut Schwede“ zur Verfügung (s. Anlage 3). Für diesen Ersatzflächenpool ist von der Bezirksförsterei Fürstenau in Zusammenarbeit und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg ein Maßnahmenplan erarbeitet worden. Dieser unterscheidet verschiedene Maßnahmengruppen wie Wälder, linienhafte Gehölzbestände, gehölzfreie Biotope, Gewässer sowie die Maßnahmen am Bakumer Bach. Im Bereich des Ersatzflächenpools stehen derzeit **177.499 WE** für eine Kompensation zur Verfügung. Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22e zur Kompensation des verbleibenden Defizits **1.428 WE** zugeordnet.

Im Bereich des Kompensationspools „Gut Schwede“ stehen somit noch **176.071 WE** für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

d) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Essen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 22e „Gewerbegebiet Osteressen“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

4.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 18,4 ha der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen am Gewerbestandort Osteressen überplant und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Plangebiet teilweise erhöht sowie bisherige Straßenverkehrsfläche teilweise einbezogen, um dem Bedarf eines am Gewerbestandort bereits ansässigen Gewerbebetriebes Rechnung zu tragen. Am nördlichen Plangebietsrand wird zur Anpassung an die tatsächlich gebildeten Flurstücke in geringem Maße offene Vegetationsfläche in Form von bisher unbeplanter Ackerfläche und festgesetzter Waldfläche überplant. Die bisher zum Ausgleich und zur Einbindung am Nord- und Nordostrand vorgesehenen Pflanzflächen bleiben bestehen.

Die Gemeinde ist daher der Ansicht, dass durch die vorliegende Planung auch der Bodenschutzklausel weiterhin ausreichend Rechnung getragen wird.

4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet wird in Teilen bereits gewerblich genutzt. Teile des Betriebes unterliegen der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV). Für den Betriebsbereich liegt jedoch ein Störfallkonzept nach § 8 i.V.m. Anhang III der Störfallverordnung vor. Dieses ist Bestandteil des betrieblichen Sicherheitsmanagementsystems (s.a. Kap. 4.2.1.2 und 4.4.1.4).

Weitere Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorgesehen.

Im Plangebiet sind daher keine zusätzlichen Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer

Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Mit der vorliegenden Planung soll das bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 22, 22b und 22c festgesetzte Gewerbegebiet überplant und in Teilen neu beordnet werden, um dem sich konkretisierenden Bedarf des bereits ansässigen Betriebes zu entsprechen.

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewerbelärmbelastungen wird das im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent lediglich so umverteilt, dass sich durch die Planung keine messbare bzw. merkbare Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt.

Da die Planung dem Bedarf eines ansässigen Betriebes dient und mit der Planung lediglich bereits ausgewiesene Gewerbeflächen neu beordnet werden, sind sinnvolle Alternativen, z.B. an anderer Stelle im Anschluss an vorhandene Gewerbestandorte, mit denen geringere Umweltauswirkungen verursacht würden, nicht erkennbar.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung ermittelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt.

Die zu erwartende Gewerbelärmsituation wurde gutachterlich auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) ermittelt. Die im Plangebiet bisher zulässigen Lärmemissionen L_{EK} werden nach den Empfehlungen des anliegenden Lärmgutachtens neu definiert. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005-1 unter Zuhilfenahme der TA Lärm bewertet.

Eine Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen oder eine Verkehrslärmermittlung waren nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf Stiftungsflächen auf Grundlage eines Kompensationskonzeptes durchgeführt, das mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg abgestimmt ist. Die Gemeinde hat mit der Stiftung Gut Schwede und Lage am 19.10.2016 vertraglich vereinbart, dass die Stiftung die Umsetzung und spätere Unterhaltung von 348.454 WE des Gesamtflächenpools übernimmt. Diese Werteinheiten stehen der Gemeinde Essen zur Verfügung und das vorliegend verbleibende Defizit in Höhe von 1.428 WE kann hieraus beglichen werden. Durch die Abnahme des Gesamtflächenpools durch den Landkreis ist auch die Abnahme des Teilbereiches für diesen Bebauungsplan (1.428 WE) geregelt.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 18,4 ha Fläche ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich jedoch fast vollständig um bereits im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren festgesetzte Gewerbeflächen, welche jederzeit bereits auf Grundlage der Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnten.

Zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Menschen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ergeben sich daher in nur geringem Umfang für Teilflächen im nördlichen Bereich. Hier wird unter Berücksichtigung der tatsächlich gebildeten Flurstücke geringfügig in angrenzend festgesetzte Waldflächen und bisher unbeplante Ackerfläche eingegriffen. Dies betrifft jedoch nicht die vorhandenen Gehölzflächen. Aufgrund neuer Grenzfeststellungen geht der Geltungsbereich dadurch über die bisherige Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 22 c hinaus. Auch im Westen wird randlich in eine bislang als öffentliche Grünfläche „Regenwasserrückhaltung“ festgesetzte Fläche eingegriffen. Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens werden durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Im Übrigen ergeben sich Auswirkungen vorrangig durch die Ausweitung der Höhenentwicklung im zentralen Bereich des Plangebietes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können jedoch durch eine Staffelung der Höhen zu den Plangebietsrändern sowie die am Nord- und Nordostrand des Plangebietes weiterhin vorgesehenen Gehölzstreifen, in denen der Anteil höher werdender Baumarten sowie die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen je max. 12 m Abstand ergänzend vorgeschrieben wird, weitgehend vermieden werden.

Die Anpflanzungen wirken sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂).

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Lärm, sind unter Berücksichtigung der geplanten Umverteilung der bereits bisher für die Flächen zur Verfügung stehenden Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Erhebliche Geruchsimmissionen oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Teilflächen im Plangebiet sind von kulturhistorisch bedeutsamen Plaggeneschböden überlagert, unter denen erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen sind. Für die Teilflächen wurden bereits eine archäologische Prospektion und weitergehende Untersuchungen durchgeführt und die Flächen wurden danach von der unteren Denkmalschutzbehörde für eine Bebauung freigegeben. Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Untersuchung (I+B Akustik GmbH, Oldenburg, Bericht-Nr: 089-22-b-jb) vom 25.08.2022
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998)

- Landschaftsplan der Gemeinde Essen (1994)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, des Landkreises Osnabrück

5 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Durch die Planung werden Teile des Gewerbestandortes Osteressen bzw. bereits ausgewiesener Gewerbeflächen neu beordnet.

Die durch die ergänzend mögliche Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch die Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Im Übrigen ergeben sich Auswirkungen vorrangig für das Landschaftsbild durch die Ausweitung der Höhenentwicklung im zentralen Bereich des Plangebietes. Dem wird durch die Höhenstaffelung zu den Gebietsrändern, den randlich weiterhin vorgesehenen Gehölzstreifen und die verpflichtend vorgesehene Pflanzung von hochstämmigen Bäumen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine wesentlichen Veränderungen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Das für die Gewerbeflächen im Plangebiet bisher zur Verfügung stehende Emissionskontingent wird mit der Planung lediglich umverteilt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich durch die neue Planung keine messbare bzw. merkbare Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbegebietes ergibt.

Unzumutbare Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm oder Geruchsbelastungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplanten Anpflanzungen (z.B. Bindung von CO₂) und die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhalten- den Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	183.227 qm	99,3 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(4.827qm)	
• Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	(613 qm)	
Straßenverkehrsfläche	1.268 qm	0,7 %
Plangebiet	184.495 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Essen hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

An der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Gemeinde Essen ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

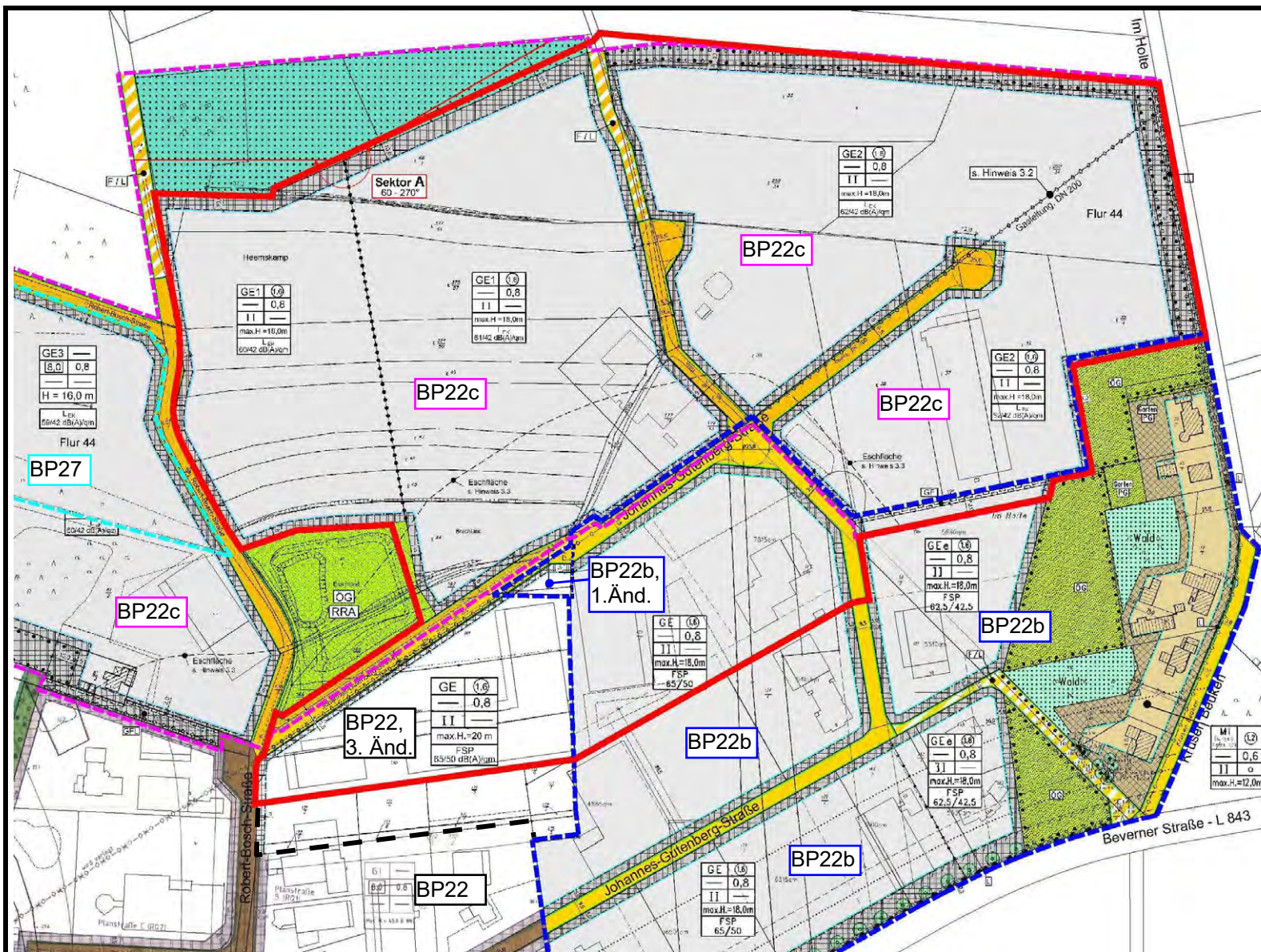
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Essen, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen
2. Schalltechnisches Gutachten (I+B Akustik GmbH, Oldenburg, Bericht-Nr: 089-22-b-jb vom 25.08.2022)
3. Darstellung/Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen



Bisher bestehende Festsetzungen:

GE	Gewerbegebiet
GEe	mit Einschränkungen
GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiet
0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl
8,0	Baumassenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
max.H	maximale Gebäudehöhe
FSP/ LEK	zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel/ Emissionskontingente in dB (A)/qm tags/nachts
	Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweck- bestimmung Regenrückhalteanlage
	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	Fläche für Wald
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung
F/L	Fuß- /Landwirtschaftsweg

Gemeinde Essen

Legende:

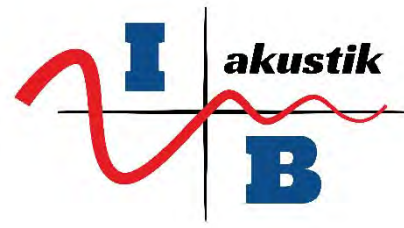
	Geltungsbereich BP Nr. 22e
	Geltungsbereich BP Nr. 22 bzw. 3. Änd.
	Geltungsbereich BP Nr. 22b bzw. 1. Änd.
	Geltungsbereich BP Nr. 22c

Bisherige zeichnerische Festsetzungen

- unmaßstäblich -

Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 22e

02/2023 Büro für Stadtplanung, Oldb.



I+B Akustik GmbH, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg

Gemeinde Essen (Oldenburg)
Fachbereich II - Bauamt
Peterstraße 7
49632 Essen (Oldenburg)

25. August 2022

Bericht-Nr. 089-22-b-jb

Schalltechnische Stellungnahme zur Emissionskontingentierung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22e der Gemeinde Essen (Oldenburg)

Sehr geehrter Herr Iding,

anhängig erhalten Sie die Stellungnahme bezüglich der Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22e „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Umverteilung der gewerblich nutzbaren Teilflächen innerhalb der bestehenden Bebauungspläne Nr. 22b (inkl. 1. Änd.) und 22c der Gemeinde Essen durch eine geringfügige Änderung der bisher festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) möglich ist.

Bei der Untersuchung wurde eine bereits bestehende Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) für das gesamte Gewerbegebiet festgestellt. Aus fachlicher Sicht wird die dafür erforderliche Situation, dass sämtliche Betriebe Ihre Kontingente innerhalb derselben lautesten Nachtstunde ausschöpfen, als unrealistisch und somit als immissionsschutzrechtlich verträglich eingestuft.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



.....
Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning

I+B Akustik GmbH
Bloherfelder Straße 80
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB-Nr. 216938

Geschäftsführer:
Heiko Ihde
Jan Brüning

Tel.: 0176 57633193 (Ihde)
Tel.: 0176 57632417 (Brüning)
Web: www.ib-akustik.de
E-Mail: info@ib-akustik.de

Landessparkasse zu Oldenburg
IBAN: DE50 2805 0100 0093 7804 01
BIC: SLZODE22XXX
USt-IdNr.: DE344011990

1. Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Essen (Oldenburg) plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22e „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“, dessen Geltungsbereich zu großen Teilen aus bisherigen Teilbereichen der Bebauungspläne 22b (inkl. 1. Änd.) und 22c bestehen wird. Grund für die Neuaufstellung ist die erforderliche Änderung von zulässigen Gebäudehöhen sowie eine gewünschte Umwidmung von bisher öffentlichen Verkehrsflächen zu gewerblich nutzbaren Flächen für den ansässigen Betrieb *Miavit GmbH*.

Die *I+B Akustik GmbH* ist beauftragt worden, eine Neu-Verteilung der für die betroffenen Flächen zur Verfügung stehenden Emissionskontingente vorzunehmen. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 22b festgesetzten FSP innerhalb des neuen Bebauungsplans 22e sollen in L_{EK} gemäß den aktuellen Vorgaben der DIN 45691 umgewandelt werden. Da hierbei unterschiedliche Schallausbreitungsbedingungen im Vergleich zur Vorgehensweise gemäß DIN ISO 9613-2 zu berücksichtigen sind, kann es im Gesamtergebnis zu erforderlichen Anpassungen der bestehenden Kontingente kommen. Diese Untersuchung soll als Vorbereitung für das angestrebte Bebauungsplanverfahren dienen.

Mit der *Miavit GmbH* wurde im Vorfeld der Untersuchung abgestimmt, dass seitens des Betriebes keine Anforderung einer maßgeblichen Umverteilung der bestehenden Kontingente besteht, weswegen diese nach Möglichkeit im Verhältnis gleich bleiben.

Die folgende Abbildung zeigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22e „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“.

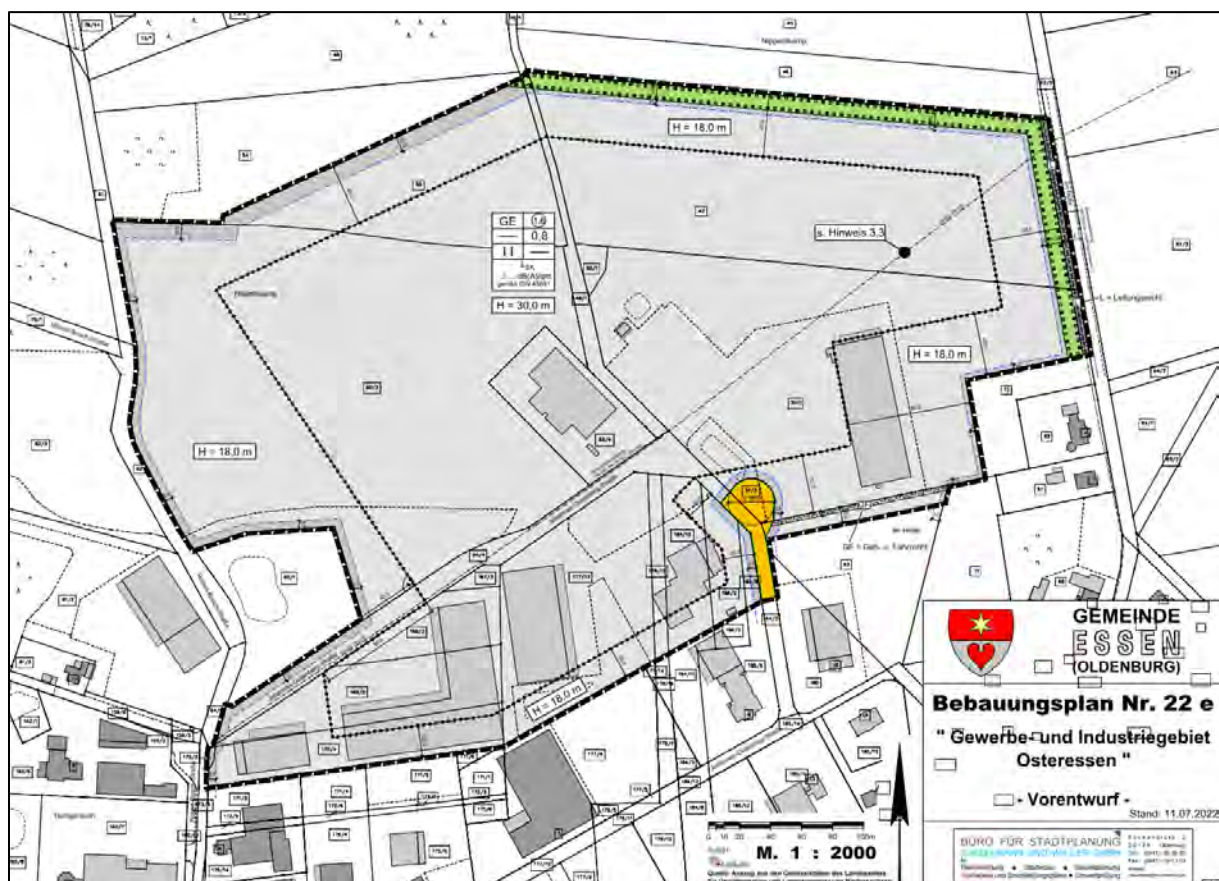


Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 22e (Vorentwurf).

2. Immissionsorte

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen an der schutzbedürftigen Bebauung in der Umgebung des Gewerbegebietes wurden die folgenden Immissionsorte (IO) festgelegt:

Tabelle 1: Lage der maßgeblichen Immissionsorte.

Immissionsort	Adresse	Höhe	Schutzanspruch
IO 1a	Krusen Beuken 1, Südfassade	1. OG	MI
IO 1b	Krusen Beuken 1, Westfassade		
IO 2	Krusen Beuken 3		
IO 3	Krusen Beuken 5		
IO 4	Im Holte 1		
IO 5	Im Holte 3		
IO 6	Fliederweg 16		WA
IO 7	Fliederweg 20		
IO 8	Fliederweg 24		

Gemäß Anhang A.1.3 der TA Lärm werden die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen in einem Abstand von 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen, schutzbedürftigen Raumes festgelegt.

Die Höhe der Immissionsorte wird mit 4,80 m über Oberkante Gelände (entspricht dem 1. Obergeschoss) berücksichtigt. Die Lage der Immissionsorte ist in der Abbildung 5 dargestellt.

3. Aktuelle und zukünftige Aufteilung der gewerblichen Flächen

Der Bebauungsplan 22e wird den gesamten Betrieb *Miavit GmbH* beinhalten, einige Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 22b (inkl. 1. Änd.) und Nr. 22c werden in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22e integriert, während andere Teilflächen unverändert bestehen bleiben. Ein Großteil der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches wird ebenfalls mit Emissionskontingenten belegt und somit in gewerbliche Nutzfläche umgewandelt.

3.1 Aktuelle Aufteilung

Die folgenden Abbildungen zeigen die Geltungsbereiche der rechtskräftigen, in Teilbereichen zu ändernden, Bebauungspläne 22b (Abb. 2), 22b, 1. Änderung (Abb. 3) und 22c (Abb. 4).

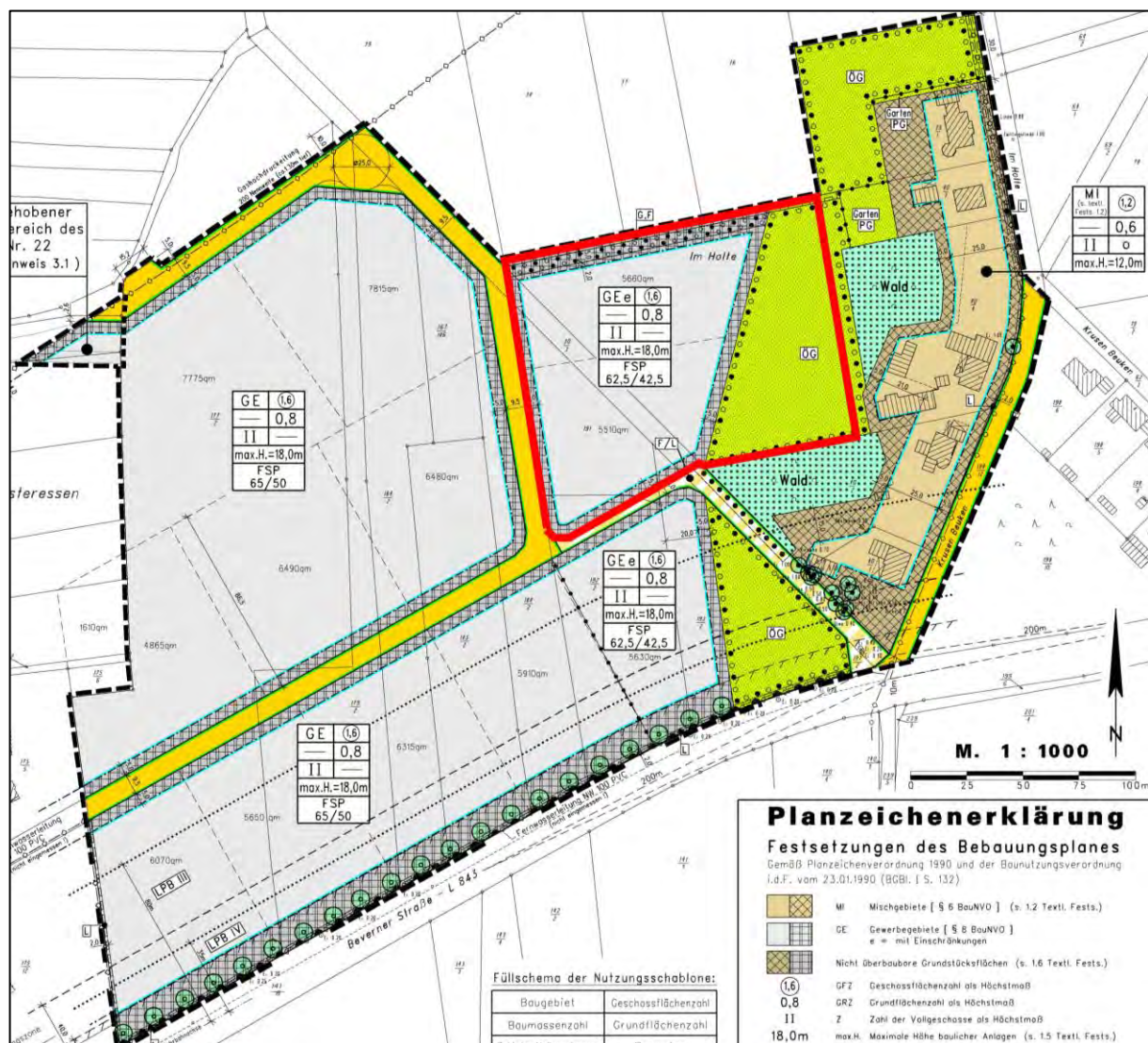


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 22b „Gewerbegebiet Osteressen“.

Hinweis: Die zurzeit in Aufstellung befindliche 2. Änderung des B-Plans zur Erweiterung einer (rot gekennzeichneten) Teilfläche sowie die damit einhergehende Änderung der bestehenden Kontingente wurde bei der hier geführten Untersuchung bereits für die gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt.

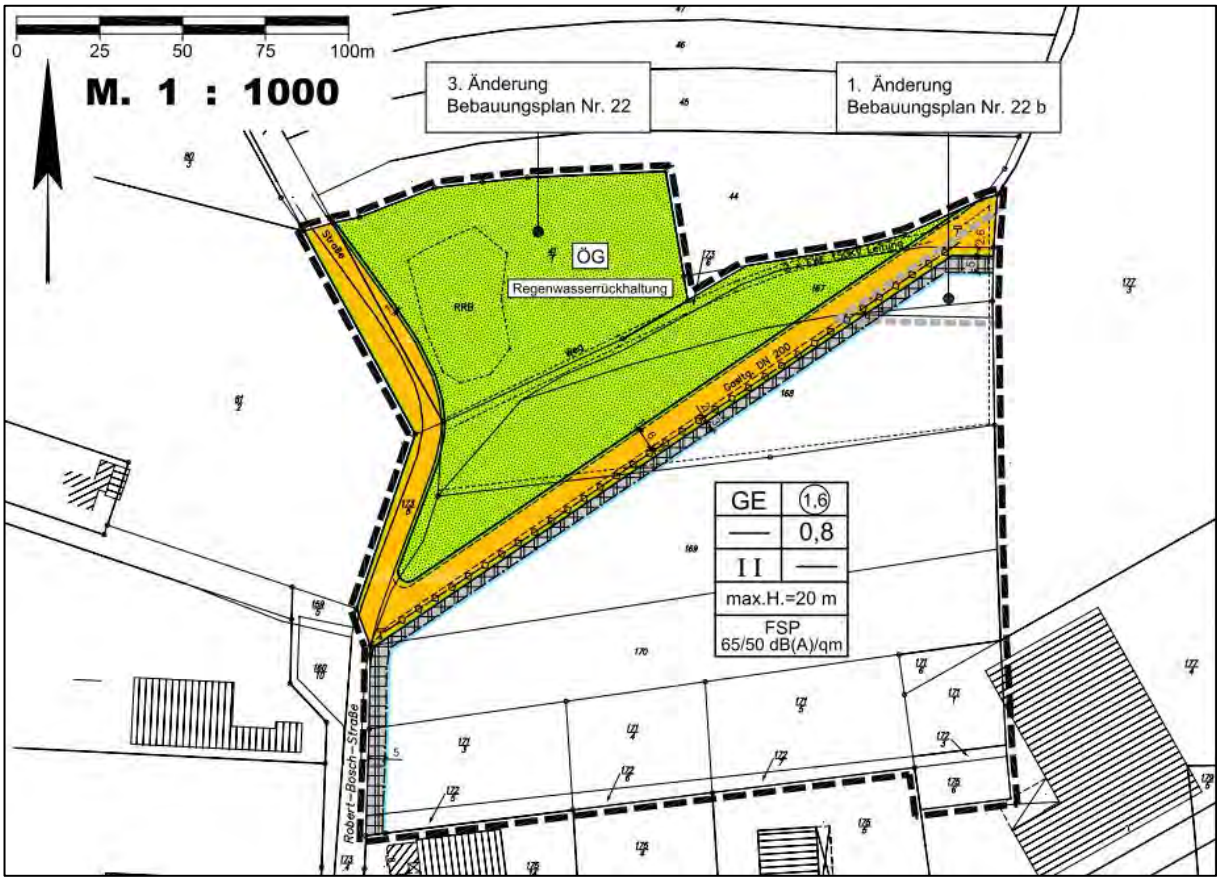


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 22b, 1. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“.

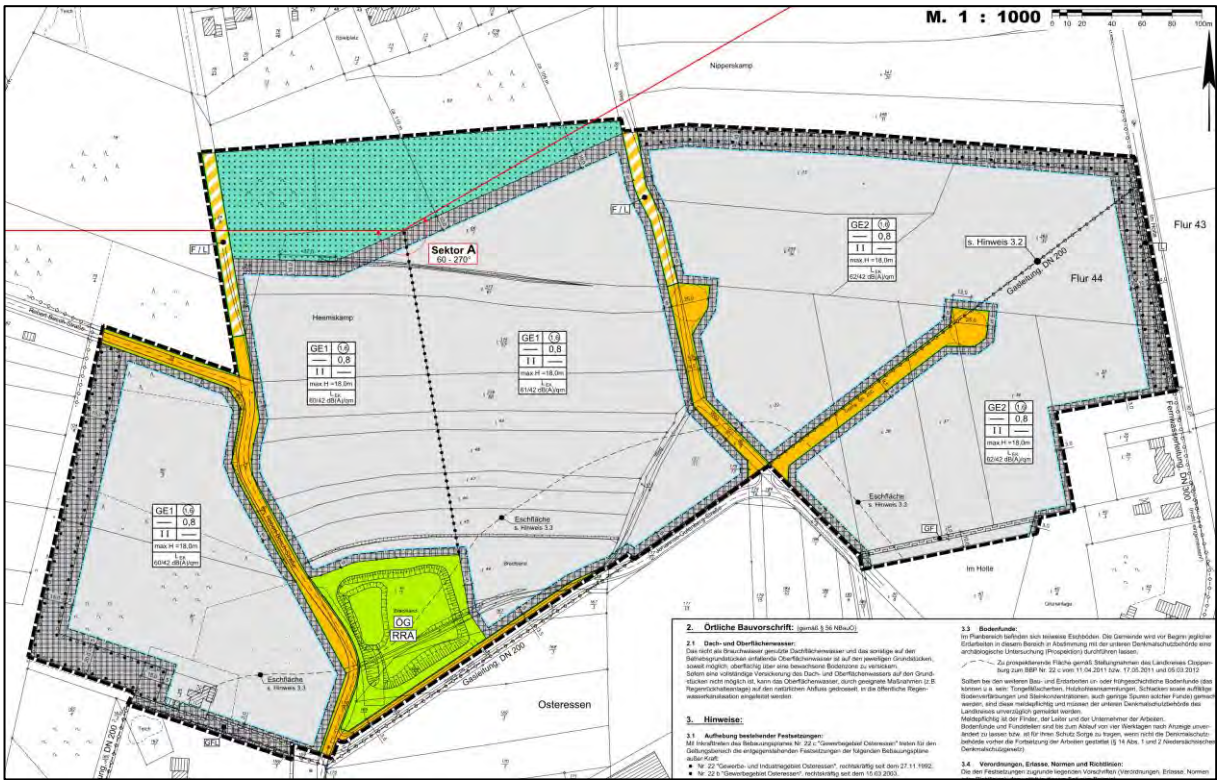


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 22c „Gewerbegebiet Osteressen“.

Die folgende Abbildung zeigt einen Überblick über die aktuelle gewerbliche Vorbelastung.

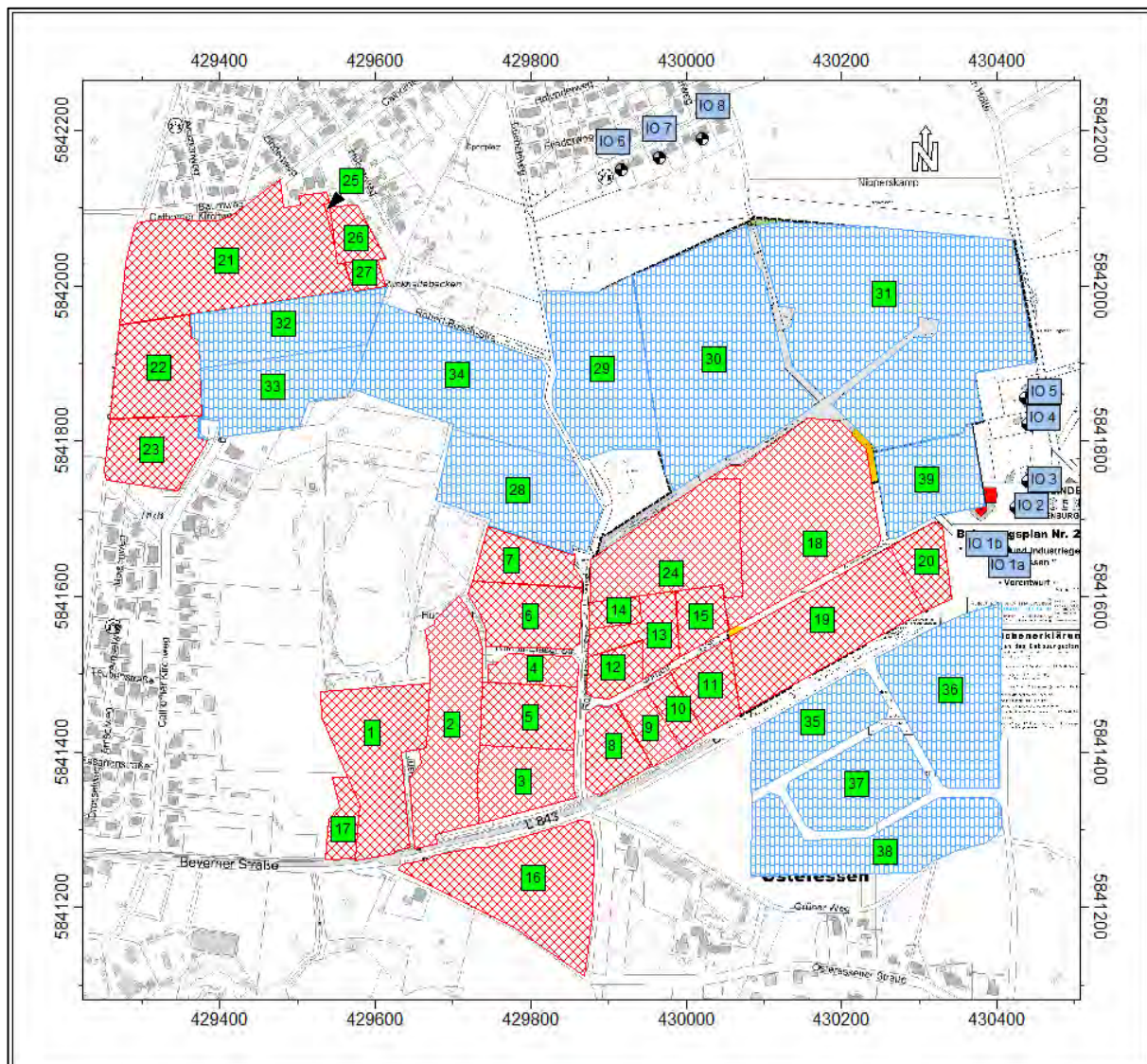


Abbildung 5: Aktuelle Verteilung der Gewerbe- und Industrieflächen und Lage der maßgeblichen Immissionsorte. Die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten FSP sind rot gekennzeichnet, festgesetzte L_{EK} sind blau gekennzeichnet.

Die schutzbedürftige Wohnnutzung in der Umgebung des Geltungsbereichs wird durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen vorbelastet. Die Emissionsansätze für die Flächen ergeben sich aus den jeweiligen bauleitplanerischen Festsetzungen. Die Quellenhöhe für die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten FSP beträgt jeweils 5,0 Meter über Grund. Die Schallemissionsdaten der beurteilungsrelevanten Vorbelastung sind in Tabelle 2 aufgelistet.

Die Bebauungspläne Nr. 22c und Nr. 27a weisen jeweils Richtungssektoren für Zusatzkontingente auf, in welchen sich maßgebliche Immissionsorte befinden. Diese sind der Tabelle 2 beigelegt.

Die in der folgenden Auflistung gemäß Tabelle 2 genannten Gewerbeflächen werden für die Geräuschbelastung an den umliegenden Immissionsorten berücksichtigt.

Tabelle 2: Emissionsdaten der aktuell beurteilungsrelevanten gewerblichen Vorbelastung.

Lfd. Nr.	B-Plan, Gebietsausweisung	Quellentyp	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m ² Tag/ Nacht
1	BP 22 (+22a) TF1	DIN ISO 9613-2	65,0/62,5
2	BP 22 TF 2		70,0/60,0
3	BP 22 TF 3		65,0/60,0
4	BP 22 TF 4		65,0/60,0
5	BP 22 TF 5		65,0/60,0
6	BP 22 TF 6		65,0/60,0
7	BP 22 TF 7		65,0/60,0
8	BP 22 TF 8		65,0/50,0
9	BP 22 TF 9		65,0/50,0
10	BP 22 TF 10		65,0/60,0
11	BP 22 TF 11		65,0/60,0
12	BP 22 TF 12		65,0/60,0
13	BP 22 TF 13		65,0/60,0
14	BP 22 TF 14		65,0/60,0
15	BP 22 TF 15		65,0/60,0
16	BP 22 TF 16		60,0/45,0
17	BP 22a GE		60,0/45,0
18	BP 22b GE TF1		65,0/50,0
19	BP 22b GE TF2		65,0/50,0
20	BP 22b GE TF4		62,5/42,5
21	BP 27 GE TF1		57,0/42,0
22	BP 27 GE TF2		65,0/50,0
23	BP 27 GE TF3		62,0/47,0
24	BP 22b 1. Änd. GE		65,0/50,0
25	BP 27 1. Änd. GE TF1		57,0/42,0
26	BP 27 1. Änd. GE TF2		48,0/33,0
27	BP 27 1. Änd. GE TF3		57,0/42,0
28	BP 22c GE1 TF1	DIN 45691	60,0/42,0* 1)
29	BP 22c GE1 TF2		60,0/42,0* 1)
30	BP 22c GE1 TF3		61,0/42,0* 1)
31	BP 22c GE2		62,0/42,0* 2)
32	BP 27a GE TF1		64,0/49,0* 3)
33	BP 27a GE TF2		57,0/42,0* 4)

Lfd. Nr.	B-Plan, Gebietsausweisung	Quellentyp	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m ² Tag / Nacht
34	BP 27a GE TF3	DIN 45691	59,0/42,0* ⁵⁾
35	BP 22d TF 1		63,0/46,0
36	BP 22d TF 2		63,0/46,0
37	BP 22d TF 3		62,0/45,0
38	BP 22d TF 4		61,0/43,0
39	BP22b, 2. Änd.		61,0/42,5**

*In den B-Plänen Nr. 22c und 27a sind jeweils Zusatzkontingente für einen Richtungssektor festgesetzt, welche für die unter Ziffer 3.2 betrachteten Immissionsorte zu berücksichtigen sind:

¹⁾ +4 dB/+5 dB ²⁾ +2 dB/+5 dB ³⁾ +1 dB/+1 dB ⁴⁾ +5 dB/+5 dB ⁵⁾ +6 dB/+6 dB

**Der B-Plan 22b, 2. Änderung ist noch nicht rechtskräftig aber bereits im Aufstellungsverfahren, weswegen er nach aktuellem Kenntnisstand für die Berechnungen berücksichtigt wird.

Im folgenden Kapitel 3.2 wird die vorgeschlagene Neuverteilung der Emissionskontingente für den Bebauungsplan Nr. 22e aufgeführt. Im Kapitel 3.3 folgt der Ergebnis-Vergleich beider Varianten.

3.2 Zukünftige Aufteilung

Die folgende Abbildung stellt einen Vorschlag für die zukünftige flächenhafte Verteilung der gewerblichen Flächen für den Bebauungsplan 22e dar.

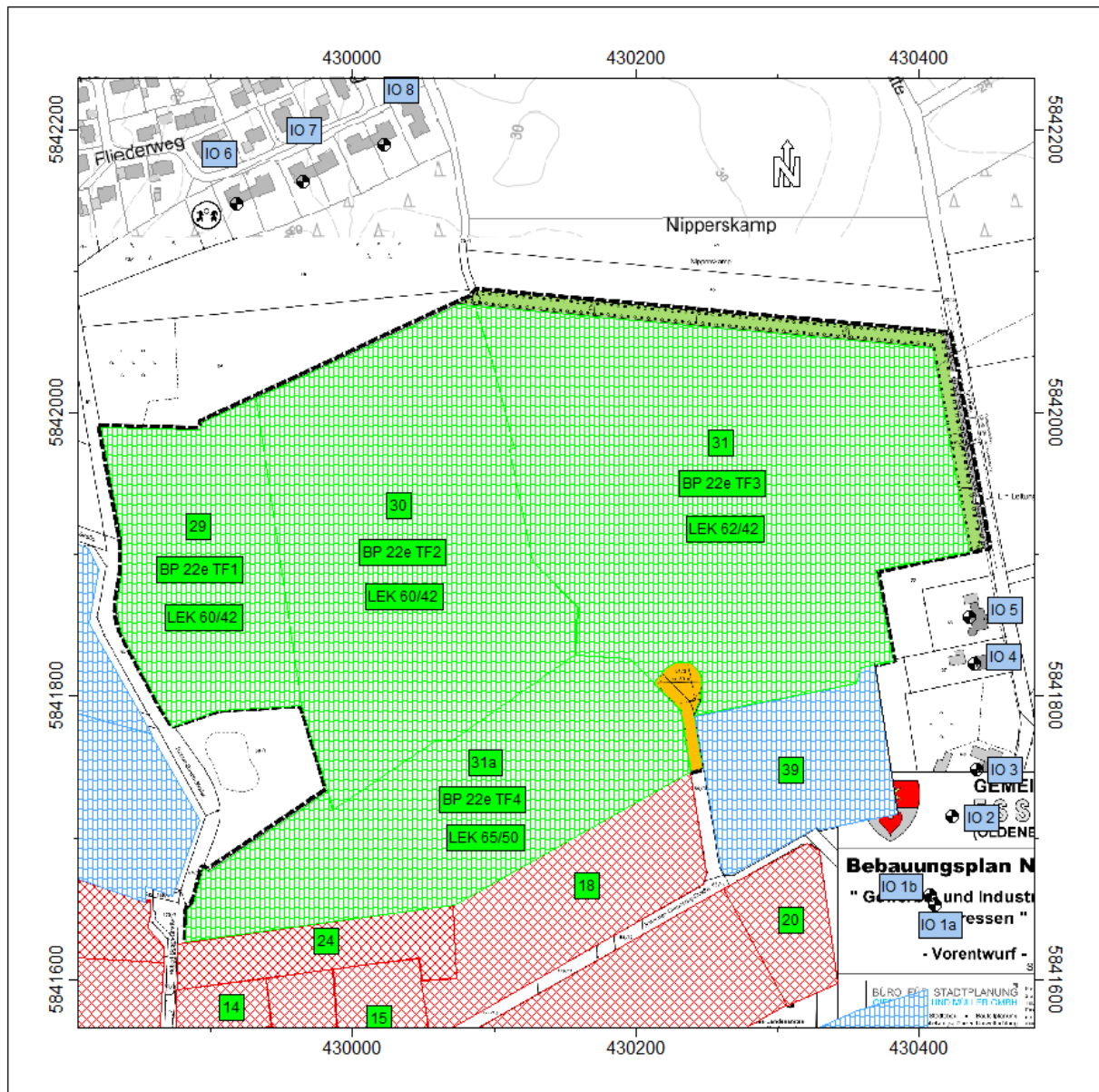


Abbildung 6: Vorschlag für eine zukünftige Verteilung der Teilflächen von B-Plan Nr. 22e und Lage der maßgeblichen Immissionsorte. Die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten FSP sind rot gekennzeichnet, festgesetzte LE_K sind blau gekennzeichnet. Die Vorschläge für die neue Verteilung der LE_K -Teilflächen im BP 22e sind grün gekennzeichnet.

Die bisherige Liste der Emissionsdaten weist somit zukünftig einige Änderungen auf, welche in der folgenden Tabelle 3 berücksichtigt sind. Sämtliche weiteren Teilflächen bleiben unverändert. Die Teilflächen mit den laufenden Nummern 29, 30 und 31 werden ihre Flächenanteile durch die Neustrukturierung geringfügig verändern. Zudem wird das Emissionskontingent der zukünftigen Teilfläche TF 2 (lfd. Nr. 30) tagsüber um 1,0 dB(A) reduziert.

Die Teilflächen mit den lfd. Nummern 18 und 24 werden jeweils verkleinert um die neue Teilfläche „22e TF4“ für den B-Plan 22e (lfd. Nr. 31a) festzusetzen. Die jeweiligen FSP-Werte (65/50 dB(A)/m² tags/nachts) bleiben dabei unverändert. Sämtliche bisher festgesetzten Zusatzkontingente bleiben bei der zukünftigen Situation ebenfalls unverändert.

Tabelle 3: Emissionsdaten der zukünftig beurteilungsrelevanten gewerblichen Vorbelastung.

Lfd. Nr.	B-Plan, Gebietsausweisung	Quellentyp	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m ² Tag / Nacht
1	BP 22 (+22a) TF1	DIN ISO 9613-2	65,0/62,5
2	BP 22 TF 2		70,0/60,0
3	BP 22 TF 3		65,0/60,0
4	BP 22 TF 4		65,0/60,0
5	BP 22 TF 5		65,0/60,0
6	BP 22 TF 6		65,0/60,0
7	BP 22 TF 7		65,0/60,0
8	BP 22 TF 8		65,0/50,0
9	BP 22 TF 9		65,0/50,0
10	BP 22 TF 10		65,0/60,0
11	BP 22 TF 11		65,0/60,0
12	BP 22 TF 12		65,0/60,0
13	BP 22 TF 13		65,0/60,0
14	BP 22 TF 14		65,0/60,0
15	BP 22 TF 15		65,0/60,0
16	BP 22 TF 16		60,0/45,0
17	BP 22a GE		60,0/45,0
18	BP 22b GE TF1		65,0/50,0
19	BP 22b GE TF2		65,0/50,0
20	BP 22b GE TF4		62,5/42,5
21	BP 27 GE TF1		57,0/42,0
22	BP 27 GE TF2		65,0/50,0
23	BP 27 GE TF3		62,0/47,0
24	BP 22b 1. Änd. GE		65,0/50,0
25	BP 27 1. Änd. GE TF1		57,0/42,0
26	BP 27 1. Änd. GE TF2		48,0/33,0
27	BP 27 1. Änd. GE TF3		57,0/42,0
28	BP 22c GE1 TF1	DIN 45691	60,0/42,0* 1)
29	BP 22e TF1		60,0/42,0* 1)
30	BP 22e TF2		60,0/42,0* 1)

Lfd. Nr.	B-Plan, Gebietsausweisung	Quellentyp	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m ² Tag / Nacht
31	BP 22e TF3	DIN 45691	62,0/42,0* ²⁾
31a	BP 22e TF 4		65,0/50,0
32	BP 27a GE TF1		64,0/49,0* ³⁾
33	BP 27a GE TF2		57,0/42,0* ⁴⁾
34	BP 27a GE TF3		59,0/42,0* ⁵⁾
35	BP 22d TF 1		63,0/46,0
36	BP 22d TF 2		63,0/46,0
37	BP 22d TF 3		62,0/45,0
38	BP 22d TF 4		61,0/43,0
39	BP22b, 2. Änd.		61,0/42,5**

*In den B-Plänen Nr. 22c und 27a sind jeweils Zusatzkontingente für einen Richtungssektor festgesetzt, welche für die unter Ziffer 3.2 betrachteten Immissionsorte zu berücksichtigen sind:

¹⁾ +4 dB/+5 dB ²⁾ +2 dB/+5 dB ³⁾ +1 dB/+1 dB ⁴⁾ +5 dB/+5 dB ⁵⁾ +6 dB/+6 dB

**Der B-Plan 22b, 2. Änderung ist noch nicht rechtskräftig aber bereits im Verfahren, weswegen er nach aktuellem Kenntnisstand für die Berechnungen berücksichtigt wird.

3.3 Berechnungsergebnisse im Vergleich

Tabelle 4: Vergleich der Immissionskontingente im aktuellen und im zukünftigen Zustand durch die gesamte gewerbliche Belastung.

Immissionsort j	Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ in dB(A)				$\Delta L_{IK,i,j}$ in dB(A)		Gesamt- Immissionswert $L_{GI,j}$ in dB(A)	
	bisher		zukünftig		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	Tag	Nacht	Tag	Nacht				
IO 1a Krusen Beuken 1, Südfassade	59,3	44,9	59,4	45,0	0,1	0,1	60	45
IO 1b Krusen Beuken 1, Westfassade	59,3	44,9	59,4	45,0	0,1	0,1		
IO 2 Krusen Beuken 3	59,1	44,5	59,1	44,6	0,0	0,1		
IO 3 Krusen Beuken 5	58,7	44,1	58,8	44,2	0,1	0,1		
IO 4 Im Holte 1	59,3	44,3	59,3	44,3	0,0	0,0		
IO 5 Im Holte 3	60,0	44,6	59,8	44,6	-0,2	0,0		
IO 6 Fliederweg 16	55,3	42,1	55,3	42,3	0,0	0,2	55	40
IO 7 Fliederweg 20	55,3	41,8	55,2	42,0	-0,1	0,2		
IO 8 Fliederweg 24	55,0	41,3	55,0	41,5	0,0	0,2		

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Immissionskontingente und somit die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 an den Immissionsorten IO 6 bis IO 8 bereits in der aktuellen Situation tagsüber um bis zu 0,3 dB(A) und nachts um bis zu 2,1 dB(A) überschritten werden. Diese Situation ist erwartungsgemäß im Zuge der stetigen Erweiterung des gesamten Gewerbegebietes entstanden. Aus fachlicher Sicht werden diese prognostizierten Überschreitungen in der Realität nicht auftreten, da hierfür vorausgesetzt werden müsste, dass sämtliche Betriebe die für ihre Betriebsfläche zur Verfügung stehenden FSP bzw. L_{EK} gleichzeitig ausschöpfen. Insbesondere zur Nachtzeit ist diese Situation sehr unwahrscheinlich, weil sämtliche Betriebe die verfügbaren Kontingente sogar innerhalb derselben lautesten Nachtstunde voll ausschöpfen müssten. Die genannten Überschreitungen wurden bereits in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22b im Jahr 2002 festgestellt und ebenfalls gemäß der oben beschriebenen fachlichen Einschätzung beurteilt. Vor diesem Hintergrund kann die rechnerische Überschreitung von (gerundet) 2 dB(A) als verträglich eingestuft werden.

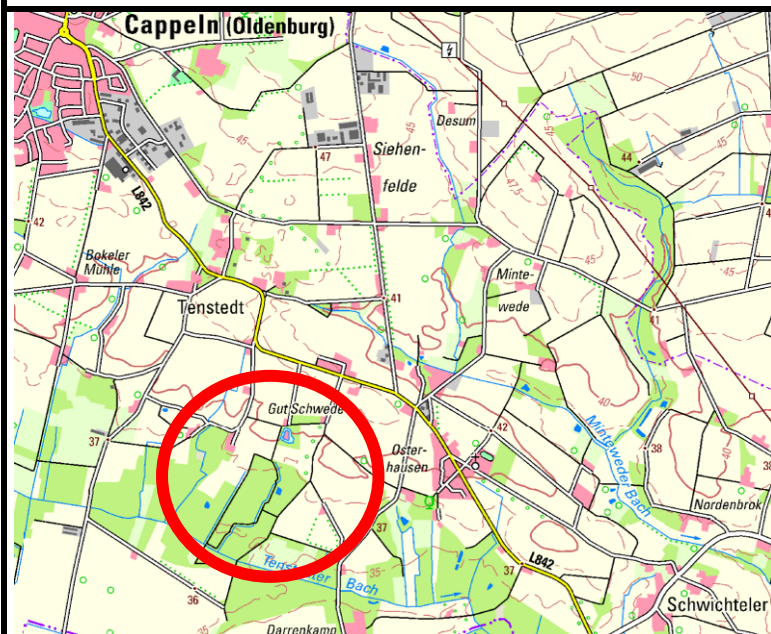
Abschließend werden in der folgenden Tabelle 5 die Immissionskontingente durch die neuen Teilflächen für den B-Plan Nr. 22e separat dargestellt. Hierdurch wird deutlich, dass durch den Geltungsbereich alleine keine Überschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten hervorgerufen werden. Dieser Hinweis kann bei Bedarf im Falle einer erforderlichen Abwägung als Diskussionsgrundlage dienen.

Tabelle 5: Immissionskontingente durch die zukünftigen Teilflächen des B-Plans Nr. 22e separat ohne Vorbelastung.

Immissionsort j	Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ in dB(A)		Gesamt-Immissionswert $L_{GL,j}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1a Krusen Beuken 1, Südfassade	54,6	38,3	60	45
IO 1b Krusen Beuken 1, Westfassade	54,8	38,5		
IO 2 Krusen Beuken 3	55,6	39,1		
IO 3 Krusen Beuken 5	55,9	39,3		
IO 4 Im Holte 1	57,6	40,9		
IO 5 Im Holte 3	58,6	41,8		
IO 6 Fliederweg 16	53,0	35,4	55	40
IO 7 Fliederweg 20	53,2	35,5		
IO 8 Fliederweg 24	53,2	35,2		



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>



Quelle: <https://sla.niedersachsen.de/landentwicklung/LEA/>

Gemeinde Essen (Oldb.)

Anlage 3 der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 22e „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“

Externer Kompensationsflächenpool „Gut Schwede“ Übersicht

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 02/2023

STIFTUNG LANDGÜTER SCHWEDE UND LAGE

49632 ESSEN (OLDENBURG), GUT LAGE, DINKLAGER STR. 19

An die
Gemeinde Essen
z.H. Herrn Zumbrägel
Peterstraße 7
49632 Essen Oldb.

Telefon:
05438 958360

Bankverbindung:
Volksbank Essen-Cappeln eG
IBAN: DE24 2806 3526 0052 5251 00
BIC: GENODEF1ESO

Gemeinnützige Stiftung

Steuernummer: 67/203/09645

Gut Lage, den 05.02.2023

Kompensationsmaßnahmen – Kompensationsflächenpools Gut Schwede Bebauungsplan Nr. 22e, Gewerbegebiet Osteressen Ökologische Werteinheiten

Sehr geehrter Herr Zumbrägel,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 01.02.2023 bestätigen wir hiermit, dass die Stiftung Landgüter Schwede und Lage Ihnen für den o.g. Bebauungsplan 1.428 ökologische Werteinheiten, berechnet nach dem neuen Osnabrücker Modell, zur Verfügung stellt.

Die Fläche befindet sich in der

Gemeinde Cappeln, Flur 11, Flurstück 174/1 anteilig (Kartenreferenz 1.1./10)

aus der Maßnahmen Nr. 1.1. „Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart: Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald“

Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

Die entsprechende Kartenreferenz fügen wir diesem Schreiben bei.

Wir hoffen, dass wir Ihnen hiermit weitergeholfen haben und verbleiben
mit freundlichen Grüßen

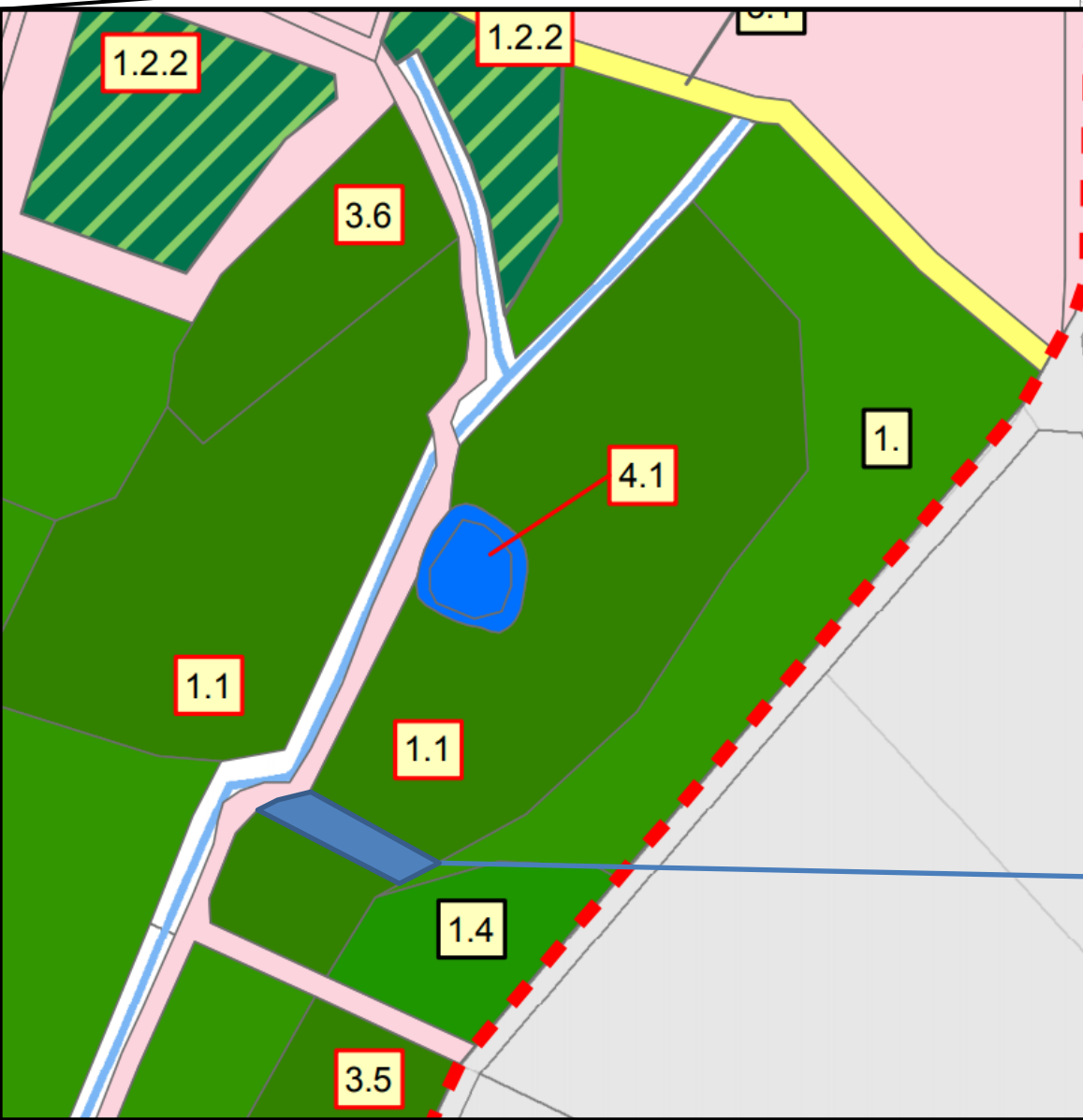


Herbert Schröder
Vorstand Stiftung Landgüter Schwede und Lage

Vorstand:
Werner Dobelmann, 49610 Quakenbrück, Tel. 05431 92116
Günther Wangerpohl, 49632 Essen, Tel. 05438 260
Herbert Schröder, 49632 Essen, Tel 05438 264

Martin Rump, 13465 Berlin
Dr. Claudia Rump, 10119 Berlin
Alexander Schröder, 49632 Essen
Sabrina Nuxoll, 49610 Quakenbrück

Kartographische Darstellung der
Werteinheitenzuordnung Gemeinde Essen BBP 22e –
Kompensationspool Gut Schwede



Maßnahme Nr. 1.1.
„Umwandlung eines Laub-
Nadelmischwaldes in einen
bodenständigen Laubwald mit
Waldmantelsaum, Bodensaurer
Eichenmischwald “

Flur 11 174/1 anteilig

Fläche 1.190 m²
Werteinheiten 1.428

WE Nehmer	B-Plan	Maßnahme- nummer	Karten- referenz	Beschreibung	Flurstück Maßnahme- objekt	zugeordnete WE	Bemerkungen
Gem. Essen	BB P27a	1.1.	1.1./1	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	32.438 WE	27.031,67 m²
Gem. Essen	BB P27a	4.1.	4.1./1	Entwicklung eines naturnahen Stillgewässers zu einem naturnahen Stillgewässer, durch Entfernung des Erdwalls und der Bäume, Abflachung der Böschungen	Flur 11 31/1	2.210 WE	1500 m²
Gem. Essen	BB P27a	3.5.	3.5./1	Entwicklung eines standortgerechten Waldes (Bodensaurer Eichenmischwald) mit einem Waldmantelsaum auf einem artenarmen Intensivgrünland	Flur 11 31/1	Waldersatz	2400 m²
Gem. Essen	BBP 27a	3.6.	3.6./1	Entwicklung eines standortgerechten Waldes (Bodensaurer Eichenmischwald) mit einem Waldmantelsaum auf einem Wildackerstandort	Flur 11 169/3 u. 174/1	Waldersatz	6700 m²
Gem. Essen	BP 26	1.1.	1.1./2	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	5.271 WE	3.392,5 m²
Gem. Essen	Wegebau "Alter Dorfweg/ Möhlendamm"	1.1.	1.1./3	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	1.540 WE	1.283,33 m²
Gem. Essen	Wegebau "Barlager Straße"	1.1.	1.1./4	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	625 WE	520,83 m²
Gem. Essen	Wegebau "Nadorster Weg"	1.1.	1.1./5	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	344 WE	286,67 m²
Gem. Essen	Wegebau "Weg östlich vom Friedhof"	1.1.	1.1./6	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	220 WE	183,33 m²
Gem. Essen	BBP 14c	4.1.	4.1./2	Entwicklung eines naturnahen Stillgewässers zu einem naturnahen Stillgewässer, durch Entfernung des Erdwalls und der Bäume, Abflachung der Böschungen	Flur 11 31/1	340 WE	200 m²
Gem. Essen	BBP 14c	1.1.	1.1./7	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	6.321 WE	5267,5 m²
Gem. Essen	BBP 3	1.1.	1.1./8	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	1.065 WE	887,5 m²
Gem. Essen	BBP 34	5.1.	5.1./1	Entwicklung eines mäßig ausgebauten Baches zu einem naturnahen Bach, durch Einbau von Totholz Profileinengung, zur Förderung der Dynamik	Flur 13 181/38 Flur 13 46 Flur 13 45 Flur 13 31/1 Flur 12 230/40	30.400 WE	9500 m²
Gem. Essen	BBP 34	5.2.	5.2./1	Anlage eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens und Entwicklung einer naturnahen Vegetation	Flur 13 53 Flur 13 179/55	1.620 WE	1.350 m²
Gem. Essen	BBP 34	4.2.	4.2./1	Anlage von flachen grundwassernahen Blänken und Entwicklung von artenreichem Nassgrünland	Flur 13 31/1	680 WE	400 m²
Gem. Essen	BBP 34	4.2.	4.2./2	Anlage von flachen grundwassernahen Blänken und Entwicklung von artenreichem Nassgrünland	Flur 12 14/1	680 WE	400 m²
Gem. Essen	BBP 34	1.0.	1.0./7	Waldflächen mit vollständigem Nutzungsverzicht	Flur 13 138/120 Flur 13 125	6858 WE	6858 m²
Gem. Essen	BBP 22 d	3.2.	3.2./5	Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland	Flur 12 14/1	18.224 WE	13.017 m²
Gem. Essen	BBP 22 d	3.2.	3.2./4	Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland	Flur 13 31/1	21.910 WE	15.650 m²
Gem. Essen	BBP 22 d	3.3.	3.3./1	Extensivierung von artenarmem Intensivgrünland	Flur 13 98/1	14.210 WE	10.150 m²
Gem. Essen	BBP 7 f	1.3.2.	1.3.2./1	Umwandlung nicht standortgerechter Pappelforste in bodenständige Laubwälder	Flur 13 157/3, 31/1	12.000 WE	10.000 m²

Gem. Essen	BBP 7 f	1.3.1.	1.3.1./1	Umwandlung nicht standortgerechter Fichtenforste in bodenständige Laubwälder	Flur 13 63/1, 63/2	8.524 WE	7.103,33 m²
Gem. Essen	BBP 7 f	3.2.	3.2./6	Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland	Flur 12 237/17	5.475 WE	3.910,71 m²
Gem. Essen	BBP 22 e	1.1.	1.1./10	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1	1.428 WE	1.190 m²

bisher verbraucht: 172.383,00 WE
Von den erworbenen 348.454 WE stehen noch zur Verfügung: 176.071,00 WE