Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Begründung

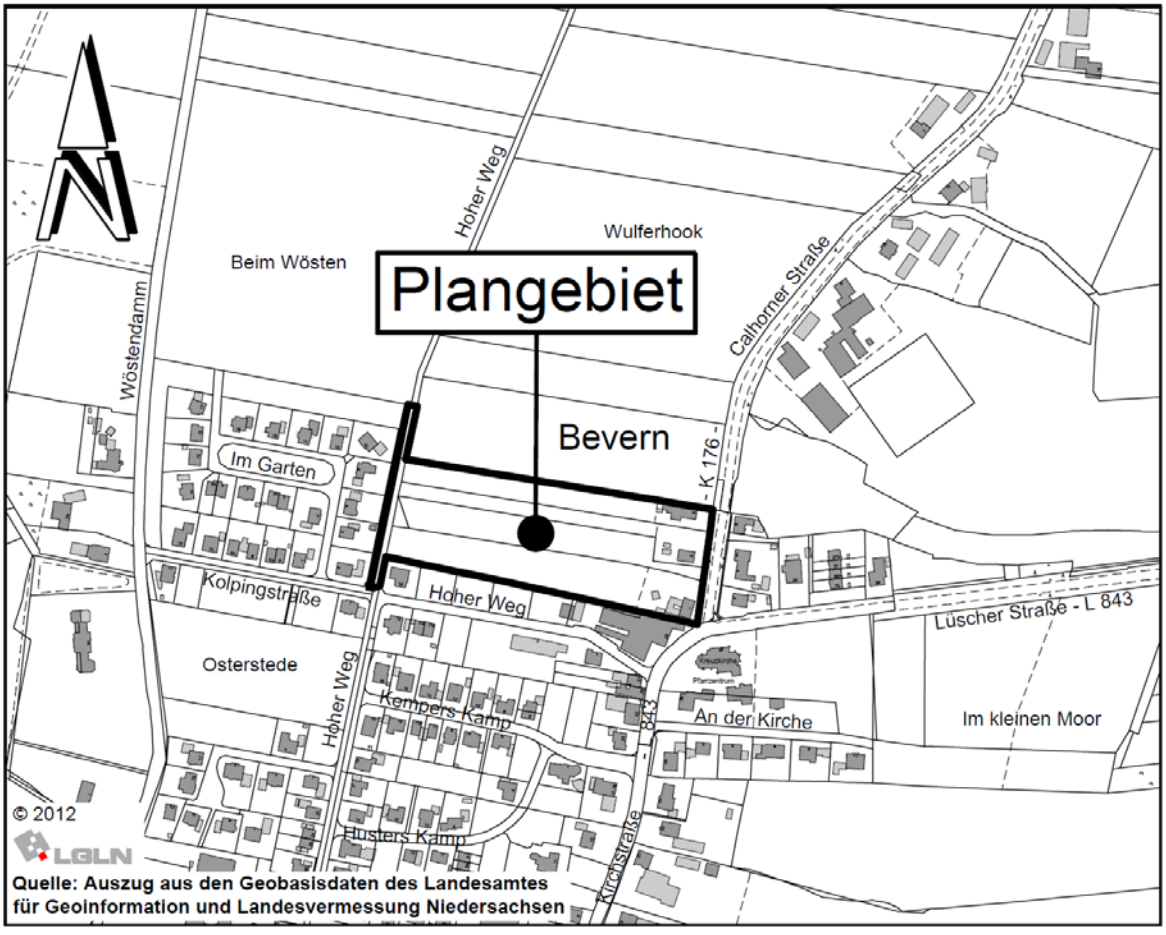
mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 7g

" Wohngebiet Bevern, Calhorner Straße / Hoher Weg "

mit örtlichen Bauvorschriften

- 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 4
2 RAHMENBEDINGUNGEN 5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) 5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN 6
3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG 6
4 INHALT DES PLANES 7
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
4.3 BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNUNGEN 12
4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUGRENZEN 14
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO 14
4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 16
4.7 ERSCHLIEßUNG 17
4.7.1 Verkehrserschließung 17
4.7.2 Ver- und Entsorgung 17
5 UMWELTBERICHT 19
5.1 EINLEITUNG 19
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts 19
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes 19
5.2 BESTANDSAUFNAHME 24
5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) 24
5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit 24
5.2.1.2 Immissionssituation 25
5.2.1.3 Erholungsfunktion 27
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft 27
5.2.2.1 Naturraum 27
5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild 28
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten 28
5.2.2.4 Klima / Luft 29
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften 30
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter 32
5.3 NULLVARIANTE 32
5.4 PROGNOSE UND MAßNAHMEN 33
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz 33
5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet 33
5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld 36
5.4.1.3 Erholungsfunktion 37
5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit 37
5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 38
5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild 38
5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten 39
5.4.2.3 Klima / Luft 40

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften ... 41
5.4.2.5 Wirkungsgefüge ... 43
5.4.2.6 Risiken für die Umwelt ... 44
5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe ... 44
5.4.4 Wechselwirkungen ... 45
5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete ... 45
5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften ... 45
5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) ... 45
5.4.6.2 Besonderer Artenschutz ... 46
5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes ... 46
5.5 MAßNAHMEN ... 47
5.5.1 Immissionsschutzregelungen bzw. geplante Maßnahmen ... 47
5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft ... 48
5.5.3 Eingriffsregelung ... 48
5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen ... 52
5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB ... 52
5.6 AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB ... 53
5.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) ... 53
5.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT ... 54
5.8.1 Methodik ... 54
5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ... 54
5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 55
5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis ... 56
6 ABWÄGUNGSERGEBNIS ... 57
7 STÄDTEBAULICHE DATEN ... 58
8 VERFAHREN ... 58
ANLAGEN ... 59

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7g der Gemeinde Essen (Oldb.) befindet sich im Ortsteil Bevern unmittelbar westlich der Calhorner Straße (K 176). Es umfasst die Flurstücke Nr. 952/446, 884/446, 446/2, 446/3, 446/4 und 432/8 der Flur 41, Gemarkung Essen. Darüber hinaus bezieht es im Westen einen Abschnitt der Straße „Hoher Weg“ mit ein.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Essen hat in den vergangenen Jahren eine sehr dynamische wirtschaftliche Entwicklung und eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl stieg von 8.177 Einwohnern im Jahr 2010 auf ca. 9.100 Einwohner im Jahr 2021. Neben dem Hauptort Essen werden insbesondere im Ortsteil Bevern Wohngrundstücke nachgefragt.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum beabsichtigt die Gemeinde daher die vorhandenen Wohngebiete in Bevern nach Norden auszuweiten. Die hierfür beidseitig der Straße „Hoher Weg“ zur Verfügung stehenden Flächen schließen im Süden jeweils an vorhandene Wohnbebauung bzw. ausgewiesene Wohngebiete an und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen westlich der Straße „Hoher Weg“ wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7f bereits verbindlich als allgemeines Wohngebiet entwickelt (Rechtskraft 5.11.2021).

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7g wurde zunächst parallel eingeleitet und soll nun fortgeführt werden, um die Flächen ebenfalls verbindlich für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung zu sichern.

Der Bebauungsplan bezieht im Osten zudem teilweise als Mischgebiet festgesetzte und bereits bebaute Grundstücke mit ein (Bebauungsplan Nr. 7, s. Anlage 1). Diese sollen auch weiterhin für eine gemischte Nutzungsstruktur zur Verfügung stehen und neben Wohnnutzungen nicht wesentlich störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aufnehmen können. Konkret möchte der südlich gelegene Gastronomiebetrieb Teilflächen für Erweiterungszwecke nutzen.

1.3 Städtebauliche Ziele

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

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölke-

rung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, von Natur und Landschaft, der Wasserwirtschaft und des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und, wie der gesamte Ort Bevern, als Vorsorgegebiet für die Erholung und die Trinkwasserversorgung 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 befindet sich zudem am südlichen Rand eines als kulturelles Sachgut (Eschflächen) dargestellten Bereiches. Die östlich verlaufende Calhorner Straße ist als regional bedeutsamer Radfahrweg gekennzeichnet.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt (s.a. Kap. 3) und soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der östliche Rand ist als gemischte Baufläche dargestellt und soll, wie bisher, als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Mischgebiet geht bereits nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 im südlichen Bereich über die bestehende Darstellung hinaus und soll mit der vorliegenden Planung nochmals geringfügig ausgeweitet werden.

Durch die Grenzverschiebung wird jedoch das grundsätzliche Konzept des Flächennutzungsplanes, welcher den Ortskernbereich beidseitig der Kirchstraße (L 843) und der Calhorner Straße (K 176) sowie südlich des Plangebietes als gemischte Baufläche darstellt, an die sich rückwärtig als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche anschließen, nicht berührt. Die Abweichung ist daher als geringfügig anzusehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich wurden Weihnachtsbäume aufgepflanzt. Im Osten bezieht der Bebauungsplan die Bebauung entlang der Calhorner Straße (K 176) mit ein. Diese ist, wie auch die südlich gelegene Bebauung, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bevern“ (Rechtskraft 12.09.1986), welcher die Flächen beidseitig der K 176 als Mischgebiet festsetzt. Die vorhandene Bebauung im vorliegenden Plangebiet wird derzeit jedoch wohnbaulich genutzt.

Südöstlich verläuft die Kirchstraße (L 843). Daran schließt sich nach Südosten und östlich der K 176 die weitere Ortslage von Bevern mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Friedhof) an.

Die am Westrand verlaufende Straße „Hoher Weg“ ist teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7A "Bevern, nördlich Hoher Weg" (Rechtskraft 21.06.1996) und stellt sich in Höhe des Plangebietes als unbefestigter Landwirtschaftsweg dar. Daran schließt sich nach Westen ein vollständig bebautes Wohngebiet an.

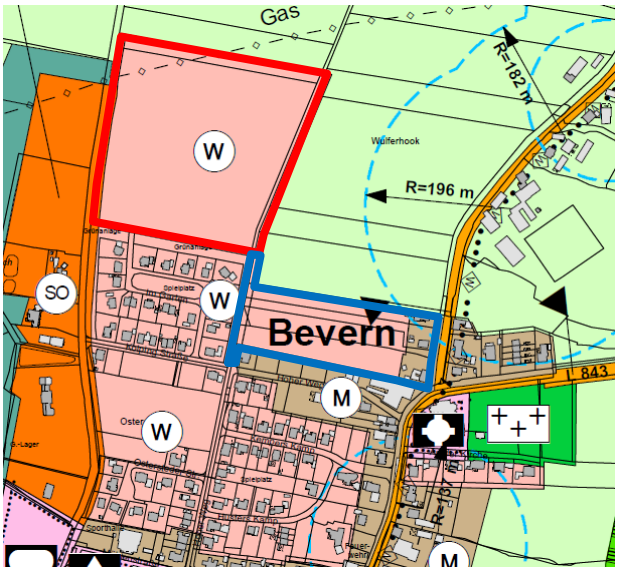
Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nordöstlich befindet sich in ca. 120 m Abstand eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung.

Weitere Angaben zur Umwelt- und Nutzungssituation werden in Kap. 5.2.1 und 5.2.2 gemacht.

3 Konzept zur Standortausweisung

Die Gemeinde hat in den vergangenen 10 Jahren ca. 165 Wohngrundstücke und damit ca. 16 bis 17 Grundstücke pro Jahr in den jeweils neu entwickelten Wohngebieten veräußert. Um den Außenbereich zu schonen, wurden im Hauptort zudem Änderungen bestehender Bebauungspläne vorgenommen oder, wie im Fall des Bebauungsplanes Nr. 7d in Bevern, für Bereiche mit z.T. bestehender Bebauung eine gebietsverträgliche Verdichtung ermöglicht. Damit konnte jedoch der bestehende Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nicht gedeckt werden. Es liegen derzeit auch für den Ortsteil Bevern wieder zahlreiche Anträge für Wohnbaugrundstücke vor.

Auszug aus dem FNP



Plangebiet B.-Plan Nr. 7f

Plangebiet B.-Plan Nr. 7g

Im Flächennutzungsplan 2002 wurden nördlich der Ortslage von Bevern bereits zwei Flächen, die sich unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließen und gleichzeitig noch einen ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Hofstellen an der Calhorner Straße einhalten, für die weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen und entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 7,5 ha stehen der Gemeinde nun zum großen Teil zur Verfügung. Aktuelle Geruchsuntersuchungen haben ergeben, dass die Abstände zu Tierhaltungsanlagen ausreichend sind und keine unzumutbaren Geruchsbelastungen vorliegen. Die Gemeinde möchte daher die dargestellten Wohnbauflächen, soweit nicht bereits bebaut, verbindlich für eine wohnbauliche Entwicklung sichern, um neben der Deckung des aktuellen Bedarfs, auch der darüber hinaus bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Bevern nachzukommen.

Eine Umsetzung soll jedoch abschnittsweise entsprechend dem Bedarf durchgeführt werden. Abzüglich der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung können im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7f ca. 57 Grundstücke und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7g ca. 16-18 Wohnbaugrundstücke entstehen. Damit kann der voraussichtliche Bedarf in Bevern für die nächsten Jahre gedeckt werden.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der östliche und südöstliche Teil des Plangebietes wurde im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortsteil Bevern“ bereits als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977/86) festgesetzt (s. Anlage 1). Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Zielsetzung der Gemeinde hat sich im Grundsatz nicht geändert. Das Mischgebiet wird zudem im südlichen Bereich zu den an-

grenzend vorhandenen gewerblichen Nutzungen etwas ausgeweitet, da der südlich angrenzende Betrieb Teilflächen für eine Erweiterung nutzen möchte.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 im vorliegenden Bereich für das Mischgebiet nicht getroffen.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde jedoch für die Mischgebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 7 eine Steuerung für Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) aufgenommen. Diese sind demnach nur zulässig, soweit sie nicht mehr als 24 Schlafplätze aufweisen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf einem Baugrundstück und/oder die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, sind dabei als eine Anlage zu beurteilen. Diese Regelungen sollen für das Mischgebiet weiterhin Bestand haben und werden übernommen. Zudem wurde für Arbeitnehmerwohnheime eine Regelung zur Mindestgrundstücksgröße aufgenommen (s.a. Kap. 4.3).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 wurden auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1977/86 getroffen. Durch die vorliegende Überleitung in die BauNVO 2017 ergibt sich zudem eine Änderung des Nutzungskatalogs, da nach der BauNVO 1977/86 ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden können. Für die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen ergeben sich diesbezüglich durch die Überleitung keine negativen Auswirkungen.

Darüber hinaus waren nach der BauNVO 1977/86 kleinere Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet bisher allgemein zulässig. Mit der BauNVO 2017 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Mischgebiet soll konkret der Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes dienen und soll im Übrigen der Nutzungsstruktur entlang der Kirchstraße angepasst werden und damit neben Wohnnutzungen unverändert ergänzendes Kleingewerbe oder Versorgungseinrichtungen aufnehmen. Diese Zielsetzung soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden.

Aus diesen Gründen und aufgrund der insgesamt noch dörflichen Struktur des Ortes Bevern sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Mischgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet

Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet mit insgesamt 15 Baugrundstücken entwickelt und damit die südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll erweitert werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Von dieser Festsetzung werden jedoch Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen) ausgenommen, die privat für den Eigenbedarf oder z.B. von einer Eigentümergemeinschaft genutzt werden könnten.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Arbeitnehmerwohnheime nicht zulässig sein. Bei Arbeitnehmerwohnheimen als Unterkünfte für Beschäftigte handelt es sich nach einem gemeinsamen Runderlass des Niedersächsischen Landwirtschafts- und des Sozialministeriums (Gem. RdErl. d. ML und MS vom 17.12.2013 – Nds. MBl. Nr. 2/2014 S. 35) nicht um Wohnungen, sondern um gewerbliche Nutzungen, wenn die für die Führung eines selbstgestalteten Haushalts erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschmöglichkeiten und Toilette) nicht vorhanden sind oder diese Einrichtungen oder die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohner dienen, die nicht in einer persönlichen Beziehung zueinander stehen. In diesen Fällen wird diese Nutzung nicht von dem Begriff der „Wohnung“ i.S. des § 44 NBauO erfasst. Derartige gewerbliche Nutzungen können in allgemeinen Wohngebieten somit unter Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um „nicht störende“ Anlagen handelt.

Entsprechende Arbeitnehmerwohnheime stehen als gewerbliche Nutzung jedoch dem Charakter des geplanten Wohngebietes entgegen. Die umliegende Bebauung ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt. Im Plangebiet soll eine Bebauung entstehen, die sich dieser Bebauungsstruktur anpasst. Unterkünfte, die der zeitweisen Unterbringung von Beschäftigten dienen, widersprechen nach Auffassung der Gemeinde dem Charakter dieser Gebiete. Derartige Arbeitnehmerwohnheime werden daher im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit der neuesten Änderung der BauNVO (2017) wurde der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen, nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Aufgrund ihrer ständig wechselnden Belegung besitzen Ferienwohnungen ein höheres Störpotenzial als übliche Wohnungen und wirken einer angestrebten Gemeinschaftsbildung im Quartier eher entgegen. Daher werden im vorliegend geplanten Wohngebiet Ferienwohnungen sowohl als Beherbergungsbetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 als auch als einzelne Nutzungsart der nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt für die Mischgebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und, bei einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

Für den nördlichen und südwestlichen Teil des Mischgebietes wird die GRZ und für den nördlichen Teil auch die Zahl von max. zwei Vollgeschossen unverändert übernommen. Bei einer vollständigen Ausnutzung ergibt sich daraus, wie bisher, eine mögliche Geschossflächenzahl von 0,8.

Für den südwestlichen Bereich des geplanten Mischgebietes (MI*) wird aus Lärmschutzgründen dagegen lediglich eine max. eingeschossige Bebauung zugelassen (s.a. Kap. 5.4.1.1).

Der südöstliche Teil des Mischgebietes soll der Erweiterung des angrenzenden Gastronomiebetriebes dienen. Für den Betrieb würde sich mit einer GRZ von 0,4 ein zu enger Rahmen ergeben. Für diesen Teilbereich wird die GRZ daher auf 0,6 erhöht. Die Geschosszahl bleibt jedoch ebenfalls auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.

Für das allgemeine Wohngebiet sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die nordwestlich mit dem Bebauungsplan Nr. 7f getroffenen Festsetzungen angepasst werden. Für das allgemeine Wohngebiet wird daher eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine zulässige Geschosszahl von ebenfalls zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes unterschreitet die GRZ damit den in § 17 BauNVO für das jeweilige Baugebiet genannten Orientierungswert von 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI). Dies soll eine lockere Bebauung in Anpassung an die

umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicherstellen. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., in den Baugebieten nicht weiter eingeschränkt, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweils zum Baukörper am nächsten gelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Eine Sockelhöhe (SH, Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wurde in der Vergangenheit in den Baugebieten größtenteils nicht festgesetzt. Nach Auffassung der Gemeinde haben sich dadurch in den Baugebieten z.T. unverhältnismäßige Geländemodellierungen ergeben. Um daher eine Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen zu gewährleisten und übermäßige Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme bei der Oberflächenentwässerung zu vermeiden, wird im vorliegenden Plangebiet (MI und WA) die zulässige Sockelhöhe auf 0,3 m begrenzt. Eine geringe Sockelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

Die zulässige Traufhöhe soll im Plangebiet i.d.R. 6,3 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m betragen. Damit soll das Erscheinungsbild der Gebäude auch optisch auf eine Zweigeschossigkeit begrenzt und ein darüber hinaus gehender Dachgeschossausbau stark eingeschränkt werden. Bei der Ermittlung der Firsthöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Für die max. eingeschossige Bebauung im südwestlichen Bereich des geplanten Mischgebietes (MI*) wird die Traufhöhe auf 4,0 m und die Firsthöhe auf 6,5 m beschränkt.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31].

Von der Einhaltung der Traufhöhe werden Dachgauben, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge bzw. Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Um zudem sicherzustellen, dass die Bebauung auch bei einem Flach- oder Pultdach vom Erscheinungsbild einem maximal zweigeschossigen Gebäude entspricht, wird für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach die maximale Gebäudehöhe auf die jeweils zulässige Traufhöhe begrenzt. Für Gebäude mit einem Flachdach soll die zulässige Gebäudehöhe jedoch durch untergeordnete Bauteile i.S.d. NBauO (wie z.B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen)

sowie bei Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), um bis zu 1,0 m überschritten werden können.

Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls den im Bebauungsplan Nr. 7f getroffenen Regelungen.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

4.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, noch weitgehend an die umliegende Bebauungsstruktur angepasst ist aber gleichzeitig auch den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise im geplanten allgemeinen Wohngebiet – analog zur Regelung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7f, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und für das Gebiet (WA) eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhausgrundstücke und von 300 m² für Doppelhausgrundstücke festgesetzt.

Darüber hinaus soll die im allgemeinen Wohngebiet geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen wie z.B. größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um ein Unterlaufen dieser Regelung zu vermeiden, ist es nach Ansicht der Gemeinde erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken.

Gemäß einem Urteil des BVerwG vom 08.10.1998 (4 C 1.97 – OVG Lüneburg) kann die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist für beide Möglichkeiten offen. Nach den Ausführungen des Gerichts lässt sich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl (z.B. bezogen auf die Fläche des Baugrundstückes) ist dagegen eher ein Instrument, die Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebietes zu steuern.

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und zur Vermeidung einer Überlastung der geplanten Erschließungssysteme wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet je mindestens 300 m² Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig ist.

Weiteres Ziel ist, die Schaffung eines homogenen Einfamilienhausgebietes, wie es für die Gemeinde auch in anderen Siedlungsbereichen typisch ist. Dazu sollen, analog zu den Regelungen im Bebauungsplan Nr. 7f, je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sein. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 bis 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte soll die Realisierung der genannten Ziele sicherstellen, aber auch ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglichen.

Mischgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes war bislang Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7. Mit der 1. Änderung wurde u.a. für das Mischgebiet eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) festgesetzt, welche die Gebäudelängen auf maximal 30 m begrenzt. Ausnahmen wurden nur für bereits vorhandene Gebäude mit Längen über 30 m vorgesehen. Nach dem Kommentar zur BauNVO (Fickert / Fieseler, 13. Aufl., § 22 Rn 3 u. 10) kann die Gemeinde eine „abweichende Bauweise“ nach ihren eigenen Vorstellungen definieren und auch entsprechende Ausnahmen zulassen.

Neben den von der Begrenzung ausgenommenen Nebenanlagen wurde diese Ausnahme für vorhandene Gebäude mit einer Länge von über 30 m vorgesehen, um Nutzungsänderungen zu erleichtern und um ungewünschte Gebäudeleerstände zu vermeiden. Für solche Gebäude sollten, entsprechend der Regelung einer offenen Bauweise, weiterhin Längen von bis zu 50 m zulässig sein.

Im vorliegenden Fall befindet sich südlich des Plangebietes eine Gastronomie mit Saalbetrieb. Der Betrieb möchte sich im östlichen Bereich in das Plangebiet hinein erweitern. Das vorhandene Gebäude weist jedoch bereits eine Länge von über 50 m auf. Für den südöstlichen Teil des Mischgebietes wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen über 50 m zulässt (a1).

Für den übrigen Bereich des Mischgebietes wird die bisherige Regelung zur abweichenden Bauweise aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen (a2).

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für die Baugebiete aufgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen von höchstens einer Wohnung je 120 m² Grundstücksfläche soll für das Mischgebiet ebenfalls bestehen bleiben bzw. übernommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Regelung soll einerseits auch auf kleineren Grundstücken im Mischgebiet noch eine wirtschaftliche und dem Ortsteil Bevern angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglichen (z.B. 4 Wohnungen auf einem 500 m² großen Grundstück), gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung jedoch vermeiden.

Auch die für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen im B.-Plan Nr. 7, 1. Änderung festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von jeweils 1.400 m², wobei für kleinere Wohnheime die Mindestgrundstücksgröße entsprechend anzupassen ist, soll für das Mischgebiet weiter Bestand haben.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden im Plangebiet bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig. Auch Carports sollen, sofern sie einen Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten, im nicht überbaubaren Bereich grundsätzlich zulässig bleiben. Wenngleich Carports als sog. offene Kleingaragen auch zu den Gebäuden zählen, haben sie jedoch insbesondere hinsichtlich ihres offenen transparenten Erscheinungsbildes geringere Auswirkungen.

Zu den Grünflächen (Regenrückhalteanlage bzw. Pflanzstreifen) werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt. Um darüber hinaus die Pufferfunktion dieser Flächen zu stärken, wird für die angrenzenden nicht überbaubaren Bereiche festgesetzt, dass zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m und zur öffentlichen Grünfläche (RRA) von mindestens 2,0 m eingehalten werden muss. Hiervon ausgenommen werden jedoch Zäune, soweit sie als Grundstückseinfriedung errichtet werden sollen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen oder die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Für das vorliegende Plangebiet sollen Vorschriften zur Dachbegrünung, Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung aufgenommen werden, um eine positive Gestaltung der öffentlichen Räume zu gewährleisten, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs zu fördern. Zudem wird eine Regelung zu Freileitungen aufgenommen.

<u>Dachbegrünung</u>

Um die Auswirkung der Versiegelung auf das Klima und den Regenwasserabfluss zu verringern, sollen die Dächer von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit einer flachen bzw. geringen Dachneigung mit einer Dachbegrünung ver-

sehen werden. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei und können vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Es wird daher festgesetzt, dass die Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° ab einer Flächengröße über 25 m² flächendeckend zu begrünen sind, wobei die vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm betragen soll. Hiervon ausgenommen werden die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden (z.B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege ausgenommen) und entlang öffentlicher Grünflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m sollen nur zulässig sein, sofern es sich um lebende Hecken handelt, wobei Bäume und freiwachsende Hecken von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen werden.

Diese Regelung dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und der positiven Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeniveau.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden im Gemeindegebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Auch gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Aus ökologischen Gründen wird im Bebauungsplan daher eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, nach der Stein- oder Schotterbeete nur zulässig sind, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 60 bzw. 45 % des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet.

Freileitungen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die unterirdische Verlegung mit Lei-

tungen zur Stromversorgung und zur Übertragung von Informationen (Kabelfernsehen oder Telekommunikation) gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, 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 wird am westlichen Plangebietsrand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhalteanlage“ festgesetzt, die der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung dient. In dieser Anlage wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und dem natürlichen Abfluss entsprechend der nächsten Vorflut zugeleitet. Mit dieser Rückhaltung werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser vermieden. Im Bereich der Fläche ist eine Befestigung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Freiflächen werden extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr unterhalten.

Am östlichen Zufahrtsbereich ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird und in diesem Bereich zu einer Strukturierung des Gebietes beiträgt.

Die innerhalb der festgesetzten Baugebiete verbleibenden Freiflächen, für die eine Entwicklung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen darüber hinaus zu einer Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei. Gemäß § 9 Absatz 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen diese nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks nicht überschreitet.

Auf eine landschaftliche Einbindung am Nordrand des Gebietes wird verzichtet, da in diese Richtung mittelfristig eine Erweiterung der Wohngebietsfläche vorgesehen ist.

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes ist innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt direkt über die angrenzend verlaufende Calhorner Straße (K 176) erschlossen. Für die weitere Erschließung des Gebietes kann neben der K 176 auch die Straße „Hoher Weg“ im Westen herangezogen werden, für die mit Umsetzung der Planung ein verkehrsgerechter Ausbau vorgesehen ist. Der „Hoher Weg“ hat innerhalb der Ortslage von Bevern Anschluss an die Kirchstraße (L 843). Die geplante innere Erschließungsstraße bindet daher an beide Straßen an.

Nach Norden soll eine kurze Stichstraße die Option für eine zukünftige Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen offenhalten.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Calhorner Straße (K 176) bzw. den „Hoher Weg“ sind Sichtfelder gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt06) mit Schenkellängen von 5/70 m bzw. 3/30 m berücksichtigt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge kann durch das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit Sitz in Brake gewährleistet werden.

Das Gebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung. Damit das Vorsorgegebiet in seiner Eignung nicht beeinträchtigt wird, sind bei der Auswahl der Baumaterialien und der Erteilung der Baugenehmigungen die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

In diesem Gebiet ist gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

96 cbm pro Stunde (1.600 l/min) bei MI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den vorhandenen bzw. neu zu bauenden Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Oberflächenwasser (Anlage 2)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Die Baugrunduntersuchungen zum Plangebiet haben ergeben, dass der Baugrund für eine flächendeckende Versickerung aufgrund einer oberflächennah anstehenden Geschiebelehmschicht nicht geeignet ist. Vom Ingenieurbüro Tovar und Partner (ibt), Osnabrück, wurde daher ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet (s. Anlage 2). Unter Berücksichtigung der Geländehöhen ist vorgesehen, am westlichen Rand des Plangebietes innerhalb einer ca. 1.400 qm großen Fläche ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 1.050 m³ anzulegen.

Über die Regenwasserrückhalteanlage wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt nach Westen der weiteren Vorflut zugeführt. Durch die damit auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

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

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Anwohner von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit müssen ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die geplante innere Erschließungsstraße als nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 30 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Gemeinde zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3 dient die vorliegende Planung insbesondere der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten in Erweiterung der südlich und westlich vorhandenen Wohngebiete. Darüber hinaus soll im Gebiet eine Erweiterung für einen angrenzend vorhandenen Betrieb ermöglicht werden.

Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 2,2 ha in Anspruch genommen, von denen jedoch Teilflächen bereits bebaut oder Bestandteil bestehender Bebauungspläne sind. Durch die geplanten Nutzungen wird unter Berücksichtigung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl zusammen mit der Überschreitungsregelung des § 19 BauNVO eine Grundfläche von maximal ca. 8.980 qm in Anspruch genommen. Dazu kommen ca. 3.900 qm an Straßenfläche. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge zu untersuchen.

Da das Plangebiet z.T. bereits bebaut ist bzw. an vorhandene Bebauung angrenzt und die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von bis zu 9,0 m an die vorhandene Bebauung bzw. die umliegend getroffenen Festsetzungen angepasst wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

5.1.2 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-, Überwinterungs- 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 beeinträchtigen 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, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 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 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998), insbesondere auch in der Maßnahmenkarte, ist der Plangebietsbereich nicht besonders dargestellt. In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Plangebietsfläche mit der Wertstufe 4 (stark eingeschränkt) gekennzeichnet.

Der Bereich östlich der Kirchstraße und der Calhorner Straße ist im Landschaftsrahmenplan als Landschaftsschutzgebiet „Calhorner Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase“, als strukturreicher Talraum und grünlandreiche Bach- und Flussniederung dargestellt.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet 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.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Essen (Januar 1995) sind im Bereich des Plangebietes keine besonderen Ziele oder Maßnahmen vorgesehen. Im Zielkonzept aus lokaler Sicht für den Naturschutz ist das Plangebiet als Entwicklungsgebiet 3. Priorität dargestellt. Entwicklungsgebiete 3. Priorität sind gemäß den Ausführungen zum Landschaftsplan Bereiche, die strukturell verarmt sind. Ihre Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Erholungsvorsorge ist daher vergleichsweise gering. Die Siedlungsflächen südlich und östlich angrenzend sind als Landschaftsräume mit eingeschränkter Naturschutzfunktion dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 soweit 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 sind südlich des Plangebietes innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes gewerbliche Nutzungen vorhanden. Von der Calhorner Straße (K 176) bzw. der Kirchstraße (L 843) gehen Immissionen aus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, 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 vom 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. 6.7 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 bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen."

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar insbesondere für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge" zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr für ein Mischgebiet 64/54 dB(A) tags/nachts und für ein allgemeines Wohngebiet: 59/49 dB(A) tags/nachts.

Landwirtschaftliche Immissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und wird in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden.

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die vorliegende Planung wurde jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt eingeleitet und das Geruchsgutachten auf Grundlage der GIRL 2008 erstellt.

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. 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).

5.2 Bestandsaufnahme

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

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in Anlage 1, eine Beschreibung ist in Kap. 2.3 zu finden.

Teilflächen im östlichen Bereich des Plangebietes sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 und als Mischgebiet festgesetzt. Weitere Teilflächen am äußersten westlichen Rand wurden im Bebauungsplan Nr. 7a als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und wird fast vollständig ackerbaulich genutzt.

Westlich grenzt ein vollständig bebautes Wohngebiet an. Südlich und östlich schließt sich die weitere wohnbaulich bzw. gemischt genutzte Ortslage von Bevern an.

In ca. 120 m Entfernung nordöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Weitere Hofstellen befinden sich im Umfeld von Bevern.

Mit der Calhorner Straße (K 176) und der Kirchstraße (L 843) verlaufen die nächstgelegenen klassifizierten Hauptverkehrsstraßen östlich bzw. südöstlich des Plangebietes.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist die Wohn- und die Erholungsfunktion in den Blick zu nehmen. Hinsichtlich der Wohnfunktion können sich insbesondere Immissionsbelastungen (Lärm / Geruch) negativ auswirken.

5.2.1.2 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Im Umfeld des Plangebietes bzw. der Ortslage von Bevern befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Die Gemeinde hat daher bereits im Vorfeld der Planung die Fides Umweltschutz & Umweltgutachter, Lingen, mit der Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) beauftragt, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Die Ermittlung wurde in Form einer Rasterbegehung durchgeführt und die Geruchsstundenhäufigkeiten jeweils für Beurteilungsflächen mit Kantenlängen von ca. 120 m ermittelt (s. Anlage 3, Gutachten vom 19.08.2019).

Für Wohn- und Mischgebiete gilt nach der GIRL ein Immissionswert (IW) von 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden).

Nach der Untersuchung sind unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu ca. 3-9 % der Jahresstunden zu erwarten (IW = 0,03-0,09). Der in der GIRL genannte Immissionswert von 0,10 kann somit eingehalten werden.

Bei den Messungen wurde innerhalb der einzelnen Beurteilungsflächen auch eine Abschätzung der oberen und unteren Grenze des Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse vorgenommen. Danach könnten im östlichen Randbereich Geruchswerte erreicht werden, die mit Geruchshäufigkeiten bis zu 12 % der Jahresstunden den Immissionswert von 0,10 geringfügig überschreiten.

b) Verkehrsimmissionen (Anlage 4)

Mit der Calhorner Straße (K 176) und der Kirchstraße (L 843) verlaufen die nächstgelegenen klassifizierten Hauptverkehrsstraßen östlich bzw. südöstlich des Plangebietes.

Die Gemeinde hat daher die zu erwartende Verkehrslärmbelastung durch den TÜV Nord gutachterlich prüfen lassen und dabei auch weitere Straßen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt (s. Anlage 4, Gutachten vom 21.06.2023).

Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der Verkehrsmengenzählung aus dem Jahr 2020. Die allgemeine Verkehrsentwicklung wurde mit 1% Steigerung pro Jahr auf das Horizontjahr 2035 hochgerechnet (Daten s. Tabelle 8 des Gutachtens).

Danach werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) tags/nachts im östlichen Bereich mit Beurteilungspegeln von bis zu 61/52 dB(A) tags/nachts um ca. 1-2 dB(A) überschritten (s. hierzu Kap. 5.4.1.1).

c) Gewerbliche Immissionen (Anlage 4)

Unmittelbar südlich des Plangebietes sind mit einem Gastronomiebetrieb (Saalbetrieb) mit Bäckerei gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Betriebsgrundstücke sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7, in dessen Rahmen der Bereich als Mischgebiet festgesetzt wurde. Zum vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet ergibt sich damit grundsätzlich eine abgestufte Nutzungssituation, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Durch den TÜV Nord wurde die im Plangebiet durch die gewerblichen Nutzungen zu erwartende Lärmbelastung überprüft.

Nach den Berechnungen (s. Anlage 4) werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet für die Tageszeit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum ist im Gegensatz zur Tagzeit, bei der die Geräuschimmissionen gemäß der TA Lärm über einen Zeitraum von 16 h gemittelt werden, jeweils die lauteste Stunde heranzuziehen. Während der Nachtzeit kommt es danach im Bereich der Stellplatzfläche des Saalbetriebes zu Überschreitungen. Am südwestlichen Rand des geplanten Mischgebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 45 dB(A) um bis zu 8-9 dB überschritten (zu den Auswirkungen, s. Kap. 5.4.1.1).

d) Sonstige Immissionen

Südöstlich des Plangebietes Nr. 7g befindet sich die kath. Kirche St. Marien. Zeitweise auftretende Lärmimmissionen durch die Kirchenglocken sind denkbar. Diese Immissionen finden i.d.R. Akzeptanz in der Bevölkerung und sind durch die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme gedeckt.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich bebaut. Daran westlich anschließend wurden im nördlichen Bereich Weihnachtsbäume aufgepflanzt. Der übrige Bereich wird, die Wegetrasse „Hoher Weg“ ausgenommen, ackerbaulich genutzt. Diese freie und nur wenig strukturierte landwirtschaftliche Fläche hat nur eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

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

Die Bakumer Geest ist ein wechselnd sandig-lehmiges, flachwelliges Grundmoränenplateau, das 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, trockenere, 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 Cloppenburger Geest begrenzende Hasetal, eine ausreichende Drainage der anschließenden Geest bedingt.

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

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortsmitte von Bevern, zwischen der Straße „Hoher Weg“ im Süden und im Westen und der Kreisstraße 176 (Calhorner Straße) im Osten und wird an drei Seiten von vorhandener Bebauung eingerahmt.

Die Plangebietsfläche wird zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Oktober 2020) als abgeerntete und durchgearbeitete Maisanbaufläche dar. Im Bereich der nördlichen Fläche des Plangebietes sind Weihnachtsbäume aufgepflanzt. Daran schließen sich nördlich weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Am östlichen Plangebietsrand, entlang der Calhorner Straße, befinden sich drei bebaute Grundstücke mit ihren umgebenden Gartenflächen. Auch südlich angrenzend, außerhalb der Plangebietsfläche befinden sich bebaute Grundstücke. Am westlichen Plangebietsrand verläuft die Wegeparzelle der Straße „Hoher Weg“ als unbefestigter Grasweg. Daran schließen sich nach Westen die rückwärtigen Gartenbereiche der bebauten Grundstücke eines Wohngebietes an.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund der umgebenden vorhandenen Bebauung und der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

5.2.2.3 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)) ist im Bereich der Plangebietsfläche als Bodentyp ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vorherrschend.

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.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 200 – 300 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 „gering“. 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 ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 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 und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.2.2.4 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

5.2.2.5 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)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Ackerfläche (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche intensiv genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Oktober 2020) als abgeerntete und durchgearbeitete Maisanbaufläche dar. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit dem **Wertfaktor 0,9 WF** bewertet.

Weihnachtsbaumplantage (EBW)

Die äußerste nördliche Parzelle des Plangebietes stellt sich als noch junge Weihnachtsbaumkultur dar. Gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell kann diese Fläche dem **Wertfaktor 1,0 WF** zugeordnet werden.

Landwirtschaftlicher Weg (Gras)

Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein unbefestigter Grasweg, der bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen regelmäßig mit überfahren wird. Dieser Grasweg wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell als Trittrasen mit dem **Wertfaktor 1,0 WF** bewertet.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 7 „Bevern“ festgesetzte Flächen

Am östlichen und äußersten südwestlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 ein. Dieser Bebauungsplan setzt am östlichen und südöstlichen Rand eine Mischgebietsnutzung und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Am südwestlichen Rand ist Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist der östliche und südöstliche Bereich als Mischgebietsfläche, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan 1985 erstellt wurde und zu dieser Zeit noch keine rechtliche Verpflichtung zur Kompensation von Eingriffen bestand, eine Bebauung mit Nebenanlagen nicht beschränkt war und dadurch im Bereich der Mischgebietsfläche eine 100 %-ige Versiegelung möglich war, geht die Mischgebietsfläche und gleichwohl auch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einem Wertfaktor von 0 WF in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell dem Wertfaktor 1,5 WF zugeordnet.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 7a „Bevern, nördlich Hoher Weg“ festgesetzte Flächen

Am südwestlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7a ein. Dieser Bebauungsplan setzt hier am südwestlichen Rand eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest, die mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt wurde. Diese Fläche geht mit dem Wertfaktor 1,5 WF in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein und wird im Rahmen der vorliegenden Planung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Fauna

Situation im Plangebiet

Mit der vorliegenden Planung soll im Nordwesten der Ortslage von Bevern eine Wohngebietsfläche ausgewiesen werden. Um zu überprüfen, inwiefern durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, wurden durch das Büro Sinning im Jahr 2020 Bestandsaufnahmen für die Artengruppe der Brutvögel durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 7f und Nr. 7g und die nördlich angrenzenden Flächen.

Die Brutvogelkartierung erfolgte durch insgesamt sieben Begehungen, die Anfang April bis Mitte Juni durchgeführt wurden.

Insgesamt ließen sich im Untersuchungsgebiet (UG) 28 Vogelarten nachweisen. Für 19 Arten kann eine Brut im UG angenommen werden. Für sieben Arten ergab sich lediglich eine Brutzeitfeststellung und zwei weitere Arten kamen innerhalb des UG nur als Nahrungsgast vor.

Gemäß dem vorliegenden Fachbeitrag kommen im UG überwiegend ungefährdete und weit verbreitete Vogelarten vor. Ein Großteil der angetroffenen Arten ist der Gilde der in oder an Gehölzen brütenden Vogelarten zuzuordnen.

Zu den Vorkommen gefährdeter und/oder streng geschützter Arten werden folgende Aussagen getroffen:

Die beiden Revierzentren der Feldlerche wurden in einer Entfernung von ca. 300 m auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs festgestellt. Entlang der Westgrenze des B-Plan-Gebietes Nr. 7f befinden sich in der hier vorhandenen Gehölzreihe die Revierzentren einer Gartengrasmücke und einer Goldammer. Nordwestlich, außerhalb des UG wurde eine rufende Wachtel festgestellt.

Der vorliegende Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass dem UG insgesamt eine Wertigkeit unterhalb einer lokalen Bedeutung als Brutvogellebensraum zukommt. Da anspruchsvollere Arten wie z.B. Kiebitz, Brachvogel oder Wiesenpieper die Flächen des UG nicht nutzen, lässt sich dem UG in einer Gesamtbetrachtung eine allgemeine Bedeutung als Brutvogellebensraum beimessen.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Essen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich jedoch um Plaggenesch, d.h. Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Eschflächen können als Zeugnisse alter Bewirtschaftungsformen potenzielle archäologische Fundstellen darstellen.

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige überwiegend landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) fortgeführt. Die Fläche würde jedoch weiterhin, in Abhängigkeit von der Bewirtschaftungsweise, den Tierarten des Siedlungsrandes und der Feldflur, als Nahrungsraum zur Verfügung stehen. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasser-

haushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitigen Ackerflächen mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes blieben erhalten.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wäre eine neue oder ergänzende Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 möglich. Auf Teilflächen müsste eine Gestaltung als Pflanzfläche erfolgen.

Das bislang bestehende Orts- und Landschaftsbild mit den derzeitigen Sichtbeziehungen und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würden erhalten bleiben.

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

5.4 Prognose und Maßnahmen

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

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

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

5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

a) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Nach den Ermittlungen der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, vom 19.08.2019 (s. Anlage 3 und Kap. 5.2.1.2) werden bei Berücksichtigung tierartspezifischer Belästigungspotenziale im Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,03 - 0,09 erreicht. Der für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet in der GIRL genannte Immissionswert von 0,10 kann somit eingehalten werden.

Bei den Messungen wurde vom Gutachter innerhalb der einzelnen Beurteilungsflächen auch eine Abschätzung der oberen und unteren Grenze des Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse vorgenommen. Diese zugrunde gelegt, könnten im östlichen Randbereich Geruchswerte erreicht werden, die mit max. 0,12 den Immissionswert von 0,10 geringfügig überschreiten.

Die GIRL ist kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Sie bietet auf Grundlage von Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen brauchbare Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen. In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. So werden in den Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 Übergangswerte genannt, wonach beispielsweise beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung nach Einzelfallbeurteilung Zwischenwerte bis max. 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können. Damit wird klargestellt, dass sich die Beurteilung von Geruchsimmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeiten orientiert, sondern vielmehr eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat (vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2004 – 21 A 4130/01).

Im vorliegenden Fall wird der höhere Immissionswert von 0,12 nur im Bereich der vorhandenen Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Auf den für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen ist dagegen eine nur geringfügige Überschreitung bis zu einem Immissionswert von ca. 0,11 zu erwarten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im noch ländlich strukturierten Ortsteil Bevern und am Siedlungsrandbereich im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen wird diese geringfügige Überschreitung des Immissionswertes auf Teilflächen im vorliegenden Fall für zumutbar erachtet. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte, ist nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. eine Ausweitung der Tierhaltung für die Betriebe jedoch bereits durch die vorhandene Bebauung in der Ortslage von Bevern begrenzt.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich für die Betriebe keine zusätzlichen bzw. unzumutbaren Einschränkungen.

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 im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Lärmimmissionen

Gewerbliche Immissionen (Anlage 4)

Wie die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den TÜV Nord gezeigt hat, werden durch die südlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen die maßgeblichen Orientierungswerte für

ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten.

Während der Nachtzeit kommt es durch die Stellplatzfläche des Saalbetriebes dagegen im südwestlichen Bereich des geplanten Mischgebietes zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) um bis zu 8-9 dB (s. Kap. 5.2.1.2 und Anlage 4).

Nach den Ermittlungen des TÜV Nord können bei einer 2 m hohen Lärmschutzwand in Abgrenzung zur südlich gelegenen Stellplatzanlage die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet im Erdgeschoss im Wesentlichen eingehalten werden. Lediglich am äußersten südwestlichen Rand des Mischgebietes verbleiben Überschreitungen von bis zu 2 dB(A). Diese Teilflächen werden im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Für das Obergeschoss kann durch die Lärmschutzwand kein effektiver Lärmschutz erreicht werden. Im festgesetzten MI* sind somit im Obergeschoss während der Nachtzeit Gewerbelärmimmissionen zu erwarten, die nicht mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes verträglich sind.

Für das MI* wird daher zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes die Geschosszahl auf ein Vollgeschoss begrenzt und zusätzlich festgesetzt, dass Aufenthaltsräume i.S.d. § 43 NBauO nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Verkehrslärmimmissionen (Anlage 4)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation durch den TÜV Nord ergeben hat, wird der für ein Mischgebiet maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005-1 für die Tagzeit am östlichen Rand des Plangebietes geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten (s. Kap. 5.2.1.2 und Anlage 4). Eine Pegeldifferenz von 1 dB(A) wird vom menschlichen Ohr kaum wahrgenommen. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) für ein Mischgebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die maßgeblichen Orientierungswerte tags als auch nachts eingehalten.

Die Grundstücke im östlichen Bereich des Plangebietes sind angrenzend an die K 176 bereits bebaut. Daher sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) in diesem Bereich im vorliegenden Fall städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 65 dB(A) bis max. 70 dB(A), wie im östlichen Bereich des Plangebietes gegeben (entspricht dem Lärmpegelbereich (LPB) IV nach früheren Fassungen der DIN 4109), sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) von 40 dB und für Büroräume und Ähnliches von 35 dB einzuhalten. Im LPB III sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume ist nach der DIN 18005 (Ausgabe 2002) ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind daher einschließlich der o.g. Korrekturwerte bzw. Zuschläge von 10+3 dB(A) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Da das Plangebiet entlang der K 176 und L 843 jedoch fast gänzlich bebaute Flächen umfasst, greifen die Maßnahmen in diesem Bereich nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

c) Sonstige Immissionen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

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 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. Da das Plangebiet jedoch in Teilen bereits von Bebauung umgeben bzw. selbst bebaut ist und die Geschosszahl und zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen bzw. die dort getroffenen Höhenfestsetzungen angepasst wird, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper sind, aufgrund der getroffenen Begrenzung der Geschosszahl auf max. zwei Vollgeschosse zusammen mit den vorgesehenen Höhenfestsetzungen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht anzunehmen.

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb und angrenzend zum Plangebiet und der vorherrschenden intensiven ackerbaulichen Nutzung kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung dar.

Durch die vorhandene Bebauung und die Begrenzung der Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft auswirkt.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten 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 nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist aufgrund der vorhandenen Bebauung innerhalb und angrenzend zum Plangebiet und der vorhandenen intensiven ackerbaulichen Nutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die hier vorherrschende intensive ackerbauliche Nutzung und der angrenzend vorhandenen Bebauung sehr stark eingeschränkt.

Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und die Fläche einer Weihnachtsbaumkultur in Anspruch genommen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper auf einer bisher als Acker und Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche hervorgerufen. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die östlich, südlich und westlich angrenzend bereits vorhandene Bebauung mit der vorliegenden Planung städtebaulich sinnvoll ergänzt wird. Diese angrenzend bereits vorhandene Bebauung bindet die zusätzlich ermöglichte Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein, sodass kein erheblicher Eingriff für das Orts- und Landschaftsbild verursacht wird. Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche am westlichen Plangebietsrand sowie der entstehende Gehölzstreifen am östlichen Rand der Plangebietsfläche sorgen für eine Gliederung und Strukturierung der künftigen Baugebiete. Zusammen mit der Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Insgesamt entsteht an diesem Standort, aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung sowie der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen, keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten

Fläche

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen eine Fläche von ca. 1,5 ha bisher als Weihnachtsbaumkultur und intensiv als Acker genutzter Fläche in Anspruch genommen. Am westlichen Rand wird zudem eine Wegeparzelle und am östlichen Plangebietsrand eine bisher als Mischgebiet und Gehölzstreifen festgesetzte Fläche überplant.

Mit der vorliegenden Planung werden die vorhandenen Wohngebiete in Bevern in nördliche Richtung erweitert. Für die weitere wohnbauliche Entwicklung müssen Freiflächen in Anspruch genommen werden, da bereits baulich genutzte Flächen in Bevern für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen.

Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können nur zum Teil innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation ist die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können innerhalb der Plangebietsfläche durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen mit einer, dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung des Oberflächenwassers ausgeglichen werden.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der nahezu ausschließlichen Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Fläche wird aber auf einen anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist. Die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Standortes wird hierdurch vermieden.

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern am östlichen Plangebietsrand sowie im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Wohngebietsflächen werden Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen bzw. vermieden.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen

Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind somit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus auch Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in den bebauten Bereichen generell verringert.

Am westlichen Rand der Plangebietsfläche wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und dann gedrosselt, dem natürlichen Abfluss entsprechend, der nächsten Vorflut zuleitet. Damit werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

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

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers und dem damit verbundenen Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig, z.B. für die Anlieferungen von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann sowohl den Treibhauseffekt als auch den Klimawandel negativ begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Es wird eine Weihnachtsbaumkultur und landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Am östlichen Plangebietsrand wird ein kleinflächiger Gehölzstreifen als neue vertikale Verdunstungsstruktur angelegt.

Diese, wenn auch kleinflächige Gehölzanpflanzung wirkt 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 dient diese Neuanpflanzung den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirkt (z.B. durch Bindung von CO_2). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen und die vorgeschriebene Dachbegrünung von Flachdächern ab 25 m² Größe besitzen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. 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.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung einer Weihnachtsbaumkultur und intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche 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 der Interessen 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 und Prüfung der Verbotstatbestände

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit potenziell hier möglicher Freiflächenbrüter und evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit potenziell hier möglicher Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September, stattfinden.

Betriebsphase

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung kann davon ausgegangen werden, dass Brutpaar – Verluste durch eine direkte Inanspruchnahme in nur sehr geringem Maße auftreten werden. Für die Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze ergeben sich potenziell indirekte Auswirkungen durch eine Einschränkung

der freien Sichtbeziehungen. Für die Revierzentren können sich dabei in der Konsequenz marginale Verschiebungen der Revierstandorte ergeben.

Der faunistische Fachbeitrag geht davon aus, dass durch die Inanspruchnahme der bisher für die Brut genutzten Lebensräume ausreichend Ersatzlebensräume im unmittelbaren Umfeld bestehen. In der Gesamtschau ergeben sich somit, unter Berücksichtigung des nachfolgend genannten Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitungen, nur sehr geringe Auswirkungen auf die Artengruppe der Brutvögel.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 6 der vorliegenden Begründung beigefügt.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von Individuen ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen. Erforderliche Bauflächenvorbereitungen, insbesondere Arbeiten zur Baufeldfreimachung im Zuge der Erschließung des Baugebietes, dürfen nur außerhalb der Brutphase der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.2.5 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 vorliegenden Planung geht größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Acker und eine junge Weihnachtsbaumkultur verloren. Daneben werden Flächen überplant, die bereits Bestandteil des B-Plans Nr. 7 und teilweise bebaut sind.

Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der geplanten Anlage einer Regenwasserrückhalteanlage im westlichen Planbereich werden die Auswirkungen jedoch minimiert. Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird verändert und die Flächen stehen nicht mehr für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Mit der vorgesehenen Neuanlage eines Gehölzstreifens im östlichen Bereich des Plangebietes wird auch eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften erzielt. Zusammen mit der geplanten Begrenzung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch weitgehend vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von Wohn- und weiteren nicht bzw. nicht wesentlich störenden Nutzungen ist kein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplanten Nutzungen verursachen daher keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

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

Baudenkmale

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal "Kath. Kirche St. Marien, Kirchstraße 32". Laut Aussage der Baudenkmalpflege ist die Kirche durch die Planung jedoch nicht im Erscheinungsbild betroffen.

Bodendenkmale

Laut Bodenkarte ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil von Plaggenesch überlagert. Eschflächen gehören zu den Böden mit kulturhistorischer Bedeutung.

Vor Beginn der Erdarbeiten wird daher in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Prospektion und Ausgrabungsarbeiten werden dokumentiert und der unteren Denkmalschutzbehörde zugeleitet.

Sollten bei den weiteren 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.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.4.4 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 geplanten Ausweisung eines Misch- und allgemeinen Wohngebietes 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.

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Parallel zur vorliegenden Planung wurde westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 7f für ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 57 Wohngrundstücke eingeleitet. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 7 f wurde bereits abgeschlossen.

Die Umsetzung dieser Planungen soll jedoch nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Zudem wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7g auf z.T. bereits bebaute Grundstücke zurückgegriffen. Es ist nicht zu erwarten, dass die Planungen durch Kumulierung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

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

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass erforderliche Bauflächenvorbereitungen, insbesondere Arbeiten zur Baufeldfreimachung im Zuge der Erschließung des Baugebietes nur außerhalb der Brutphase der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

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) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude 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.

Eine weitere Änderung des GEG ist zum 01.01.2023 in Kraft getreten. Dieses gibt eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten. Danach sind bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden nach dem 31.12.2022, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

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 Festsetzung eines Misch- bzw. allgemeinen Wohngebietes 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.

5.5 Maßnahmen

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

5.5.1 Immissionsschutzregelungen bzw. geplante Maßnahmen

Nach den Ermittlungen des TÜV Nord wirken durch die Stellplatzanlage des angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebes im zentralen südlichen Bereich des Plangebietes Lärmimmissionen ein, welche den maßgeblichen Orientierungswert des geplanten Mischgebietes für die Nachtzeit überschreiten.

Am nördlichen Rand der Stellplatzfläche soll daher eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m und einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB errichtet werden, um eine Einhaltung des Orientierungswertes im Erdgeschoss zu gewährleisten. Die Errichtung der Anlage wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Obergeschoss wird dadurch kein ausreichender Lärmschutz erreicht. Deshalb werden auf den nördlich an die Stellplatzfläche angrenzenden Flächen die Geschosszahl auf ein Vollgeschoss sowie die Gebäudehöhen begrenzt und schutzwürdige Aufenthaltsräume i.S.d. § 43 NBauO werden in diesem Bereich (MI*) nur im Erdgeschoss zugelassen. Teilweise wird auch der Bauteppich mit einem vergrößerten Abstand von 6,5-7,5 m zur südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Zudem werden durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte für ein Mischgebiet im östlichen Bereich des Plangebietes angrenzend zur Calhorner Straße überschritten. Hier sind aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch nicht umsetzbar, da die an die Straße angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind. Für schutzbedürftige Nutzungen werden daher die gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese greifen im Bereich der vorhandenen Bebauung jedoch nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Weitere Immissionsschutzregelungen werden nicht getroffen bzw. sind nicht erforderlich.

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Misch- bzw. Wohngebietes, für die eine Nutzung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Des Weiteren soll sich die Höhe der entstehenden Gebäude an der Höhe der benachbarten Bebauung orientieren, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes vermieden. Mit Hilfe eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

5.5.3 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet 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 Bundesnaturschutz-gesetz) 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 entstehenden 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 Wohnraumbeschaffung sowie die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Essen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

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

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

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotope entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	**11.214 qm**	0,9 WF	10.093 WE
Weihnachtsbaumplantage (EBW)	**3.623 qm**	1,0 WF	3.623 WE
unbefestigter Grasweg	**547 qm**	1,0 WF	547 WE
Gem. BBP Nr. 7 festges. Fl. (1985)	**6.122 qm**	-	-
Mischgebiet (GRZ 0,4)	5.582 qm	-	-
versiegelbar (100%)(BauNVO 77)	5.582 qm	0 WF	0 WE
Fl. z. Anpflanzen v. Bäumen	430 qm	1,5 WF	645 WE
Straßenverkehrsfläche	110 qm	0 WF	0 WE
Gem. BBP Nr. 7 a festges. Flächen	**444 qm**	-	-
Fl. z. Schutz, zur Pfl. u. zur Entwickl.	444 qm	1,5 WF	666 WE
Gesamtfläche:	**21.950 qm**		
Eingriffsflächenwert:			**14.929 WE**

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Im Wesentlichen sind dieses: die Anlage eines Gehölzstreifens im östlichen Plangebietsbereich, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens am westlichen Rand der Plangebietsfläche und der Verbleib von Freiflächen innerhalb des festgesetzten Misch- und Wohngebietes.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,3)	**10.220 qm**	**-**	**-**
versiegelt (45 %)	4.599 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Gartenfläche (55 %)	5.621 qm	1,0 WF	5.621 WE
Mischgebiet (GRZ 0,4)	**4.128 qm**	-	-
versiegelt (60 %)	2.477 qm	-	-
unversiegelt (40 %)	1.651 qm	1,0 WF	1.651 WE
Mischgebiet gewerbl. (GRZ 0,6)	**2.116 qm**	-	-
versiegelt (80 %)	1.693 qm	-	-
unversiegelt (20 %)	423 qm	1,0 WF	423 WE
Straße "Hoher Weg"	**1.101 qm**	-	-
versiegelt (80 %)	881 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	220 qm	1,0 WF	220 WE
Neue Erschließungsstraßen	**2.775 qm**	-	-
befestigt (80 %)	2.220 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	555 qm	1,0 WF	555 WE
Öffentl. Grünfläche RRA	**1.412 qm**	1,0 WF	1.412 WE
Fl. z. Anpfl. und Erhalten v. Bäumen	**198 qm**	1,5 WF	297 WE
Gesamtfläche:	**21.950 qm**		
Kompensationswert:			**10.179 WE**

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **10.179 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert **(14.929 WE)** verbleibt ein Kompensationsdefizit von **4.750 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 7)

Als externe Kompensation steht der Gemeinde Essen (Oldb.) der Ersatzflächenpool „Gut Schwede“ zur Verfügung (s. Anlage 7). 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 **172.922 WE** für eine Kompensation zur Verfügung. Von diesen zur Verfügung

stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7g zur Kompensation des verbleibenden Defizits **4.750 WE** zugeordnet.

Im Bereich des Kompensationspools „Gut Schwede“ stehen somit noch **168.172 WE** für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Essen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 7g „Wohngebiet Bevern, Calhorner Straße / Hoher Weg“ 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.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

5.5.4.1 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.

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. In der Gemeinde Essen (Oldb.) besteht für den Ortsteil Bevern nach wie vor eine erhebliche Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, welche innerhalb der Ortslage durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann. Mit der vorliegenden Planung und dem Bebauungsplan Nr. 7f strebt die Gemeinde daher die Ausweisung von Wohngebieten in Ergänzung der südlich und westlich vorhandenen Wohngebiete an. Die Umsetzung dieser Planungen soll jedoch nach Bedarf abschnittsweise erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht im Osten zudem teilweise als Mischgebiet festgesetzte und bereits bebaute Grundstücke mit ein, welche auch zukünftig für eine gemischte Nutzungsstruktur zur Verfügung stehen sollen. Konkret möchte der südlich gelegene Gastronomiebetrieb Teilflächen für Erweiterungszwecke nutzen. Nur für diesen Teilbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht.

Im übrigen Bereich des Plangebietes wird das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 begrenzt und bleibt damit unterhalb der nach § 17 BauNVO für die jeweiligen Baugebiete genannten Orientierungswerte. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen nicht weiter eingeschränkt, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Damit verbleiben im überwie-

genden Bereich des Plangebietes 55 bzw. 40 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche, erfolgen.

Die Gemeinde Essen ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel, sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

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

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.7 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 Bischopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie bereits in Kapitel 1.2 und 3 beschrieben, besteht in der Gemeinde Essen, außer im Hauptort, auch im Ortsteil Bevern eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Diese kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke vollständig vergeben sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7d und der Änderung vorhandener Bebauungspläne (z.B. B.-Plan Nr. 7, 2. Änderung) hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren innerhalb der Ortslage Nachverdichtungen vorgenommen bzw. ermöglicht.

Die mit der vorliegenden Planung und dem parallel bereits aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7f für eine ergänzende Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen schließen städtebaulich sinnvoll nördlich an ausgewiesene Wohngebiete bzw. vorhandene Bebauung an.

Alternativ wäre eine Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich an anderer Stelle in Essen denkbar. Angrenzend zum bestehenden Siedlungsbereich stehen der Gemeinde jedoch keine anderen Flächen, die ebenfalls im Wesentlichen frei von höheren Geruchsbelastungen durch die Tierhaltung sind, zur Verfügung.

Zudem wurde die Fläche im vorliegenden Plangebiet als eine von zwei sinnvollen Optionsflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits für die weitere Wohngebietsentwicklung vorgesehen (s.a. Kap.3) und soll zum überwiegenden Teil verbindlich für diesen Zweck gesichert werden.

Durch den Einbezug bereits bislang festgesetzter Mischgebietsflächen und deren Ausweitung sollen zudem für einen angrenzenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nach Auffassung der Gemeinde stellt die vorliegend geplante Ausweisung daher eine städtebaulich sinnvolle und angemessene Siedlungsentwicklung dar.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 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 des Landkreises Osnabrück ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage eines faunistischen Fachbeitrages vorgenommen.

Die zu erwartende Geruchssituation durch Tierhaltungsanlagen wurde durch die FIDES Immissionsschutz & Umweltguter in Form einer Rasterbegehung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) ermittelt.

In das Gebiet einwirkende Gewerbelärmimmissionen wurden durch den TÜV Nord nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Verkehrslärmbelastung wurde gutachterlich durch den TÜV Nord nach dem Verfahren der RLS 19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt und nach der DIN 18005-1 bewertet. Den Berechnungen wurden dabei für das Horizontjahr 2035 prognostizierte Daten zugrunde gelegt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die für einen ausreichenden Lärmschutz erforderliche Errichtung einer Lärmschutzwand am zentralen südlichen Rand des Plangebietes und deren Umsetzung wird vertraglich mit dem Eigentümer der angrenzend gelegenen Stellplatzfläche gesichert.

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 4.750 WE kann hieraus beglichen werden. Durch die Abnahme des Gesamtflächenpools durch den Landkreis ist auch die Abnahme des Teilbereiches für diesen Bebauungsplan (4.750 WE) geregelt.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Durch die geplante Festsetzung eines Misch- bzw. allgemeinen Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft. Im Bereich des Mischgebietes wird jedoch auf teilweise bereits bebaute Flächen zurückgegriffen.

Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen eine junge Weihnachtsbaumkultur und Ackerfläche als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die vorgesehene Höhenbeschränkung in Anpassung an die im Gebiet und angrenzend vorhandene Bebauung und die Anlage eines neuen Gehölzstreifens im östlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Bereitstellung und Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Auch bei Berücksichtigung des im Gutachten genannten Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse sind im ungünstigsten Fall lediglich im östlichen Randbereich des Plangebietes Geruchswerte denkbar, die mit 0,11-0,12 den Immissionswert von 0,10 für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet geringfügig überschreiten. Diese geringfügige Überschreitung des Immissionswertes auf Teilflächen wird für zumutbar erachtet, zumal der höhere Immissionswert von 0,12 nur im

Bereich der vorhandenen Bebauung erreicht wird und die Überschreitung nur die obere Grenze des Unsicherheitsbereiches der Messergebnisse darstellt. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die den vorhandenen und geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte, ist nicht zu erwarten.

Teilflächen im östlichen Bereich sind durch Verkehrslärmimmissionen der K 176 und der L 843 belastet. Da die angrenzenden Grundstücke bebaut sind, werden für schutzwürdige Wohn- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen, entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1, festgesetzt. Diese greifen jedoch nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Maßnahmen.

Durch die Stellplatzfläche des angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebes wird während der Nachtzeit im zentralen südlichen Bereich der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet überschritten. Dem kann durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, der Begrenzung der Geschosszahl und Gebäudehöhen und der Beschränkung von Aufenthaltsräumen i.S.d. § 43 NBauO nur im Erdgeschoss Rechnung getragen werden.

Die Flächen im Plangebiet sind von kulturhistorisch bedeutsamen Plaggenesch-böden überlagert, unter denen erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen sind. Für die Flächen wird vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Prospektion durchgeführt. Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.

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

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

1. Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, ibt vom 26.03.2021, geändert am 06.07.2023), einschließlich orientierende Baugrunduntersuchung (RP Geolabor und Umweltservice GmbH, vom 29.06.2020)
2. Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Hannover, 2. Fortschreibung vom 21.06.2023
3. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
4. Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
5. Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
6. Immissionsschutzgutachten FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, vom 19.08.2019
7. Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008)

8. Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
9. Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998)
10. Landschaftsplan der Gemeinde Essen (1995)
11. Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
12. Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
13. NIBIS® KARTENSERVER, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
14. Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
15. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020)
16. Das „Osnabrücker Kompensationsmodell 2016“ als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, des Landkreises Osnabrück

6 Abwägungsergebnis

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit von 4.750 WE kann auf den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Unzumutbare Immissionsbelastungen durch Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch bei einer im ungünstigsten Fall möglichen geringfügigen Überschreitung des Immissionswertes auf den östlichen Teilflächen (obere Grenze des Unsicherheitsbereiches der Messergebnisse) wird diese aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlich strukturierten Ortsteil Bevern als hinnehmbar erachtet, zumal der höher belastete Bereich bereits bebaut ist. Auf den für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen ist dagegen auch im ungünstigsten Fall eine nur geringfügige Überschreitung bis zu einem Immissionswert von ca. 0,11 zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen im östlichen Bereich des Plangebietes kann ausreichend durch passive Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der geplanten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der möglichen Bebauung nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplanten Anpflanzungen (z.B. Bindung von CO_2) und die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Den Belangen der Denkmalpflege wird durch eine archäologische Prospektion im Vorfeld der Bauarbeiten Rechnung getragen. Der kulturhistorisch bedeutsame Eschboden geht jedoch dauerhaft verloren und kann nicht kompensiert werden. Dieser Belang wird gegenüber der Schaffung von Siedlungsflächen für die Wohnbauentwicklung zurückgestellt.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde Essen stellt daher insgesamt die Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet	6.244 qm	28,4 %
Allgemeines Wohngebiet	10.220 qm	46,7 %
Straßenverkehrsfläche	3.876 qm	17,7 %
Öffentliche Grünfläche (Regenwasserrückhalteanlage)	1.412 qm	6,3 %
Private Grünfläche (Pflanzfläche)	198 qm	0,9 %
Plangebiet	**21.950 qm**	**100 %**

8 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)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

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

Satzungsbeschluss

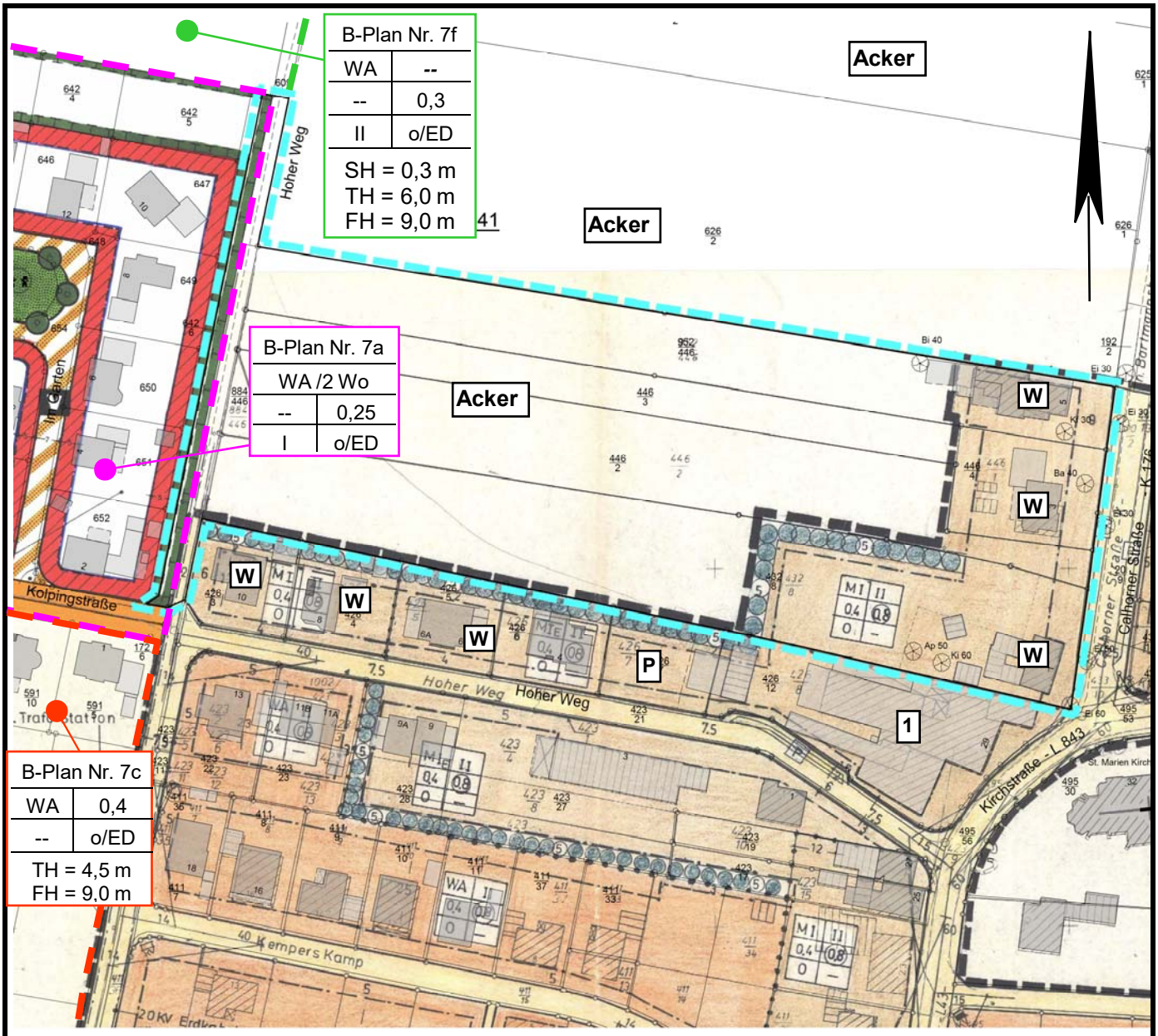
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ……...

Essen, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen umliegender Bebauungspläne
2. Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (ibt vom 26.03.2021, geändert am 06.07.2023), einschließlich orientierende Baugrunduntersuchung (RP Geolabor und Umweltservice GmbH, vom 29.06.2020)
3. Geruchsgutachten (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter vom 19.08.2019)
4. Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord, Hannover, 2. Fortschreibung vom 21.06.2023)
5. Biotoptypen des Plangebietes
6. Fachbeitrag Brutvögel (Büro Sinning vom 17.09.2020)
7. Darstellung/Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7g
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7a
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7c
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7f
- 1 Gastronomie und Bäckerei
- P Parkplatz Saalbetrieb
- W Wohnbebauung

Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne:

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
I / II	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
E/ED	nur Einzel- / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 WE	max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
SH/TH/FH	maximale Sockel-/Traufe- / Firsthöhe
	Anpflanzen von Bäumen

Gemeinde Essen (Oldb.)

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 7g

Vorhandene Nutzungen und Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

M 1 : 5000

06/2023 Büro für Stadtplanung, Oldenburg

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 7g
der Gemeinde Essen

- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung -

Anlage 3

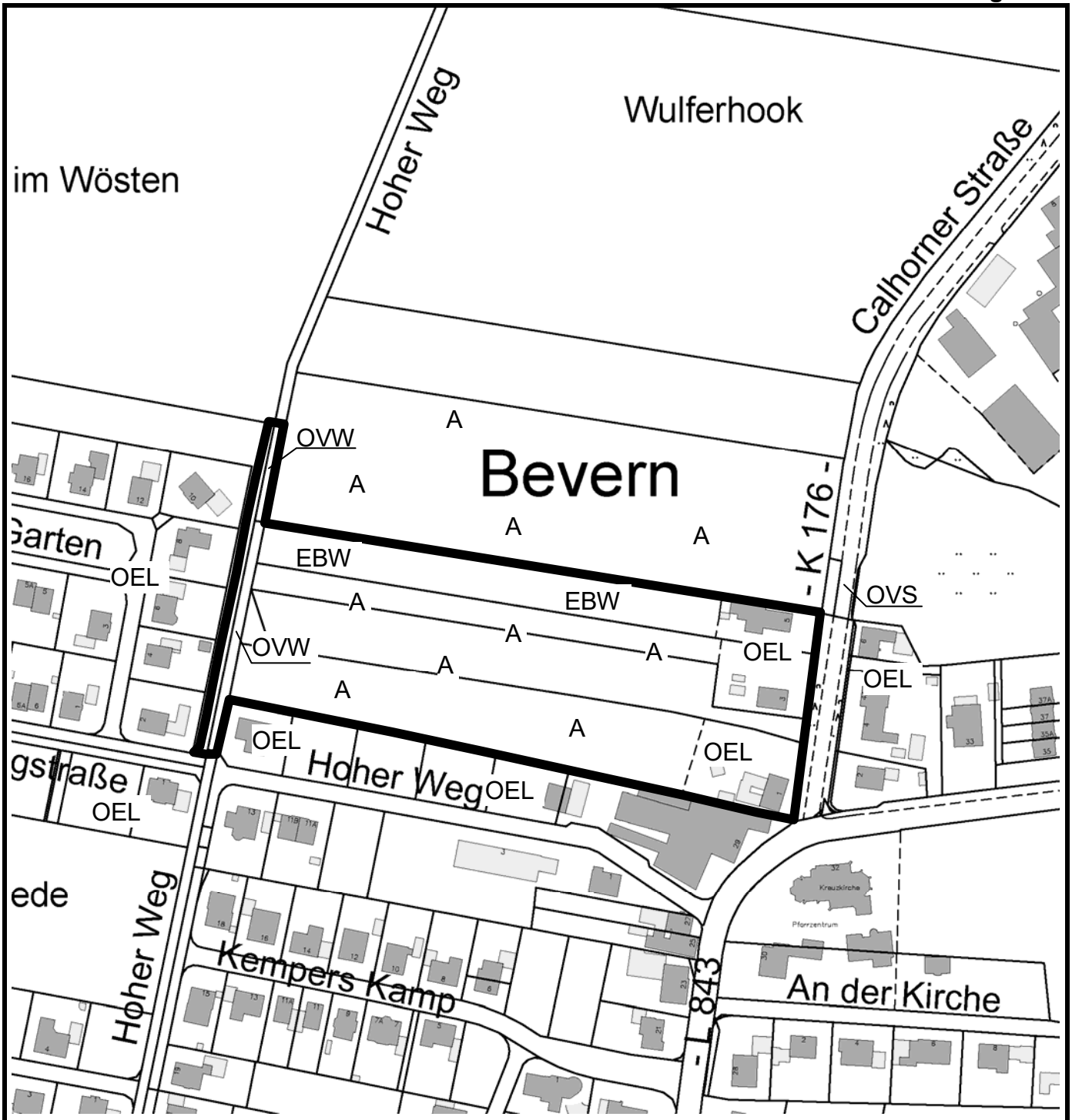
Bebauungsplan Nr. 7g
der Gemeinde Essen

- Geruchsgutachten -

Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 7g
der Gemeinde Essen

- Schalltechnische Untersuchung -



Legende:
Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021)

A	Acker
EBW	Weihnachtsbaumkultur
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
OVW	unbefestigter Grasweg

Hauptbestandsbildner:

Gemeinde Essen (Oldb.)

Anlage 5
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7g „Wohngebiet Bevern, Calhorner Straße / Hoher Weg“

Plangebiet

Biotoptypen

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 05/2022

Anlage 6

Fachbeitrag Brutvögel für die Bebauungspläne Nr. 07f und 07g der Gemeinde Essen (Oldenburg)

- Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse -

Büro Sinning

Fachbeitrag Brutvögel für die Bebauungspläne Nr. 07f und 07g der Gemeinde Essen (Oldenburg)

- Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse -

Landkreis Cloppenburg

Projektnummer: 2015

Projektleitung: Dipl. Landschaftsökologe Dr. Hanjo Steinborn

Bearbeiter: M.Sc. Landschaftsökologie Tammo Koopmann

Dipl. Landschaftsökologe Dennis Schabelreiter

Stand 17. September 2020

Auftraggeber		Gemeinde Essen (Oldenburg) Peterstraße 7 49632 Essen/Oldb.
Auftragnehmer		Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Ulmenweg 17, 26188 Edewecht-Wildenloh info@buero-sinning.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 4

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes 5

3 Methodik....6

4 Ergebnisse 7

4.1 Artenspektrum 7

4.2 Bewertung 9

5 Hinweise zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz....10

6 Quellen 13

7 Anhang 14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Termine und Witterung der Brutvogelkartierung 2020....6

Tabelle 2: (Potenzielle) Brutvögel, Brutzeitfeststellungen sowie Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet....7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Geltungsbereiche der Erweiterung Bevern im Raum 4

Abbildung 2: Blick in Südostrichtung auf den Geltungsbereich von BP Nr. 07f 5

Abbildung 3: Geplante Folgenutzung in den Geltungsbereichen der Erweiterung Bevern (BP Nr. 07f und 07g)....11

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Bewertung des UG als Brutvogellebensraum gem. Behm & Krüger (2013) ...14

Planverzeichnis

Plan 1: Brutvogelerfassung 2020 – Revierzentren Rote Liste Arten und streng geschützte Arten

Plan 2: Brutvogelerfassung 2020 – Revierzentren ubiquitäre Arten

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Landkreis Cloppenburg und im östlichen Teil der Gemeinde Essen (Oldenburg) wird im Norden der Ortslage Bevern die Aufstellung der Bebauungspläne (BP) Nr. 07f und 07g planerisch vorbereitet. Durch das Bauvorhaben sollen die bestehenden Siedlungsflächen erweitert werden. Um zu überprüfen, inwiefern durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auftreten oder die Belange der Eingriffsregelung berührt werden können, wurden im Jahre 2020 Bestandsaufnahmen für die Artengruppe der Brutvögel durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten beschreibt die Kartierergebnisse und unterzieht diese einer Bewertung. Im Anschluss daran werden Aussagen über etwaige Konflikte im Zuge einer Realisierung des geplanten Vorhabens getroffen. Die Lage von Geltungsbereichen und Untersuchungsgebiet (UG) im Raum sind in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.

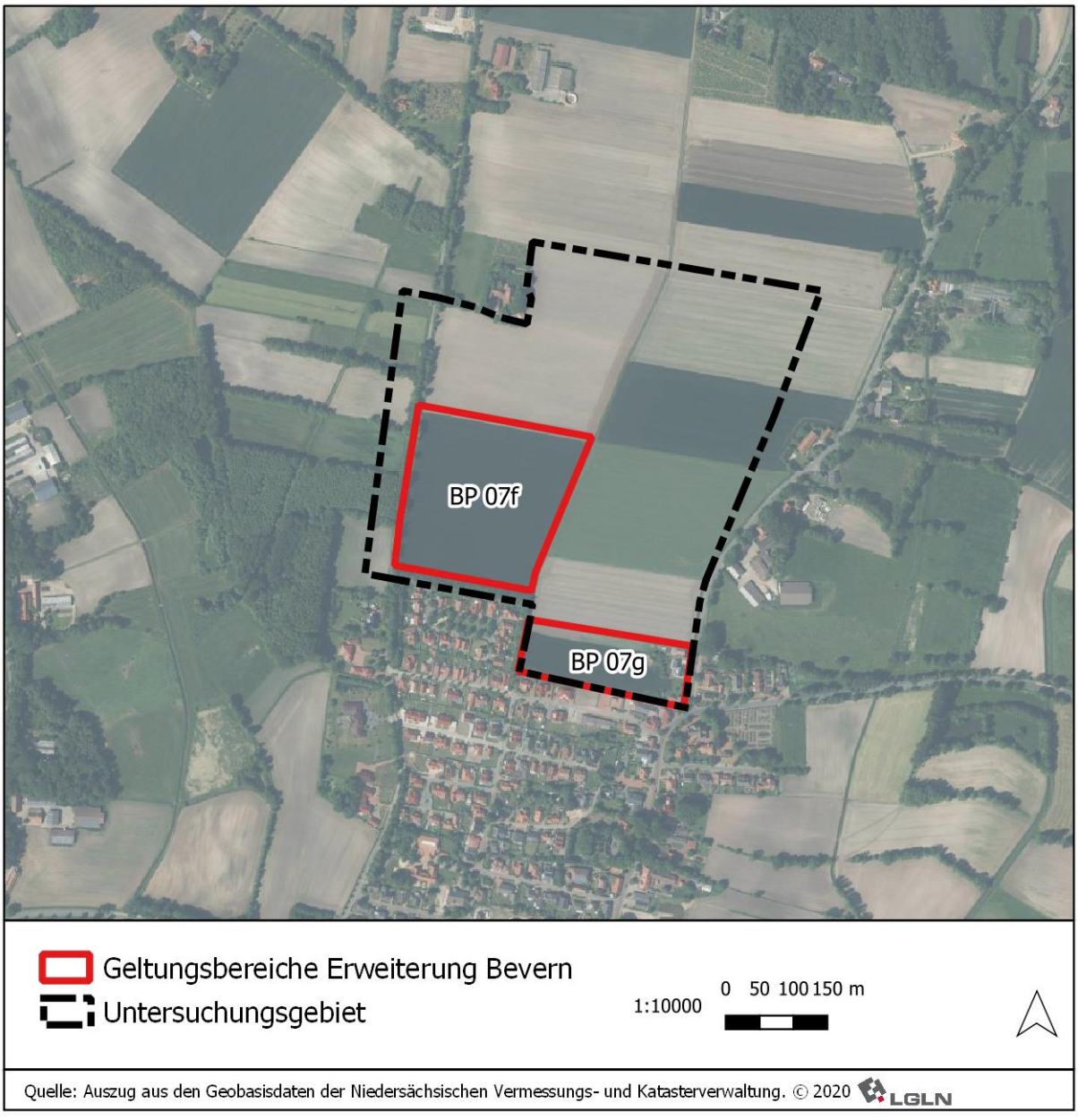


Abbildung 1: Lage der Geltungsbereiche der Erweiterung Bevern im Raum

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich ist in zwei Teile gegliedert. Die nordwestliche Teilfläche erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 5,5ha, die östliche Teilfläche weist ca. 2,0ha auf. Die beiden Teilflächen schließen an die jeweils südlich gelegenen Siedlungsflächen der Ortslage Bevern an (vgl. Abbildung 1). Die westliche Grenze von BP Nr. 07f wird durch die Straße „Wöstendamm“ markiert, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Schläge an. Zwischen der westlichen Teilfläche und den südlich anschließenden Siedlungsflächen (Straße „Im Garten) befindet sich eine Gehölzreihe. Die östliche und kleinere Teilfläche wird westlich und südlich von den bestehenden Siedlungsflächen eingerahmt. Östlich verläuft die Kreisstraße K176 („Calhorner Straße“), nördlich befinden sich Flächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Das UG schließt die nördlich und östlich gelegenen Flächen des Offenlandes mit ein und umfasst insgesamt etwa 29,6ha.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches von BP Nr. 07f (westlicher und größerer Geltungsbereich) wurde im Jahr 2020 Mais angebaut. Die Fläche des Geltungsbereiches von BP Nr. 07g (östlich gelegener und schmaler Geltungsbereich) wurde in ihrem Nordteil für den Anbau von Weihnachtsbäumen genutzt, auf dem Südteil erfolgte der Anbau von Getreide. Die nachfolgende Abbildung 2 vermittelt einen Eindruck über den Geltungsbereich von BP Nr. 07f.

Abbildung 2: Blick in Südostrichtung auf den Geltungsbereich von BP Nr. 07f

3 Methodik

Die Brutvogelkartierung erfolgte durch insgesamt sieben Begehungen (vgl. Tabelle 1). Fünf der Kartierungen (Anfang April bis Mitte Juni 2020) wurden in den Morgenstunden und ab Sonnenaufgang durchgeführt. Zur Erfassung von Eulen und weiteren nachtaktiven Arten (z.B. Wachtel oder Waldschnepfe) fanden außerdem Anfang März sowie Anfang Juni 2020 zwei Nachttermine unter Einsatz einer Klangattrappe statt.

Tabelle 1: Termine und Witterung der Brutvogelkartierung 2020

Datum	Termin	Temperatur	Wind [bft]	Bewölkung [%]	Niederschlag
09.03.2020	Nacht 1	8	SW 1-3	100	trocken, vorangeg. Regen
05.04.2020	Tag 1	6	SO 1-2	10	trocken
21.04.2020	Tag 2	6	O 2-3	0	trocken
08.05.2020	Tag 3	8	windstill	40	trocken
22.05.2020	Tag 4	14	OSO 1-2	90	trocken
08.06.2020	Nacht 2	11	NW 1-2 (-3)	95	trocken
13.06.2020	Tag 5	20	NO 1-2	10	trocken

Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z.B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Die Erfassung fand zu Fuß auf unterschiedlichen Wegen durch das UG statt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes (vgl. Abbildung 1) wurden alle Brutvogelarten auskartiert. Für alle Brutvögel wurde nach der Methode der Revierkartierung vorgegangen (SÜDBECK et al. 2005). Besondere Berücksichtigung fanden Arten der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Deutschlands und Niedersachsens (GRÜNEBERG et al. 2015, KRÜGER & NIPKOW 2015) sowie Arten, deren Nester regelmäßig und über mehrere Brutperioden auch durch andere Vogelarten genutzt werden können.

Für die Einschätzung des Brutstatus wurde folgende Einteilung vorgenommen:

- **Brutnachweis** (Junge gesehen, Nest mit Eiern, Altvögel tragen Futter oder Kotballen, brütende Altvögel u.a.),
- **Brutverdacht** (Balz-, Territorial-, Angst- oder Warnverhalten an mind. zwei Terminen oder an einem Termin und weitere Sichtung eines Altvogels),
- **Brutzeitfeststellung** (einmalige Feststellung von Balz-, Territorial-, Angst- oder Warnverhalten).

Die Anzahl der Brutpaare (BP) eines Gebietes setzt sich anschließend aus den Revieren mit Brutverdacht und Brutnachweis zusammen. Brutzeitfeststellungen werden nur in Ausnahmefällen (dann textlich erläutert) als Brutpaar gewertet.

4 Ergebnisse

4.1 Artenspektrum

Das im UG angetroffene Vogelartenspektrum wird in Tabelle 2 dargestellt. Es wurde eine Differenzierung zwischen potenziellen Brutvögeln, ausschließlichen Brutzeitfeststellungen und Nahrungsgästen vorgenommen. Im Anschluss an die deutschen und wissenschaftlichen Artnamen werden die Gefährdungseinstufungen gem. der bundesweiten und landesweiten Roten Liste (GRÜNEBERG et al. 2015, KRÜGER & NIPKOW 2015) aufgeführt (Spalten 3 bis 5). Aus Spalte 6 ergibt sich, ob eine Art in Anhang I der EU Vogelschutzrichtlinie geführt wird. Spalte 7 bildet den besonderen oder strengen Schutz einer betrachteten Vogelart ab. Der für die jeweilige betrachtete Vogelart im UG festgestellte Brutstatus wird in der letzten Spalte dargestellt.

Insgesamt ließen sich im UG 28 Vogelarten nachweisen. Für 19 Arten kann eine Brut im UG (bzw. für die Wachtel im weitergefassten Umfeld) angenommen werden (mind. Brutverdacht bzw. im Falle der Wachtel bereits ab Brutzeitfeststellung). Für sieben Arten ergab sich lediglich eine Brutzeitfeststellung im UG. Weitere zwei Arten kamen innerhalb des UG als Nahrungsgast vor.

Tabelle 2: (Potenzielle) Brutvögel, Brutzeitfeststellungen sowie Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet

Artname	*wissenschaftlicher Artname*	RL D 2015	RL NDS 2015	RL NDS 2015 TW	EU-V An. I	BNat-SchG	Status
(Potenzielle) Brutvögel							
Amsel	*Turdus merula*	*	*	*	-	§	BN
Buchfink	*Fringilla coelebs*	*	*	*	-	§	BV
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	*	*	*	-	§	BV
Elster	*Pica pica*	*	*	*	-	§	BV
Feldlerche	*Alauda arvensis*	3	3	3	-	§	BV
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	*	V	V	-	§	BV
Goldammer	*Emberiza citrinella*	V	V	V	-	§	BV
Jagdfasan	*Phasianus colchicus*	♦	♦	♦	-	§	BV
Kohlmeise	*Parus major*	*	*	*	-	§	BV
Misteldrossel	*Turdus viscivorus*	*	*	*	-	§	BV
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	*	*	*	-	§	BV
Rabenkrähe	*Corvus corone*	*	*	*	-	§	BN
Ringeltaube	*Columba palumbus*	*	*	*	-	§	BV
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	*	*	*	-	§	BV
Singdrossel	*Turdus philomelos*	*	*	*	-	§	BV
Wachtel	*Coturnix coturnix*	V	V	V	-	§	(BZF)*
Wiesenschafstelze	*Motacilla flava*	*	*	*	-	§	BV
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	*	*	*	-	§	BV
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	*	*	*	-	§	BV
Nachweis als Brutzeitfeststellung							
Bluthänfling	*Linaria cannabina*	3	3	3	-	§	BZF

Artname	*wissenschaftlicher Artname*	RL D 2015	RL NDS 2015	RL NDS 2015 TW	EU-V An. I	BNat-SchG	Status
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	*	*	*	-	§	BZF
Grünfink	*Chloris chloris*	*	*	*	-	§	BZF
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	*	*	*	-	§	BZF
Kiebitz	*Vanellus vanellus*	2	3	3	-	§§	BZF
Star	*Sturnus vulgaris*	3	3	3	-	§	BZF
Stockente	*Anas platyrhynchos*	*	*	*	-	§	BZF
Nahrungsgäste							
Rohrweihe	*Circus aeruginosus*	*	V	V	x	§§	NG
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	*	V	V	-	§	NG

RL D 2015	*Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015)*
RL NDS 2015	*Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens, landesweite Einstufung (KRÜGER & NIPKOW 2015)*
RL NDS 2015 TW	*Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens, regionale Einstufung für Tiefland West (KRÜGER & NIPKOW 2015)*
Gefährdungseinstufung	*1 = vom Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste; * = keine Gefährdung; ♦ = keine Klassifizierung*
EU-V Anh. I	*x = Art wird in Anhang I der EU Vogelschutzrichtlinie geführt*
BNatSchG	*§ = besonders geschützte Art gem. Bundesnaturschutzgesetz, §§ = streng geschützte Art gem. Bundesnaturschutzgesetz, ♦ = keine Klassifizierung*
Status	*BN = Brutnachweis, BNK = Brutnachweis (Kolonie); BV = Brutverdacht, BVK = Brutverdacht (Kolonie), BZF = Brutzeitfeststellung, BZF* = aufgrund artspezifisch schwer reproduzierbarer Nachweise muss bereits bei einmaliger Feststellung vorsorglich eine Brut im betreffenden Gebiet angenommen werden; NG = Nahrungsgast, ü = überfliegende Tiere, Statuseinstufung in Klammern = Brutstatus außerhalb des UG festgestellt*
Blau eingefärbte Art	*Gefährdete Art, Vorwarnlisten-Art und/oder streng geschützte Art*

Gem. Tabelle 2 kommen im UG überwiegend ungefährdete und weit verbreitete Vogelarten vor. Ein Großteil der angetroffenen Arten ist der Gilde der in oder an Gehölzen brütenden Vogelarten zuzuordnen. Neben Freibrütern wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube und Singdrossel zählen hierzu auch bodennah brütende Arten (z.B. Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp). Unter den Höhlenbrütern ergab sich lediglich für die Kohlmeise der Status Brutverdacht. Weitere an Höhlen gebundene Arten wie Star (gefährdete Art) und Gartenbaumläufer waren lediglich mit einer Brutzeitfeststellung anwesend.

Die einzigen eindeutig dem Halboffenland zuzuordnenden Vogelarten sind Gartengrasmücke, Goldammer und Jagdfasan. Unter den Offenlandarten ließen sich zudem zwei BP für die Feldlerche sowie fünf BP der Wiesenschafstelze nachweisen.

Nachfolgend werden Aussagen zum Vorkommen gefährdeter (mind. Vorwarnliste) und/oder streng geschützter Arten getroffen. Die Verortung dieser Nachweise ist Plan 1 zu entnehmen. Die Revierzentren für die im UG vorkommenden ubiquitären Arten werden in Plan 2 dargestellt.

Die beiden o.g. Revierzentren der Feldlerche wurden auf den Landwirtschaftsflächen nordöstlich der westlichen Teilfläche der Erweiterung Bevern festgestellt (geringste Distanz zum Geltungsbereich beträgt 150m.

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs von BP Nr. 07f befinden sich in einer die Straße begleitenden Gehölzreihe die Revierzentren einer Gartengrasmücke und einer Goldammer.

Nordwestlich vom Geltungsbereich von BP Nr. 07f und außerhalb des UG wurde eine rufende Wachtel festgestellt (Entfernung zum Geltungsbereich beträgt mehr als 230m). Aufgrund schwer reproduzierbarer Nachweise von Wachteln wird vorsorglich von einem Brutpaar an dieser Stelle ausgegangen.

4.2 Bewertung

Eine Bewertung als Brutvogellebensraum erfolgt i.d.R. nach dem Modell von BEHM & KRÜGER (2013), welches in nationale, landesweite, regionale und lokale Bedeutungen unterscheidet. Grundlage dafür sind die Vorkommen (mind. Brutverdacht) von Rote-Liste-Arten (mind. Status „gefährdet“). Das Bewertungsmodell setzt Flächengrößen von mind. 80 ha voraus, so dass hier nur ein Anhaltspunkt für die Bedeutung als Brutvogellebensraum gegeben werden kann.

Bewertungsrelevant wäre demnach lediglich die Feldlerche. Dem o.g. Ansatz folgend ergibt sich eine **Wertigkeit unterhalb einer lokalen Bedeutung als Brutvogellebensraum** (vgl. Anhang 1).

Abseits von schematisch arbeitenden Bewertungssystemen fällt zunächst auf, dass sich die an Gehölzstrukturen gebundenen Singvögel ausschließlich im Bereich der Westgrenze des UG sowie an der Gehölzreihe südlich des Geltungsbereiches von BP Nr. 07f befinden. Das diesbezügliche Artenspektrum umfasst überdies nahezu ausschließlich ubiquitäre Arten. Ausnahmen bilden lediglich Gartengrasmücke und Goldammer. Die Brutpaarzahlen für die Offenlandarten Feldlerche (2 BP) und Schafstelze (5 BP) sind den Erwartungen entsprechend für vergleichbare Landschaftsräume ausgefallen. Sie deuten auf eine verhältnismäßig gute Annahme der Offenlandflächen hin. Da anspruchsvollere Arten (z.B. Kiebitz, Brachvogel oder Wiesenpieper) die Flächen jedoch nicht nutzen, lässt sich dem UG in einer Gesamtbetrachtung eine **allgemeine Bedeutung als Brutvogellebensraum** beimessen.

5 Hinweise zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz

Dieses Kapitel ersetzt keine Eingriffsbewertung oder Artenschutzprüfung, es dient lediglich einer ersten Einordnung möglicher Konflikte.

Für die Beurteilung etwaiger Konflikte durch das Vorhaben der Erweiterung Bevern wird das nachfolgend skizzierte Szenario angesetzt:

- Auf einem Großteil der beiden Geltungsbereiche werden zukünftig Wohngrundstücke entstehen, für die ihrerseits eine Erschließung über Verkehrswege erfolgt.
- Auf den entstehenden Wohngrundstücken wird in Teilbereichen zukünftig eine Gartennutzung stattfinden.
- Die Gehölzreihe entlang der Südgrenze von BP Nr. 07f bleibt vollständig erhalten. Im Bereich der Westgrenze wird für die Herrichtung einzelner Stichstraßen (Anbindung an den bestehenden Verkehrsweg „Wöstendamm“) eine Rodung in nur geringem Ausmaße stattfinden müssen.
- Im westlichen Geltungsbereich von BP Nr. 07f wird ein Regenrückhaltebecken hergerichtet.

Die nachfolgende Abbildung 3 stellt die geplante Folgenutzung in den Geltungsbereichen der Erweiterung Bevern dar.

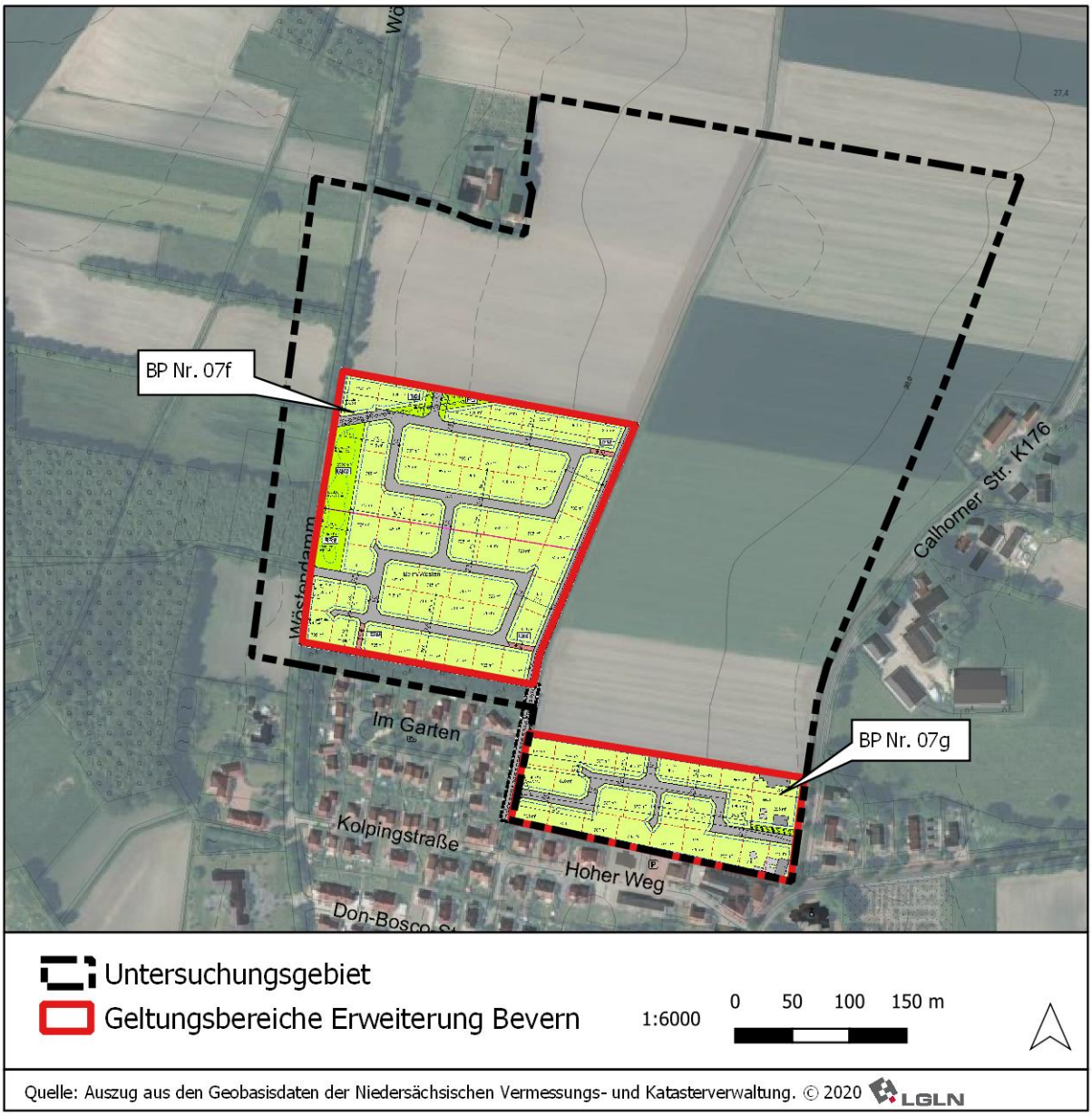


Abbildung 3: Geplante Folgenutzung in den Geltungsbereichen der Erweiterung Bevern (BP Nr. 07f und 07g)

Für das oben beschriebene Szenario kann davon ausgegangen werden, dass Brutpaar-Verluste durch eine direkte Inanspruchnahme in nur sehr geringem Maße auftreten werden. Für die Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze ergeben sich potenziell indirekte Auswirkungen durch eine Einschränkung der freien Sichtbeziehungen. Für die Revierzentren der Feldlerche können sich dabei in der Konsequenz marginale Verschiebungen der Revierstandorte ergeben. Aufgrund der Distanz der bestehenden Brutstätten zur zukünftigen Bebauung (minimale Distanz beträgt über 150m) kann hier von kaum merkbaren Auswirkungen ausgegangen werden. Von den insgesamt fünf BP der Wiesenschafstelze wird sich möglicherweise ein Revierzentrum im Zuge einer Realisierung des geplanten Vorhabens leicht verlagern. Für die Brutstätten der Gartengrasmücke sowie einer Kohlmeise kann eine Überprägung des aktuellen Brutplatzes durch die erforderliche Anbindung der Erschließungswege an den vorhandenen „Wöstendamm“ nicht ausgeschlossen werden. Ein BP vom Jagdfasan befindet sich im Geltungsbereich von BP Nr. 07g. Für alle genannten Arten

wird angenommen, dass im Falle einer tatsächlichen Inanspruchnahme der bisher für die Brut genutzten Lebensräume (betroffen sein können hier v.a. einzelne Gehölze sowie Bestandteile von Hecken oder niedrigen Gehölzreihen) ausreichend Ersatzlebensräume im unmittelbaren Umfeld bestehen.

In der Gesamtschau ergeben sich demzufolge nur sehr geringe Auswirkungen auf die Artengruppe der Brutvögel. Das **geplante Vorhaben führt nicht zu einem erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung**.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind Maßnahmen zu ergreifen, durch die das Tötungsverbot gem. §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird. Als wirksame Maßnahme muss hierzu eine Bauzeitenregelung Anwendung finden. Die für die Realisierung des geplanten Vorhabens erforderlichen **Baumaßnahmen** sind daher **außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 30. September** durchzuführen.

6 Quellen

BEHM, K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen, 3. Fassung, Stand 2013. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33 (2): 55-69.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, D. O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-68, ISSN 0944-5730.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 04/2015.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 3-00-015261-X.

7 Anhang

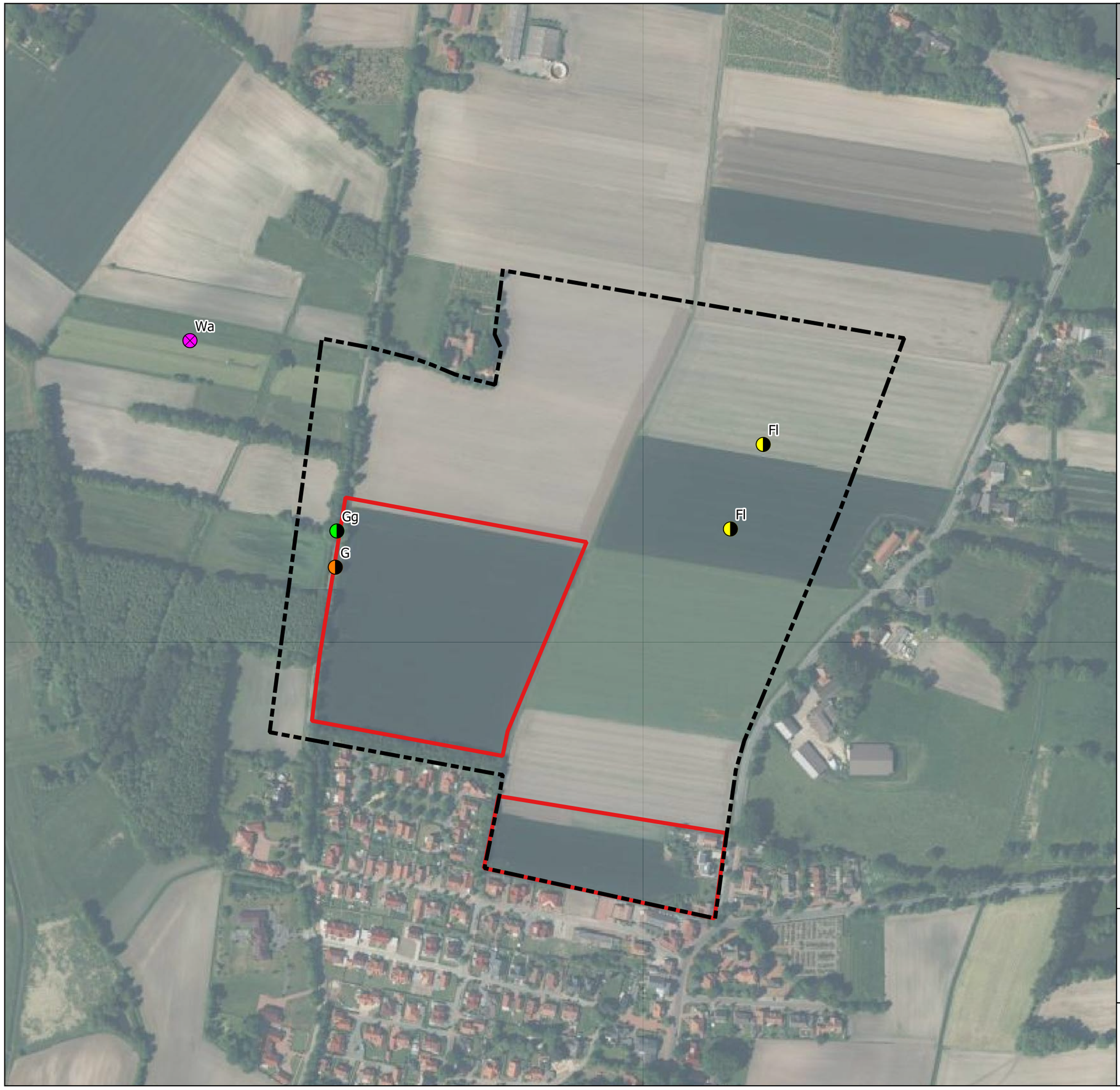
Anhang 1: Bewertung des UG als Brutvogellebensraum gem. Behm & Krüger (2013)

Region Tiefland West		Punktebewertung UG								
		ca. 42 ha								
Art	Brutpaare	Gefährdung Tiefland West (Rote Liste Region)		Punkte	Gefährdung NDS (Rote Liste Nds)		Punkte	Gefährdung BRD (Rote Liste D)		Punkte
Feldlerche	2	3	gefährdet	1,8	3	gefährdet	1,8	3	gefährdet	1,8
Endpunktzahl				**1,73**			**1,73**			**1,73**
Bedeutung als Vogelbrutgebiet		keine Bedeutung			< landesweit			< national		

Planverzeichnis

Plan 1: Brutvogelerfassung 2020 – Revierzentren Rote Liste Arten und streng geschützte Arten

Plan 2: Brutvogelerfassung 2020 – Revierzentren ubiquitäre Arten



Erweiterung Bevern
Gemeinde Essen (Oldb.)

Projekt-Nr. 2015

Brutvogelerfassung 2020

Plan 1 Revierzentren Rote Liste Arten und streng geschützte Arten

Brutstatus

- Brutnachweis
- Brutverdacht
- Brutzeitfeststellung

Vogelarten

- Fl - Feldlerche
- G - Goldammer
- Gg - Gartengrasmücke
- Wa - Wachtel

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich Erweiterung Bevern
- Untersuchungsgebiet

1:4000

0 50 100 150 m

Stand: 17.09.2020

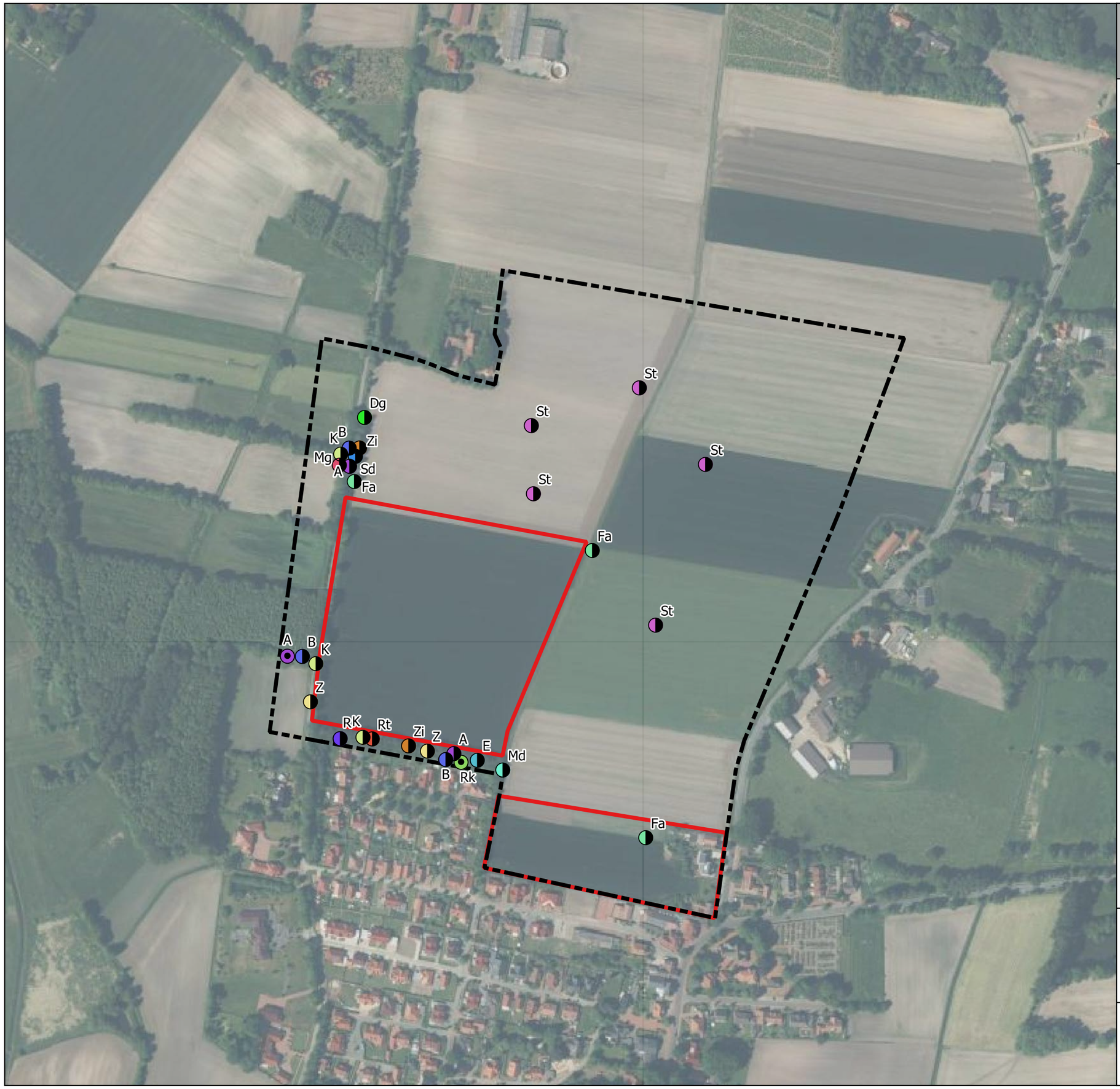
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

Auftraggeber:
Gemeinde Essen
Peterstraße 7
49632 Essen/Oldb.

Auftragnehmer:
Büro Sinning, Inh. Silke Sinning
Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung

Ulmenweg 17
26188 Edewecht-Wildenloh



Erweiterung Bevern
Gemeinde Essen (Oldb.)

Projekt-Nr. 2015

Brutvogelerfassung 2020
Plan 2 Revierzentren ubiquitäre Arten

Brutstatus
- Brutnachweis
- Brutverdacht

Vogelarten
- A - Amsel
- B - Buchfink
- Dg - Dorngrasmücke
- E - Elster
- Fa - Jagdfasan
- K - Kohlmeise
- Md - Misteldrossel
- Mg - Mönchsgrasmücke
- R - Rotkehlchen
- Rk - Rabenkrähe
- Rt - Ringeltaube
- Sd - Singdrossel
- St - Wiesenschafstelze
- Z - Zaunkönig
- Zi - Zilpzalp

Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Erweiterung Bevern
- Untersuchungsgebiet

1:4000

0 50 100 150 m

Stand: 17.09.2020

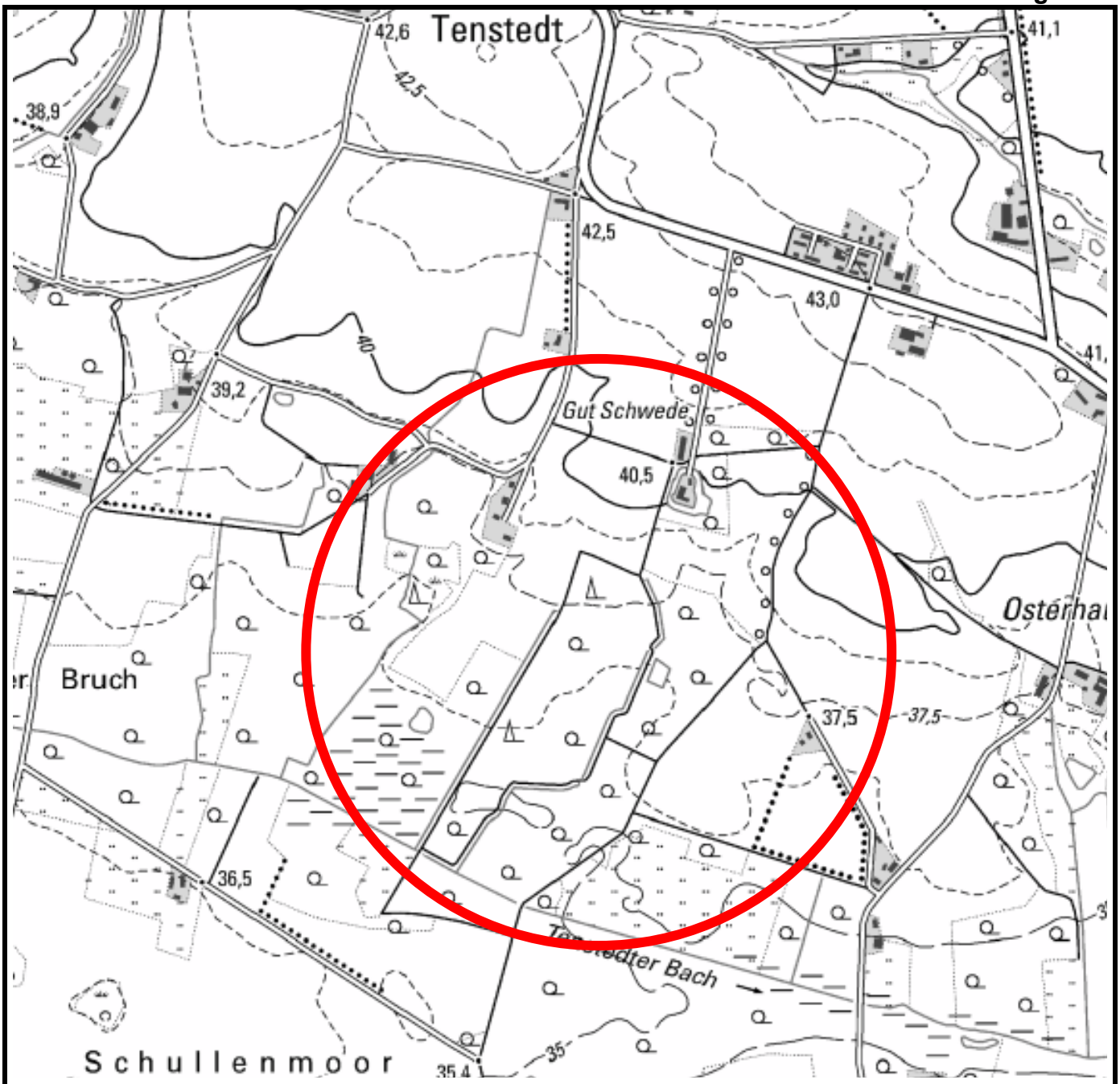
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

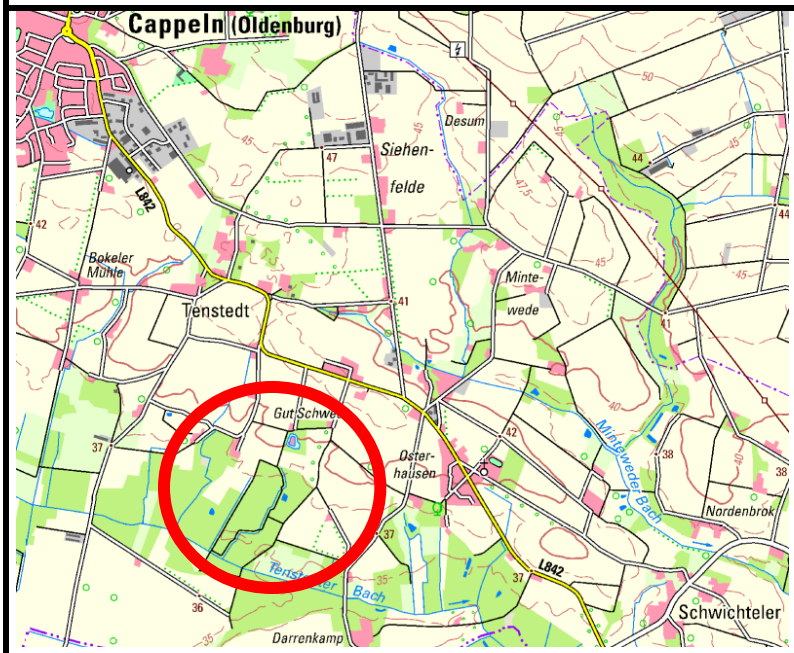
Auftraggeber:
Gemeinde Essen
Peterstraße 7
49632 Essen/Oldb.

Auftragnehmer:
Büro Sinning, Inh. Silke Sinning
Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung

Ulmenweg 17
26188 Edewecht-Wildenloh



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



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

Gemeinde Essen (Oldb.)

Anlage 7
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7g
„Wohngebiet Bevern
Calhorner Straße /Hoher Weg“

Externer
Kompensationsfächenpool
„Gut Schwede“
Übersicht

Büro für Stadtplanung, **Oldb. 06/2023**

Stiftung Landgüter Schwede und Lage

49632 Essen (Oldenburg), Gut Lage, Dinklager Str. 19

Telefon:
05438 958360

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

Gemeinnützige Stiftung

Steuernummer: 67/203/09645

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

Gut Lage, den 15.06.2023

Kompensationsmaßnahmen – Kompensationsflächenpools Gut Schwede
Bebauungsplan Nr. 7g Calhorner Straße Hoher Weg

Sehr geehrter Herr Zumbrägel,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 12.06.2023 bestätigen wir hiermit, dass die Stiftung Landgüter Schwede und Lage Ihnen für den o.g. Bebauungsplan 4750 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./12)

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

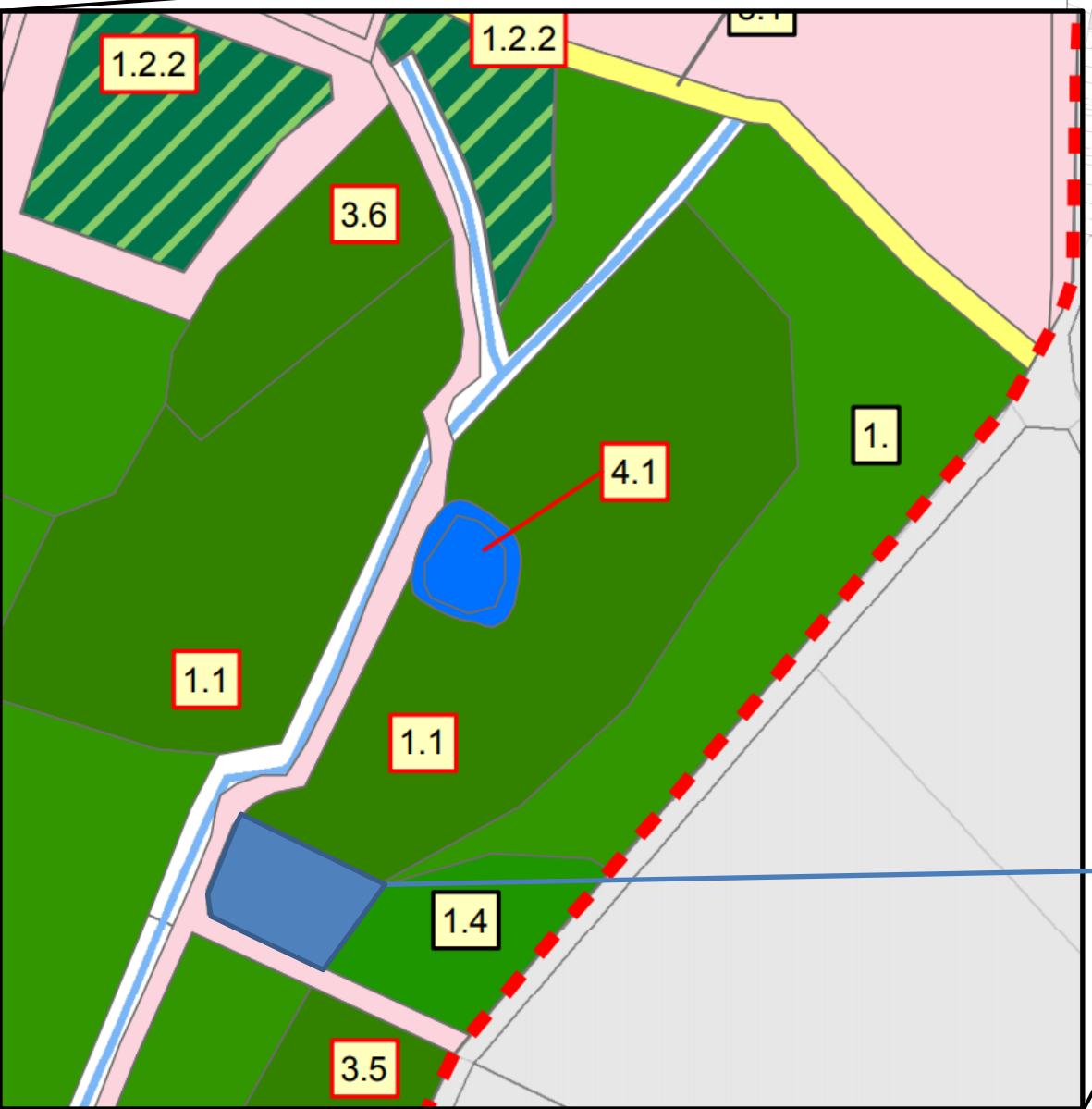
Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.
Die entsprechende Kartenreferenz fügen wir diesem Schreiben bei.

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 7g – 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 3958,33 m²
Werteinheiten 4750

WE Nehmer	B-Plan	Maßnahme-nummer	Karten-referenz	Beschreibung	Flurstück Maßnahme-objekt	zugeordnete WE	Bermerkungen
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 naturfernen 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 naturfernen 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 Gewässerrandsteifens 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 b, 2. Änd.	1.1.	1.1./9	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1 anteilig	3.149 WE	2.624,17 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 anteilig	1.428 WE	1.190 m²
Gem. Essen	BBP 7g	44927	01.01.2012	Umwandlung eines Laub-Nadelmischwaldes (Hauptbaumart:Esche unterbau mit Fichte) in einen bodenständigen Laubwald mit Waldmantelsaum, Bodensaurer Eichenmischwald	Flur 11 174/1 anteilig	4.750 WE	3.958,33 m²

bisher verbraucht: **180.282,00 WE**
Von den erworbenen 348.454 WE stehen noch zur Verfügung: **168.172,00 WE**

.