

# **Gemeinde Esterwegen**

Samtgemeinde Nordhümmling  
Landkreis Emsland

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 67  
„GEWERBEGEBIET LATTENSBERG,  
SÜDSTRAÙE, TEIL IV“**

Stand: Satzung

Fassung vom: 13.12.2023

**Inhaltsverzeichnis:****Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen</b>	<b>4</b>
<b>3. Darstellung der geplanten Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte	5
3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	5
3.2.1 Rechtliche Vorgaben	5
3.2.2 Übergeordnete Planungen	5
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	6
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	6
3.2.4 Textliche Festsetzungen	6
3.2.5 Hinweise	8
<b>4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
4.1 <i>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</i>	9
4.1.1 Immissionen	10
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen:	10
4.1.1.2 Lärm:	10
4.1.1.3 Schadstoffe	11
4.1.2 Altlasten	12
4.2 <i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	12
4.3 <i>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>	12
4.4 <i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	12
4.5 <i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</i>	13
4.6 <i>Belange der Land- und Forstwirtschaft</i>	15
4.7 <i>Belange des Verkehrs</i>	15
4.8 <i>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</i>	16
4.8.1 Lärmschutz:	16
4.8.2 Klimaschutz:	16
4.8.3 Luftschadstoffe:	16
4.8.4 Bodenschutz:	16
4.9 <i>Sonstige Belange und Hinweise</i>	17
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>17</b>
5.1 <i>Einleitung</i>	17
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	18
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
5.2 <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	19
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	19
5.2.1.1 Untersuchungsgebiet	19
5.2.1.2 Fläche	19
5.2.1.3 Boden	19
5.2.1.4 Wasser	19

5.2.1.5	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	20
5.2.1.6	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	20
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	22
5.2.1.8	Schutzgebiete	22
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	22
5.2.1.10	Altlasten	22
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	22
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	22
5.2.1.13	Klima/Luft	22
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.2.3	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</i>	23
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	23
5.2.3.2	Fläche	23
5.2.3.3	Boden	23
5.2.3.4	Wasser	23
5.2.3.5	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	24
5.2.3.6	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	24
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	25
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	26
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	26
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	26
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	27
5.2.3.12	Klima/Luft	27
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	27
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	27
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	28
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	29
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	30
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	30
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	31
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
5.6.4	Quellenangaben	32
<b>6.</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>32</b>
6.1	<i>Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss</i>	32
6.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</i>	33
6.3	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</i>	33
<b>7.</b>	<b>Schlussbemerkung/Abwägung</b>	<b>37</b>

Anlagen:

Anlage 1)	Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ in der Gemeinde Esterwegen; Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, 10.06.2022
Anlage 2)	Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstr. IV“ in der Gemeinde Esterwegen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 23.01.2023
Anlage 3)	Orientierende Baugrunduntersuchung für das Gewerbegebiet Erweiterung Teil IV „Lattensberg“ (BBP 67) in Esterwegen, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 05.08.2020

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

In der Gemeinde Esterwegen besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Seit vielen Jahren hat sich in Lattensberg ein Schwerpunkt für Gewerbegebiete entwickelt, der stetig im Rahmen der Möglichkeiten und Machbarkeiten ausgeweitet wird und werden soll.

Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der bestehenden Wohnbauflächen in der Siedlung Lattensberg sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Da Gewerbegebiete aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Alternative gesehen und die Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Da der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling derzeit einer Entwicklung gewerblicher Bebauung am vorgesehenen Standort entgegensteht und damit die Voraussetzungen für eine bauleitplanerische Entwicklung fehlen, wird die 105. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen.

Die Gemeinde Esterwegen kommt mit diesem Bebauungsplan den aktuellen Bedarfen und Nachfragen an gewerblichen Baugrundstücken nach. Die Gemeinde Esterwegen ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer ländlich geprägten Gemeinschaftsstruktur sowie die Schaffung und Erhaltung von örtlichen Arbeitsplätzen. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Südwestlich grenzt der „Dreimetergraben II“ an das Plangebiet, während nordwestlich weitere ackerbaulich genutzte Flächen vorhanden sind. Nordöstlich befinden sich Wohnbauflächen sowie das „Gewerbegebiet Lattensberg II Erweiterung“ (B-Plan Nr. 21).

Die von diesem Bebauungsplan betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 2,87 ha. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	28.667	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	20.841	72,7%
	überbaubar	16.897	
	überbaubar bei GRZ 0,8	16.673	
	Straßenverkehrsfläche Planstraße	2.671	9,3%
	Grünfläche	1.150	4,0%
	RRB Regenrückhaltebecken	1.988	6,9%
	Fläche zum Anpflanzen / Lärmschutzwall	2.017	7,0%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE	16.673	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	4.168	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	1.870	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	801	

#### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

##### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben**

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

##### **3.2.2 Übergeordnete Planungen**

###### **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling**

Die 105.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nordhümmling sieht für den Geltungsbereich derzeit die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ vor und wird z.Zt im Parallelverfahren auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen geändert. Damit wird dem § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

###### **Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)**

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Der Entwicklung eines Gewerbegebietes stehen daher keine grundsätzlichen und abweichenden raumordnerischen Zielvorstellungen entgegen.

Esterwegen ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt worden.

### Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließend als geeignet anzusehen.

### Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

### Landschaftsplan

Die Gemeinde Esterwegen bzw. die Samtgemeinde Nordhümmling haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

## **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung auch für kleinere und mittelständische Betriebe verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier auch wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können. Die Rahmenbedingungen, die sich aus der lärmtechnischen Begutachtung ergeben, werden übernommen, um das Funktionieren des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

## **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen**

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m, da eine noch höhere Bauweise in diesem Bereich unüblich ist und vermieden werden soll.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

## **3.2.4 Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **GE - Gewerbegebiet** (§8 BauNVO): dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. **Vergnügungsstätten**: Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### 3. **Nutzungsbeschränkungen** (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 3.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.
- 3.2 **Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel:** Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
- 3.3 **Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher** (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 3.5 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

*Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Esterwegen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können; Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten. (vgl. „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, Rechtsanwalt Dr. Hans-Ulrich Stühler, Leitender Stadtrechtsdirektor a. D., Filderstädter Baurechtstage, Reutlingen, den 06.05.2018)*

*Die Gemeinde Esterwegen hat den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch auch bewusst Ausnahmen vorgesehen: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können.*

4. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 12,00 m. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen bis zu einer Höhe von 20 m.
6. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

*Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.*

7. **Emissionskontingente:** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	55	40
TF 2	60	45
TF 3	60	45
TF 4	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	80	100	0	0
B	100	140	4	4
C	140	80	2	2

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent  $LEK_{k,j}$  der einzelnen Teilflächen durch  $LEK_{k,j} + LEK_{k,zus. K}$  zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

Bezugspunkt: E=32406990,33 N= 5870113,43

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

*Begründung: Mit diesen Festlegungen wird das Funktionieren des Bebauungsplans sichergestellt und die umliegenden Wohnbereiche vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt. Die lärmtechnischen Vorgaben haben sich aus dem Lärmgutachten ergeben.*

8. **Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:** Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Moor-Birke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinerea	Grauweide
Crataegus laevigata	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel		

9. **Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, tritt der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Lattensberg II - Erweiterung“, rechtswirksam seit dem 30.06.1995 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

### 3.2.5 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.

2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.
4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
5. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

#### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

##### **4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, da eine neue, für die Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Gewerbegebietsfläche geschaffen wird. Dem Bedürfnis der Gemeinde Esterwegen hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von ortsnah gelegenen Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Durch die Schaffung neuer wohnortnaher gewerblicher Bauflächen können potenziell weite Anfahrtswege zum Arbeitsplatz entfallen, so dass letztlich dem einzelnen Arbeitnehmer mehr Geld für Konsumgüter zur Verfügung steht. Durch den damit einhergehenden Wegfall von Pkw-Fahrten wird die Umwelt geschont und CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden.

### 4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

#### 4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Der TÜV NORD Umweltschutz hat ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erstellt (vgl. Anlage 2). Schlussfolgernd wird ausgeführt:

*„Im Plangebiet Nr. 67 soll ein Gewerbegebiet entstehen. Detaillierte Planungen zur Ausweisung liegen bisher nicht vor. Nach Anhang 7 der TA Luft /2/ ist für die geplanten Nutzungen ein Immissions(grenz)wert für Gewerbegebiete von 0,15 - entsprechend 15 % der Jahresstunden - vorgesehen. Dieser Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wie aus Abbildung 4 in Kap. 5.2 ersichtlich ist, liegen im Plangebiet belastungsrelevante Kenngrößen (tierartsspezifische Gewichtung) von 3 % bis 7 % der Jahresstunden vor. Der Immissions(grenz)wert für Gewerbegebiete wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Das Plangebiet kann demnach als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.“*

*Gemäß Kapitel 3.1 des Anhang 7 der TA Luft ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Beurteilung im Einzelfall nach Nummer 5 des Anhangs 7 bestehen. Entsprechende Anhaltspunkte sind im Rahmen der Bauleitplanung in diesem Fall nicht gegeben.*

#### **Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe**

*Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BBauG)/7/. Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.*

*Bei Ausweisung des Plangebietes findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt, da der Immissions(grenz)wert für Gewerbegebiete deutlich unterschritten wird.“*

#### 4.1.1.2 Lärm:

Das Plangebiet liegt angrenzend an ein schon bestehendes Gewerbegebiet. In der östlichen und nordöstlichen Umgebung finden sich Wohnbereiche sowie das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet. Für die Planungen wurde vom Büro für Lärmschutz A. Jacobs aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten erstellt (vgl. Anlage 1). Im Ergebnis wird dort ausgeführt:

#### **Berechnung Gewerbelärm**

*„... Das Plangebiet wird in insgesamt vier Teilflächen (TF 1 bis TF 4, vergleiche Lageplan Anlage 6.1) gegliedert, für die Geräuschkontingente bestimmt werden. ...“*

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Vorschläge des Gutachters als Textliche Festsetzung übernommen worden:

*„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:“*

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	55	40
TF 2	60	45
TF 3	60	45
TF 4	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	80	100	0	0
B	100	140	4	4
C	140	80	2	2

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  das Emissionskontingent  $LEK_{j,k}$  der einzelnen Teilflächen durch  $LEK_{j,k} + LEK_{zus. K}$  zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

Bezugspunkt:  $E=32406990,33$   $N=5870113,43$

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Entsprechend der DIN 45691 kann eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt werden. Die Regelung der DIN 45691 Abschnitt 5 bezieht sich auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren und nicht auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Relevanzgrenze dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen. Dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreiten. Die Gemeinde kann jedoch die Anwendung der "Summation und der Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durch Festsetzung ausschließen.

Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls nachzuweisen.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

**Fazit:** Mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

#### 4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BIMSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die angrenzenden Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-

Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

#### **4.1.2 Altlasten**

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche keine Altlasten bekannt.

#### **4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

#### **4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch den Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen sowie ergänzende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an ein schon bestehendes Gewerbegebiet sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

#### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Eine zentrale Erdgasversorgung wird es künftig in Neubaugebieten durch die EWE nicht mehr geben. Es bleibt dem jeweiligen Eigentümer selbst überlassen, für eine nachhaltige Wärmeversorgung zu sorgen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling sichergestellt.

Regen-/Oberflächenwasser: Für das Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept entwickelt. Demnach soll sich die Oberflächenentwässerung auf den Anschluss von Grundstücks- und Straßenflächen beziehen. Demnach ist die Sammlung des Oberflächenwassers in einem Regenwasserkanalsystem vorgesehen, welches in einem Regenrückhaltebecken mündet und von dort gedrosselt in den Vorfluter abgegeben wird. Für das Entwässerungskonzept wurde eine

wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Die Erlaubnis gemäß § 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegt vor („*Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über Versickerungsmulden sowie über ein Regenrückhaltebecken in ein Gewässer III. Ordnung (Verbandsgewässer 170 des Wasser- und Bodenverbandes "Ohe")*“ Az.: 671/220-11.2022.241 vom 21.02.2023).

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1600 l/min (=96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden. Auf eine Anfrage zu Löschwasserversorgungsmöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Esterwegen „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ hat der Wasserverband Hümmling mit Schreiben vom 29.08.2022 u.a. darauf hingewiesen, dass im Nahbereich des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Esterwegen Trinkwasserversorgungsleitungen unterschiedlicher Dimension verlegt sind. *„Im Umkreis (Radius) von 300 m zum geplanten Baugebiet sind schon jetzt in diese Leitungen zwei Hydranten eingebaut. Die Lage der (bisher bestehenden) Hydranten und Versorgungsleitungen sind dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Je nach Versorgungssituation kann nach hiesiger Einschätzung die rechnerische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Hydranten zusammen schon jetzt für den Planbereich mit bis zu 105 m<sup>3</sup>/h angegeben werden. Voraussetzung für größere Entnahmen ist, dass zwei Hydranten tatsächlich benutzt werden und der an der Straße Lattensberg eingebaute Hydrant mit einbezogen wird.“*

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

#### **4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

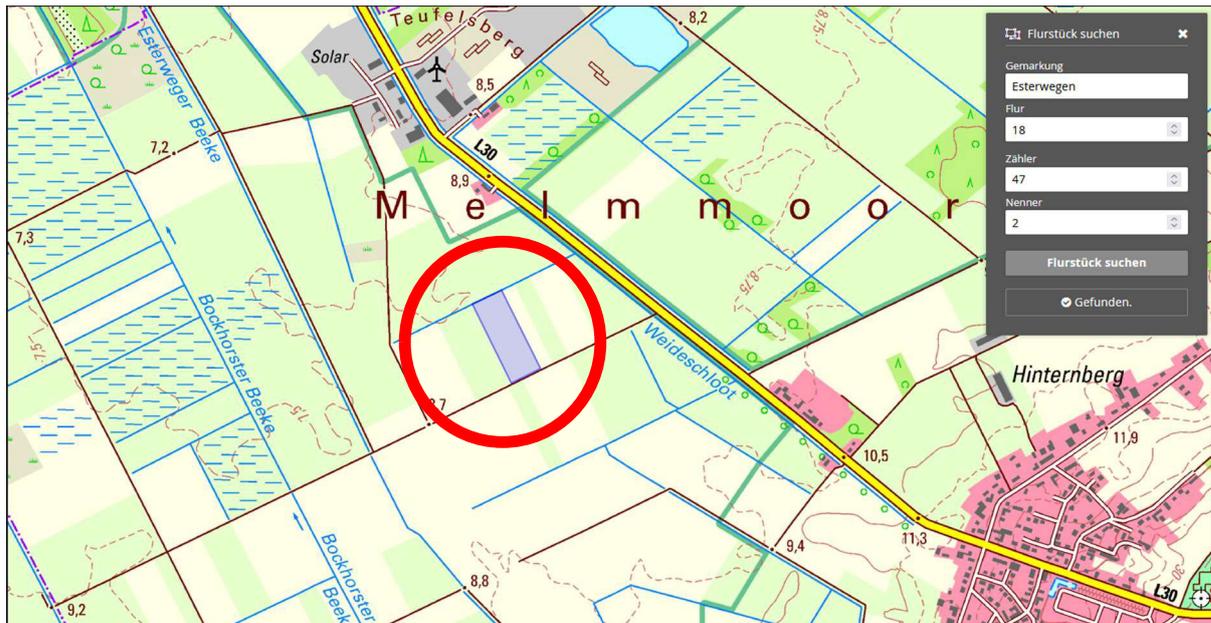
Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 13.539 WE verbleibt.

##### Ersatzmaßnahme / Kompensation

Seitens der Gemeinde Esterwegen werden folgende noch verfügbare Werteinheiten herangezogen:

##### **Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich Lamberstraße / Mühlenweg“:**

Als Kompensationsmaßnahme steht der Gemeinde Esterwegen das Flurstück 47/2 der Flur 18 in der Gemarkung Esterwegen zur Verfügung. Dieses Flurstück in einer Größe von 24.916 m<sup>2</sup> befindet sich südwestlich der Bockhorster Straße (L 30) und liegt innerhalb des Naturschutzgebietes Melm Moor-Kuhdammoor. Das Flurstück 47/2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Esterwegen.



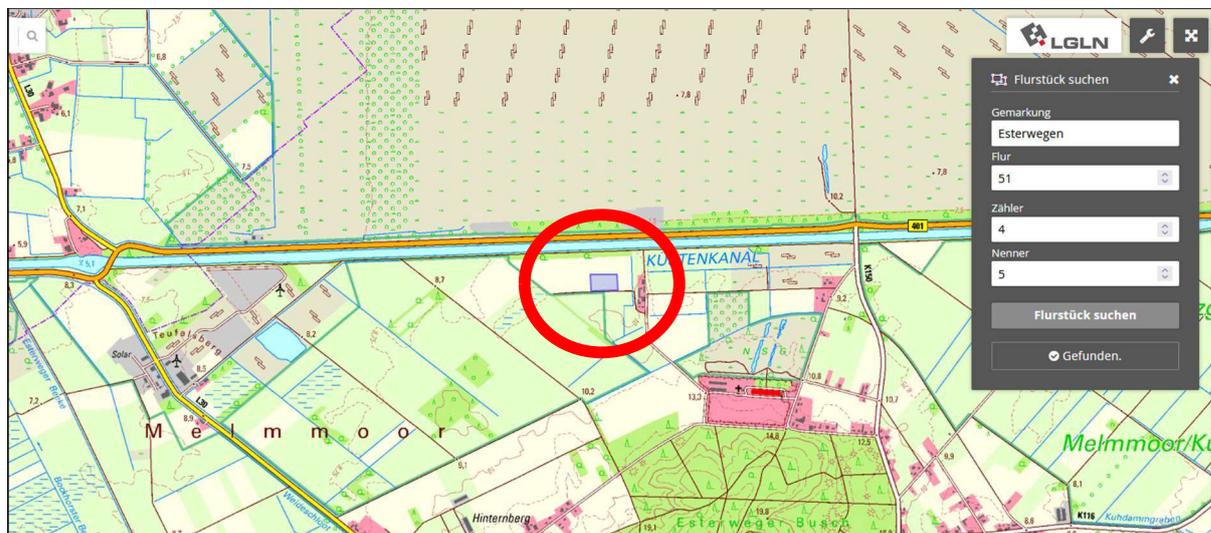
Dieses ehemals als Ackerfläche intensiv genutztes Flurstück wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland als extensiv genutzte Grünlandfläche hergerichtet und durch die Anlage von zwei Blänken für den Tier- und Artenschutz aufgewertet. Die Blänken mit einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> wurden als temporäre Gewässer ohne Grundwasseranschluss mit flach gezogenen Uferbereichen ausgestaltet. Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 28.01.2014 kann diese Fläche mit 3 Aufwertungspunkten bewertet werden (Ackerfläche 1 WF; extensiv genutzte Grünlandfläche 4 WF). Somit steht im Bereich dieses Flurstücks eine Kompensation in der Größenordnung von 74.748 WE zur Verfügung, von denen schon Kompensationsdefizite folgender Bebauungspläne kompensiert wurden:

- BBP Nr. 61 27.261 WE
- BBP Nr. 63 888 WE
- BBP Nr. 62 33.767 WE

Im Bereich des o.g. Flurstücks 47/2 stehen nach Zuordnung somit noch 12.832 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung. Unter deren Anrechnung als Kompensation für diese Planung (13.539 WE) verbleibt für die anstehende Bauleitplanung noch ein Defizit von 707 WE.

#### **Bebauungsplan Nr. 64 „„Verbindungsstr Mühlenberg (K116) und Heidbrücker Str. (L30)“:**

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites steht der Gemeinde Esterwegen noch das Flurstück 4/5 der Flur 51, Gemarkung Esterwegen zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Esterwegen.



Das Flurstück in einer Größe von 14.367 qm unterliegt einer intensiven Grünlandbewirtschaftung. Die umliegenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, wobei im Süden das Naturschutzgebiet Melmmoor / Kuhdammmoor anschließt. Eine Ortsbesichtigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde am 29.07.2009 hat ergeben, dass das Flurstück als Kompensationsfläche geeignet ist. Das Flurstück ist entsprechend dem Städtetagmodell im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 2 WF zu bewerten. Als Kompensationsmaßnahme ist nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Bewirtschaftung nach den Auflagen einer extensiven Grünlandnutzung denkbar. Aufgrund der Lage und der Größe des Flurstücks wird eine Aufwertung von 1 WF festgelegt. Die Aufwertung um 1 WF ist gerechtfertigt, da das Flurstück doch eher kleinflächig ist und nur eine geringe Wechselwirkung zum benachbarten Naturschutzgebiet aufweist. Die Verhältnismäßigkeiten gegenüber geeigneteren und größeren Flächen bedingen eine Aufwertung um 1 WF.

Im Bereich dieses Flurstücks stehen somit 14.367 WE für eine Kompensation bereit. Diese Kompensationsfläche wurde bereits für die Kompensation folgender Eingriffe in Anspruch genommen:

- Lade- und Löschstelle am Küstenkanal 500 WE
- BBP Nr. 24 „Heidbrücker Feld - Erweiterung“ 3.426 WE
- BBP Nr. 64 8.800 WE

Von den verbleibenden 1.641 Werteinheiten werden 707 WE für die restliche Kompensation aus der vorliegenden Planung verwendet. Es verbleiben noch 934 WE, die für Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung stehen.

#### **Fazit:**

Mit Anrechnung der vorgenannten Werteinheiten kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 13.539 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

## **4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Ausweislich der Aussagen im Geruchsgutachten (vgl. Anlage 2) findet bei Ausweisung des Plangebietes keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt, da der Immissions(grenz)wert für Gewerbegebiete deutlich unterschritten wird.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

**Belange der Forstwirtschaft:** Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

## **4.7 Belange des Verkehrs**

Erschließungsstraßen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Erschließung soll ausschließlich über bzw. von der im Südosten angrenzenden „Südstraße“ des bestehenden Gewerbegebietes erfolgen. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

## **4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **4.8.1 Lärmschutz:**

An den Geltungsbereich nordöstlich angrenzend befindet sich die gemeindeeigene Straße „Lattensberg“, die eine Bedeutung für den Individualverkehr hat. Eine Inanspruchnahme dieser Straße durch Anschluss der vorgesehenen Erweiterungsfläche erfolgt nicht. Da es sich nicht um eine regional oder überregional bedeutsame Erschließungsstraße insbesondere für die Wohngebiete handelt, sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

### **4.8.2 Klimaschutz:**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnittelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Es werden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen und eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz wird weder ausgeschlossen noch erschwert. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

### **4.8.3 Luftschadstoffe:**

Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

### **4.8.4 Bodenschutz:**

Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest (Mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

**Bergbau:** Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

**Hinweis:** Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

## 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Esterwegen besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Seit vielen Jahren hat sich in Lattensberg ein Schwerpunkt für Gewerbegebiete entwickelt, der stetig im Rahmen der Möglichkeiten und Machbarkeiten ausgeweitet wird und werden soll.

Unter Berücksichtigung des Immissionschutzes der bestehenden Wohnbauflächen in der Siedlung Lattensberg sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Da Gewerbegebiete aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Alternative gesehen und Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Da der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling einer Entwicklung gewerblicher Bebauung am vorgesehenen Standort entgegenstand und damit die Voraussetzungen für eine bauleitplanerische Entwicklung fehlten, wird die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen.

Die Gemeinde Esterwegen kommt mit diesem Bebauungsplan den aktuellen Bedarfen und Nachfragen an gewerblichen Baugrundstücken nach. Die Gemeinde Esterwegen ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer ländlich geprägten Gemeinschaftsstruktur sowie die Schaffung und Erhaltung von örtlichen Arbeitsplätzen. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Die von diesem Bebauungsplan betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 2,87 ha. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Mit Bekanntmachung vom 11.05.2022 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 02.06.2022 in der Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr hingewiesen. Zu diesem Termin sind keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 11.05.2022.

### **5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken in Ortslage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP)** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Der Entwicklung eines Gewerbegebietes stehen daher keine grundsätzlichen und abweichenden raumordnerischen Zielvorstellung entgegen.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird mit der im Parallelverfahren durchgeführten 105. Änderung des **Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nordhümmling** erreicht. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 2,87 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

#### 5.2.1.2 Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Ein Entwässerungsgraben verläuft südwestlich des Plangebietes.

#### 5.2.1.3 Boden

Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest (Mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (z.B. Esch) kann hier nicht erkannt werden. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht. Als Ackerbaustandort besitzt er ein mittleres Ertragspotential, eine gute Durchlüftung und Dränung in den Sandbalken. In den Torfbalken weist er ein hohes Wasserspeichervermögen sowie ein insgesamt mittleres Nährstoffspeichervermögen auf. Gegenüber Nähr- und Schadstoffen besteht eine Auswaschgefährdung.

In den Rammkernsondierungen wurde ein humoser Oberboden in einer Schichtstärke von max. 0,85 m vorgefunden. Der humose Oberboden setzt sich aus humosem, mittelsandigem Feinsand zusammen. Unterhalb des humosen Oberbodens wurden schwach schluffige Fein- bis Mittelsande aufgeschlossen. Diese Sande wurden bis zu jeweiliger Endteufe der Sondierungsbohrungen vorgefunden. (vgl. Anlage 3).

#### 5.2.1.4 Wasser

##### Grundwasser

Laut nibis-Kartenserver liegt die Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen 5-10 mNN. Die Geländeoberfläche liegt dort zwischen 8,0 und 7,5 mNN.

In dem wasserrechtlichen Antrag wird zum Grundwasser ausgeführt:

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50, NIBIS Kartenservers) bewegt sich der mittlere Grundwasserstand zwischen 1,85 m und 1,1 m unter der Geländeoberfläche. Der gemessene Grundwasserspiegel (Ruhewasserstand) in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen liegt zwischen 1,38 bis 1,58 m unter der Geländeoberkante. Der mittlere höchste Grundwasserhöchststand ist etwa 0,5 m über den gemessenen Werten zu erwarten. Laut Bodengutachten bei ca. 11,3 m NHN.

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gräben oder sonstige Oberflächengewässer. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der sogenannte „Dreimetergraben II“. Dieser hat eine Breite von rund 6,5 gemessen an der Böschungsoberkante. Der Wasserspiegel lag zum Zeitpunkt der Messung (07.03.2022) bei 11,02 m NHN. Die Sohle liegt auf 10,4 m NHN bis 10,5 m NHN.

Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

#### 5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorhandenen Wege/Straße, dem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet und damit einhergehendem Störpotenzial eher nicht zu erwarten. Naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtlich relevante Strukturen werden durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Fläche können Offenlandarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage und der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes ist jedoch nur mit dem potenziellen Vorkommen von „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Arten können auf gleichartige Flächen in der näheren und weiteren Umgebung ausweichen, so dass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

Somit ergibt sich nach Beurteilung des Planungsgebietes die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Die randlichen linearen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und sollen nur in einem kleinen mittleren Teilbereich überplant werden. Hier soll jedoch ausgleichend ein breiter Gehölzgürtel auf einem neu vorgesehenen Lärmschutzwall hergestellt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, weil nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

#### 5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

FG/HB2	Entwässerungsgraben, Vorfluter: „Dreimetergraben II“; auf der Südseite Baumreihe aus Erlen auf Grabenböschung
A	Acker
OGG	vorh. Gewerbegebiet
OE	Wohngebiet; locker bebautes Einzelhausgebiet
HFM-(Wall)	Strauch-/Baumhecke, bestehend aus Erle, Eiche, Silberpappeln, Holunder und sonstige Sträucher im Unterwuchs, zum Teil auf Lärmschutzwall
HB1	Baumreihe aus einzelnen straßenbegleitend stehenden Birken, tw. Abgänglich



Blick auf das Plangebiet: rechts Birkenreihe am Weg „Lattensberg“ (Spurbahn, Sand-/Schotterweg), weiter rechts Ziergarten Wohnhaus und HFM; im Hintergrund Erlenbaumreihe am Graben



Plangebiet (links der Birken); rechts Bild Blick auf den Graben und Erlenbaumreihe (FG/HB2)

Die randlichen Anpflanzungen am Geltungsbereich angrenzend bleiben erhalten bzw. werden von den Planungen nicht tangiert.

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (HB, HFM) hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der teilweisen Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Weg „Lattensberg“ und zu umgebenden bestehenden Bebauungen und intensiver Ackerfläche zu relativieren. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorhandenen Straße, dem dortigen Verkehrsaufkommen,

dem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet und damit einhergehendem Störpotenzial eher nicht zu erwarten. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur sind hinsichtlich Tiervorkommen und Artenschutz eher sogenannte „Allerweltsarten“ zu erwarten. Besondere Vorkommen sind nach Begehung und nach Auskunft Ortskundiger nicht zu erwarten.

#### 5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Südwestlich grenzt der „Dreimetergraben II“ an das Plangebiet, während nordwestlich weitere ackerbaulich genutzte Flächen vorhanden sind. Nordöstlich befinden sich Wohnbauflächen sowie das „Gewerbegebiet Lattensberg II Erweiterung“ (B-Plan Nr. 21). Das Landschaftsbild ist somit schon deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

#### 5.2.1.8 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### 5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt südwestlich der Straße „Lattensberg“, die das Wohngebiet erschließt und sich nach Nordwesten zur Straße „Herrenweg“ als Sand-/Schotterweg (Spurbahn) darstellt. Eine geringe Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

#### 5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

#### 5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

#### 5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

#### 5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 750 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 551 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 187 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 9,0 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr sowie Betriebsverkehr aus dem Gewerbegebiet geringfügig belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. Sie summieren sich zu der bereits

vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Die Vorhabenfläche besitzt keine besondere mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

## 5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die Entwicklung gewerblicher Baugebiete nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

## 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist eine gewerbliche Baufläche. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich.

### 5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,8667 ha, von dem abzüglich der vorgesehenen Fläche Rückhaltebecken (0,1988 ha), Grünfläche (0,115 ha) und Lärmschutzwall (0,2017 ha) für die gewerbliche Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 (G) eine Gesamtversiegelung einschließlich Planstraße von 1,8543 ha möglich ist.

### 5.2.3.3 Boden

**Beschreibung:** Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

**Anlagebedingte Auswirkungen:** Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in gemischte und gewerbliche Bauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und Belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

**Ergebnis:** Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

### 5.2.3.4 Wasser

**Beschreibung:** Im Geltungsbereich befindet sich an der südwestlichen Grenze ein Entwässerungsgraben. Im Zuge der weiteren Planungen ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers aufnehmen und gedrosselt an

den Graben abführen soll. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

**Auswirkungen:** Auf der Fläche wird durch die auf den gewerblichen Grundstücksflächen zulässige 80%igen Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 5.2.3.5 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

**Beschreibung:** Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Allerdings haben die angrenzenden Grünstrukturen eine größere Bedeutung für verschiedene Brutvögel.

**Baubedingte Auswirkungen:** Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) durch die Herstellung des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

**Artenschutz:** Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorhandenen Wege/Straße, dem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet und damit einhergehendem Störpotenzial eher nicht zu erwarten. Naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche relevante Strukturen werden durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Fläche können Offenlandarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage und der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes ist jedoch nur mit dem potenziellen Vorkommen von „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Arten können auf gleichartige Flächen in der näheren und weiteren Umgebung ausweichen, so dass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

Somit ergibt sich nach Beurteilung des Planungsgebietes die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanung nicht betroffen ist. Die randlichen linearen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und sollen nur in einem kleinen mittleren Teilbereich überplant werden. Hier soll jedoch ausgleichend ein breiter Gehölzgürtel auf einem neu vorgesehenen Lärmschutzwall hergestellt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, weil nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

#### 5.2.3.6 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer Ackerfläche sowie einer kleinen strauchbewachsenen Fläche in gewerbliche Baufläche ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich Feldgehölze, Gewerbegebiet, Straßen und Wohngebiete sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die angrenzenden Gehölze bleiben alle erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Annahmen zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	28.667	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	20.841	72,7%

	überbaubar	16.897	
	<b>überbaubar bei GRZ 0,8</b>	16.673	
	<b>Straßenverkehrsfläche Planstraße</b>	<b>2.671</b>	9,3%
	<b>Grünfläche</b>	<b>1.150</b>	4,0%
	<b>RRB Regenrückhaltebecken</b>	<b>1.988</b>	6,9%
	<b>Fläche zum Anpflanzen / Lärmschutzwall</b>	<b>2.017</b>	7,0%
<b>3.</b>	<b>Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE</b>	<b>16.673</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	4.168	
	<b>Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)</b>	<b>1.870</b>	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	801	

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
A - Ackerfläche	28.002	1	28.002	
HFM - Strauchhecke	665	3	1.995	Landschaftsbild
<b>An das Plangebiet angrenzend:</b>				
FG/HB2 - Baumreihe und Graben	bleibt erhalten			Landschaftsbild
HFM und Ruderaflur östlich angrenzend	bleibt erhalten			Landschaftsbild
HB1 Baumreihe wegbegleitend	bleibt erhalten			Landschaftsbild
<b>SUMME</b>	<b>28.667</b>		<b>29.997</b>	

Die versiegelbare Fläche im GE liegt demnach im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung bei 16.673 m<sup>2</sup>. Dem Bestand kann folgende Planung gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen GE und Straße	18.543	0	0
TF - unversiegelte Flächen GE und Planstraße	4.970	1	4.970
Grünfläche	1.150	3	3.450
RRB Regenrückhaltebecken	1.988	1	1.988
Fläche zum Anpflanzen / Lärmschutzwall	2.017	3	6.051
<b>SUMME</b>	<b>28.667</b>		<b>16.459</b>

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	29.997
Flächenwert Kompensation	16.459
Differenz	-13.539

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 13.539 WE verbleibt.

### 5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die aktuell einer intensiven Nutzung unterliegt. In der direkten Umgebung finden sich Gräben, strauchartige Gehölzflächen, in Teilen mit Bäumen bestanden, sowie Ackerfläche im Norden, Nordwesten und Südwesten. Eine vorhandene Straße schließt sich im Nordosten an mit anschließender Wohnbebauung. Im Südwesten ist ein Gewerbegebiet vorhanden.

**Baubedingte Auswirkungen:** Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baulfläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch die mögliche gewerbliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von offener Agrarlandschaft zu Gewerbegebiet verändern. Mit dem größtmöglichen Erhalt der vorhandenen linearen Gehölze werden die Auswirkungen jedoch abgemildert. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

**Ergebnis:** Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der

umgebenden Grünstrukturen und der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

#### 5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs<sup>52</sup> oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

#### 5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

#### 5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Gepplant ist die Entwicklung eines zukünftigen Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu schon bestehenden Gewerbeflächen. Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

#### Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Bau- und

Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

#### 5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

#### 5.2.3.12 Klima/Luft

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Damit werden Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit auf die Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

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 Darstellung von gewerblicher Baufläche sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

#### 5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung einer Fläche für gewerbliche Bebauung nicht relevant. Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### 5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Zwischen den Schutzgütern besteht stets ein weites Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihrem faunistischem Arteninventar. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt. Die Wechselwirkungen wurden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei den einzelnen Betrachtungen der Schutzgüter behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Im Plangebiet führt die zukünftig geplante Überbauung von Boden durch Gebäude, Stell- und Lagerflächen zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die

Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der Neuversiegelung bei gleichzeitig möglicher Aufwertung durch Grün-/Anpflanzungsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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 Ausführungen 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 vorliegenden Planung entstehen 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.

#### Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Intensivackerland bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden umliegenden Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von landwirtschaftlicher Nutzfläche, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teilräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Gewerbegebiet	►

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet unvermeidbar sind. Positiv zu werten ist die Gewinnung von benötigten Baupotenzialen und die damit einhergehende Sicherung bestehender Betriebe und Möglichkeiten für Neuansiedlungen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

### **5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die mögliche Umwandlung von Ackerland in gewerbliche

Baufläche werden keine schützenswerten Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

**Schutzgut Wasser:** Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

**Schutzgut Mensch:** Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der Lage und der Entfernung zu den Wohngebieten und ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Kompensation Guthaben gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs<sup>52</sup> oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

**Artenschutz:** Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1 März bis zum 31 Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 1 März bis zum 30 September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

**Schutzgut Boden:** Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

## 5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Esterwegen ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit auch lokalen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion bzw. Ansiedlung zu eröffnen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt.

Durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Gemeinde Esterwegen Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet.

Die Samtgemeinde Nordhümmling hat sich zusammen mit der Gemeinde Esterwegen im Vorfeld der Planungen intensive Gedanken um die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes im Ortsteil Lattensberg gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der in der weiteren Nachbarschaft befindlichen Wohnbauflächen sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Daher ist nach Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden und in der parallel laufenden 105. Änderung des Flächennutzungsplans gemündet.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Da gewerbliche Bauflächen aufgrund der damit einhergehenden Emissionen und Belastungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns und am Rande von Ortsteilen aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

## **5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben**

Das Gewerbegebiet bzw. die gewerblichen Bauflächen erzeugen keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

## **5.6 Zusätzliche Angaben**

### 5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Planungen wurden Begutachtungen durchgeführt. Der TÜV NORD Umweltschutz hat ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erstellt (vgl. Anlage 2). Schlussfolgernd wird ausgeführt, dass der Immissions(grenz)wert für Gewerbegebiete wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Das Plangebiet kann demnach als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für die Planungen wurde vom Büro für Lärmschutz A. Jacobs aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten erstellt (vgl. Anlage 1). Im Ergebnis wird dort ausgeführt, dass mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten sind. Das anfallende Regenwasser wird über Rückhalteanlagen der vorhandenen Vorflut zugeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

### 5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Seitens der Gemeinde Esterwegen sind zwei Flurstücke benannt, auf denen Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden und bei denen noch ein Kompensationsguthaben besteht (Flurstück 47/2 der Flur 18 sowie Flurstück 4/5 der Flur 51 in der Gemarkung Esterwegen). Mit Anrechnung der Kompensationsguthaben kann das ermittelte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ersatzmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Umwandlung der Ersatzmaßnahme. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

### 5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose*

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzung und der Kleinflächigkeit des zukünftigen Gewerbegebietes sind keine Risiken zu beschreiben.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen*

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere*

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte teilweise flächige Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft*

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch eine zukünftig mögliche gewerbliche Bebauung ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### *Wechselwirkungen*

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

### 5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

NIBIS® Kartenserver: verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ in der Gemeinde Esterwegen; Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, 10.06.2022

Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstr. IV“ in der Gemeinde Esterwegen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 23.01.2023

## **6. Verfahren und Abwägung**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat am 15.02.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ beschlossen.

## 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 11.05.2022 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 02.06.2022 in der Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr hingewiesen. Zu diesem Termin sind keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

## 6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 11.05.2022.

### Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

**EWE NETZ GmbH (16.05.2022):** Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.**

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim (27.05.2022):** ... die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsflächen) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Verfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neuansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffen. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Industrie- und Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Die neuen Bauflächen bewirken eine sinnvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Ansätze und sind daher auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen. Bei der Besiedlung der zukünftigen Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen muss mit erhöhtem Schwerverkehr gerechnet werden. Die Verkehrsführung ist an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir empfehlen die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im weiteren Verfahren, um mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen durch Schallemissionen zu betrachten und untersuchen. Wir gehen davon aus, dass die im Bereich des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen und

Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-/Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung ab.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsführung wird den Anforderungen entsprechend angepasst. Es wird eine lärmtechnische Beurteilung vorgenommen. Die Ergebnisse und sich daraus ergebenden Vorgaben werden im weiteren Verfahren soweit erforderlich berücksichtigt und beachtet.**

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling (30.05.2022): ... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:**

Die Gemeinde Esterwegen plant die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen südlich des Ortskernes. Das o.g. Plangenehmigungsverfahren zur Größe von ca. 2,8 ha mit der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet“ liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Westlich des Plangebietes liegen die Hähnchenmastställe des Betriebes Gördes. Nach unserer Einschätzung muss aufgrund der Nähe zum Plangebiet eine Beurteilung der Geruchsimmissionen im Plangebiet erfolgen, da Beeinträchtigungen durch die Tierhaltungsanlage nicht auszuschließen sind.

*Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:*

Bei dem o.g. Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird seitens der Gemeinde Esterwegen geprüft, ob ein Geruchsgutachten erstellt werden muss. Für diesen Fall wird ein Geruchsgutachten erstellt und die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung soweit erforderlich berücksichtigt.**

**Wasserverband Hümmling (31.05.2022): ... gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.**

Auf die im Plangebiet entlang der Stirnseite des vorhandenen Wendehammers am Ende der Südstraße verlegte Trinkwasserversorgungsleitung wird hingewiesen und darum gebeten, Erdarbeiten in Leitungsnähe nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Ferner wird es zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung wird rechtzeitig vor Bauausführung mit dem Wasserverband Hümmling abgestimmt.**

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden (19.05.2022): ... die o.g. Planung habe ich zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen hinsichtlich der vom GAA Emden in diesem Verfahren zu vertretenden Belange nicht, sofern die folgenden Anregungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden:**

- Das Plangebiet sollte in GE und GE(E) gem. § 1 Abs. 4 BauGB gegliedert werden, adäquat zu B-Plan Nr. 21 „Gewerbegebiet Lattensberg II – Erweiterung“.
- Flächen für besondere Schutzanlagen und Vorkehrungen sind vorzuhalten (Lärmschutzwand, -wall).
- Lärmgutachten: In einem Lärmgutachten ist die Geräuschkontingentierung für den Gewerbestandort Lattensberg nach DIN 45691 fortzuführen und für das Plangebiet ein ausreichendes Lärmkontingent zu ermitteln. Für angrenzende GE-Flächen, für die keine flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt sind, ist eine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung durchzuführen. Für die übrigen GE-Flächen kann auf die plangegebene Vorbelastung abgestellt werden.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt und die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Die Gemeinde Esterwegen wird nach Vorlage der Ergebnisse mit dem Lärmgutachter prüfen, ob eine Gliederung in GE und GE(e) geboten ist.**

**Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten:** Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße Teil IV“ der Mitgliedsgemeinde Esterwegen erfolgen in einem Parallelverfahren.

**Artenschutzrechtliche Belange:**

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt nach Nordosten und Südosten unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen, die hier sowohl einer gewerblichen als auch einer wohnbaulichen Nutzung unterliegen. Nach Südwesten und Nordwesten öffnet sich die freie und offene Landschaft, die von einer intensiv betriebenen Landwirtschaft geprägt wird und kaum Grünstrukturen wie Gehölzbänder, Baumreihen, Brachflächen, Gewässer, Waldflächen etc. aufweist. Das Plangebiet selbst wird z. Zt. als reine Ackerfläche genutzt. An der südwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufen lineare Gehölzstrukturen, die aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht von Bedeutung sind, zumal sie wiederum mit benachbarten Gehölzstrukturen in Verbindung stehen und demzufolge biotopverbindende Funktionen in einer strukturarmen Landschaft erfüllen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist jedoch nicht erforderlich, weil nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Die Aussage ist an die Bedingung geknüpft, die an der südwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Gehölz- und Grünstrukturen zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

**Naturschutzfachliche Belange:**

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Gebiete, Bereiche oder Biotope, die einem gesetzl. Schutz nach dem BNatSchG unterliegen, und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall ist ein besonderes Augenmerk auf die unmittelbar südwestlich und nordöstlich angrenzenden Gehölzstrukturen zu legen.

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Daten Erhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) zu betrachten.

Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und konkret sowie detailliert (Plan und Text) darzustellen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Der Hinweis zur saP und der Bedingung, die an der südwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Gehölz- und Grünstrukturen zu erhaltenen, wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Flächen von Bäumen und Sträuchern werden nicht überplant und bleiben erhalten. Auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher verzichtet.**

**Die Hinweise zu den naturschutzfachlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich beachtet. Art und der Umfang interner oder externer Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden nach der Eingriffsermittlung und -bilanzierung dargestellt bzw. nachgewiesen.**

**Landkreis Emsland – Immissionsschutz:** Im weiteren Verfahren sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen i. S. der TA Luft sowie die Lärmmissionen des Plangebietes auf die umliegende Wohnbebauung i. S. der TA Lärm zu untersuchen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Es werden Gutachten zu Lärm und zu Geruch erstellt. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.**

**Landkreis Emsland – Brandschutz:** Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in die Begründung aufgenommen.**

**Landkreis Emsland – Denkmalpflege:** Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise auf die gesetzlichen Vorschriften in die Planunterlagen aufzunehmen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Es wird folgender Hinweise in die Planunterlage und Begründung aufgenommen:**

- „1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).**
- 2. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).**

**Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.“**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (13.06.2022):** ... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/) Alte Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt. Die entsprechenden Informationen des NIBIS-Kartenservers bzgl. Erlaubnisse/Berechtigungen sowie der Internetseite des LBEG hinsichtlich Bergbaurechten werden geprüft.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht abgegeben.

## **7. Schlussbemerkung/Abwägung**

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ trägt die Gemeinde Esterwegen als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die Entwicklung der gewerblichen Baufläche unausweichlich ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen ist begründet. Es erfolgt der städtebaulich sinnvolle Anschluss an vorhandene gewerbliche Bauflächen südöstlich des Plangebietes.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Die Erlaubnis gemäß § 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegt vor („Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über Versickerungsmulden sowie über ein Regenrückhaltebecken in ein Gewässer III. Ordnung (Verbandsgewässer 170 des Wasser- und Bodenverbandes "Ohe") Az.: 671/220-11.2022.241 vom 21.02.2023).

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse sind unter Beachtung der aufgeführten Hinweise nicht zu erwarten. Demnach ist das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann aus den Kompensationsguthaben zweier durchgeführter Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Gemeinde Esterwegen vollzugsfähig ist.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den 13.12.2023



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* [info@honnigfort.de](mailto:info@honnigfort.de)

Im Auftrag:

gez. T. Honnigfort

(Honnigfort)

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Esterwegen in seiner Sitzung am 13.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ als Satzung beschlossen.**

Esterwegen, den 23.01.2024

gez. C. Hüntelmann

---

(Christoph Hüntelmann)  
- Gemeindedirektor -