

Begründung einschließlich Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 131  
**„Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 119/2  
„Steuerung von Tierhaltungsanlagen“

Gemeinde Großenkneten

**Inhaltsverzeichnis**

0.	URTEIL DES OVG NIEDERSACHSEN VOM 07.03.2024.....	3
1.	PLANAUFSTELLUNG .....	6
2.	PLANUNTERLAGE.....	6
3.	GELTUNGSBEREICH .....	6
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	7
4.1	Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 119/2 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ .....	8
5.	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN / STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME .....	8
5.1	Naturräumliche Grundlagen .....	8
5.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	9
6.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	10
6.1	Planungsanlass / Standortentscheidung / Planungsziele.....	10
6.2	Planinhalt .....	15
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.2.4	Erschließung .....	18
6.2.5	Grünordnung .....	18
6.2.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	20
6.2.7	Örtliche Bauvorschrift .....	21
6.3	Flächenübersicht .....	22
7.	STÄDTEBAULICHE BELANGE .....	22
7.1	Natur und Landschaft .....	22
7.1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	22
7.1.2	Abwägungsentscheidung .....	24
7.2	Immissionsschutz.....	27
7.3	Verkehr .....	29
7.4	Landwirtschaft .....	29
7.5	Bodendenkmalpflege .....	30
7.6	Altablagerungen.....	31
7.7	Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten.....	31
7.8	Ver- und Entsorgung.....	31

Anlage I: Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Anlage II: Schalltechnisches Gutachten (itap, Oldenburg)

Anlage III: Ergänzende schalltechnische Untersuchung / Verkehrslärm (itap, Oldenburg)

Anlage IV Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht – Urteil vom 7. März 2024 ( KN 142/22)

## 0. URTEIL DES OVG NIEDERSACHSEN VOM 07.03.2024

Das Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht - 1. Senat – hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. März 2024 für Recht erkannt, dass der vom Rat der Gemeinde Großenkneten am 28. Juni 2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ unwirksam ist.

Gemäß Urteilsbegründung (vgl. Anlage IV) leidet der Bebauungsplan unter mehreren Fehlern. Im Einzelnen werden drei Mängel aufgeführt, die jeweils zu seiner Unwirksamkeit führen:

1. Der Bebauungsplan leidet unter einem Bekanntmachungsmangel, weil weder die Planurkunde noch die Begründung noch der Bekanntmachungstext in der Nordwest-Zeitung vom 17. Dezember 2021 einen Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Norm 45691 enthält.
2. Die Antragsgegnerin hätte den Planentwurf nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erneut auslegen bzw. eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen müssen, da er nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert wurde. Dieser Mangel bezieht sich konkret auf eine „nachträgliche“ Änderung der textlichen Festsetzung 4.2; geändert wurden die ursprünglich festgesetzte Baumischung sowie die Pflanzdichte für einen im Bebauungsplan als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzten Bereich.
3. Für die Festsetzung eines Lärmkontingents im Gewerbegebiet fehlt eine Rechtsgrundlage, da für das gesamte Baugebiet ein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird und ein konkreter Hinweis auf ein unbeschränktes oder auch nur mit einem anderen Lärmemissionskontingent belegtes Gewerbegebiet, der das Fehlen mehrerer unterschiedlich kontingentierter Teilflächen im Plangebiet selbst kompensieren könnte, fehlt.

Vorsorglich für den Fall, dass die Gemeinde eine Heilung der vorstehenden Mängel beabsichtigt, weist der Senat darauf hin, dass einige weitere Rügen der Antragsteller begründet sein könnten:

- a) Der Senat hat gewisse Zweifel, ob die Planbegründung den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht wird. Die in der Planbegründung angeführte Erwägung, die Beigeladene sei auf einen Standort angewiesen, der in der Nähe des bisherigen Betriebssitzes liege, da eine vollständige Umsiedlung erst mittel- bis langfristig möglich und vorgesehen sei und da eine größere räumliche Entfernung zwischen den Betriebsteilen zusätzliche Verkehre / Kosten (auch für die Beschäftigten) induzieren würde, überzeugt nur eingeschränkt, da ausweislich eines Presseberichts in der Nordwest-Zeitung vom 1. Februar 2020 über eine Informationsveranstaltung am 30. Januar 2020 ein nennenswerter

- Pendelverkehr zwischen Alt- und Neustandort auch in der Übergangsphase bis zur vollständigen Umsiedlung des Betriebs nicht stattfinden soll.
- b) Der Senat lässt offen, ob die Rüge der Antragsteller, für die textliche Festsetzung Nr. 3 mit dem Wortlaut „Innerhalb des Plangebietes dürfen für Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen ausschließlich nicht fossile Energieträger (aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) genutzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)“ gebe es keine Rechtsgrundlage, bei Wegfall der Festsetzung werde auch die Abwägung der vom Plan betroffenen Klimaschutzbelange erschüttert, begründet ist. Der Senat schließt in diesem Fall jedoch nicht aus, dass bei Nichtigkeit der Festsetzung das Abwägungsgefüge des Bebauungsplans mit Blick auf das explizit verfolgte Ziel, das Klima zu schützen, in Gefahr geraten könnte.
  - c) Bedenken begegnen auch die Erwägungen, aus denen heraus die Gemeinde die Anlage eines Lärmschutzwalls entlang der Kreisstraße abgelehnt hat. Ausweislich der Abwägungstabelle (Punkt 3.1.7 Buchst. b) sei die Gemeinde davon ausgegangen, dieser Lärmschutzmaßnahme stehe § 24 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Satz 2 NStrG entgegen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr habe in ihren Stellungnahmen nur allgemein das Anbauverbot geltend gemacht. Zur konkreten Möglichkeit der Festsetzung eines Lärmschutzwalls ist diese aber nicht angehört worden und konnte deshalb auch nicht Stellung nehmen. Ob § 24 Abs. 6 NStrG, wie in der Abwägungstabelle angenommen, tatsächlich als Zustimmungsvorbehalt und nicht lediglich als Benehmensregelung anzusehen ist, muss angesichts dessen nicht entschieden werden.
  - d) Nach dem Wortlaut der Urteilsbegründung wären die weiteren Einwände der Antragssteller hingegen voraussichtlich ohne Erfolg geblieben.

Die Gemeinde Großenkneten beabsichtigt eine Heilung der vorstehenden Mängel durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.

zu 1.: Der Bebauungsplan wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht. Im Rahmen der erneuten Veröffentlichung wird der bisher fehlende Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Norm 45691 ergänzt.

zu 2. Der lt. OVG bestehende Fehler im Hinblick auf die nach Durchführung der ersten öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird geheilt, indem diese Änderung und deren mögliche Auswirkungen Gegenstand der erneuten Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind. Da diese Änderung bereits Bestandteil des Bebauungsplanes in der vom OVG für unwirksam erkannten Fassung des Bebauungsplanes war, führt dies im Vergleich zu der als Satzung beschlossenen Fassung nicht zu einer Änderung der Planzeichnung oder der Begründung.

zu 3. In der Begründung wird der gemäß Urteilsbegründung fehlende konkrete Hinweis auf ein unbeschränktes oder mit einem anderen Lärmemissionskontingent belegtes Gewerbegebiet - diese liegen in den Bebauungsplänen Nr. 57 „Ahlhorn – Im Sandhofe – West“ oder Nr. 68 „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“ i. d. F. der 1. Änderung - ergänzt.

Zu den vom Senat vorsorglich vorgetragenen Punkten werden Planzeichnung bzw. Begründung wie folgt geändert/ergänzt.

zu a. Zu den Frage, ob die Planbegründung den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht wird bzw. zu der nach Auffassung des Gerichts nur eingeschränkt überzeugenden Begründung der Standortentscheidung wird die Begründung ergänzt.

zu b. Angesichts der offen gebliebenen Frage, ob die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 3 „Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ trägt, wird diese textliche Festsetzung aus Gründen der Rechtssicherheit ersatzlos gestrichen. Diese zusätzliche Änderung des Bebauungsplanes ist weiterer Bestandteil der Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Bei der entfallenen Festsetzung handelt es sich nicht um einen den Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ insgesamt tragenden Aspekt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass fossile Energieträger für Heizungsanlagen in Neubauten aufgrund der zukünftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ohnehin ausgeschlossen sein werden. Damit ist nicht zu besorgen, dass das Abwägungsgefüge des Bebauungsplans in Gefahr geraten könnte.

zu c. Anders als dies nach einer im Vorfeld der Planung - außerhalb der formalen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchgeführten Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) – anzunehmen war, scheitert die Anlage eines Lärmschutzwalls entlang der K 242 (wie sich im Verlauf der mündlichen Verhandlung beim OVG am 07.04.2024 herausgestellt hat) wohl doch nicht an den entgegenstehenden Bestimmungen des § 24 Abs. 1 Satz 2 NStrG. Allerdings würde ein Lärmschutzwall westlich der Kreisstraße eine nennenswerte Schutzwirkung für die Häuser östlich der K 242 nur bei einer nicht umsetzbaren Höhe von deutlich mehr als 5 m entfalten (als durchschnittliche Höhe der Emittenten im GE/GI wird eine Höhe von 5 m über OK-Gelände angenommen) und zudem zu einer ungewünschten Reflektion des Verkehrslärms führen. Da die zulässigen Immissionswerte in der Umgebung auch so eingehalten werden, wird kein Lärmschutzwall festgesetzt; die Begründung wird entsprechend korrigiert und ergänzt.

Die geänderten/ergänzten Passagen sind in der nachfolgenden Begründung gelb markiert.

## 1. PLANAUFSTELLUNG

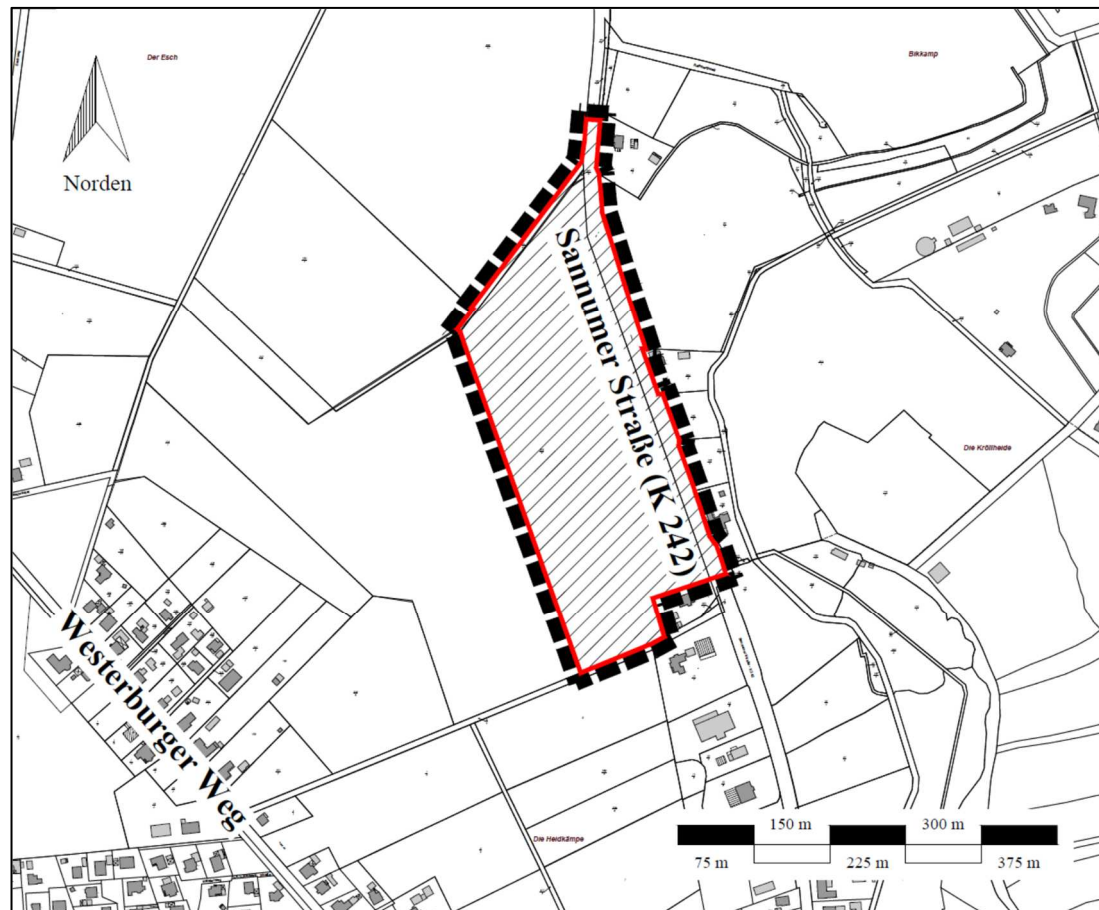
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage eines vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - zur Verfügung gestellten Katasterplanes im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet liegt in Huntlosen auf der westlichen Seite der namensgebenden „Sannumer Straße“ (K 242) im nördlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Sannumer Straße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 umfasst außerdem die Wegeparzelle der Kreisstraße. Lage und Abgrenzung sind dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



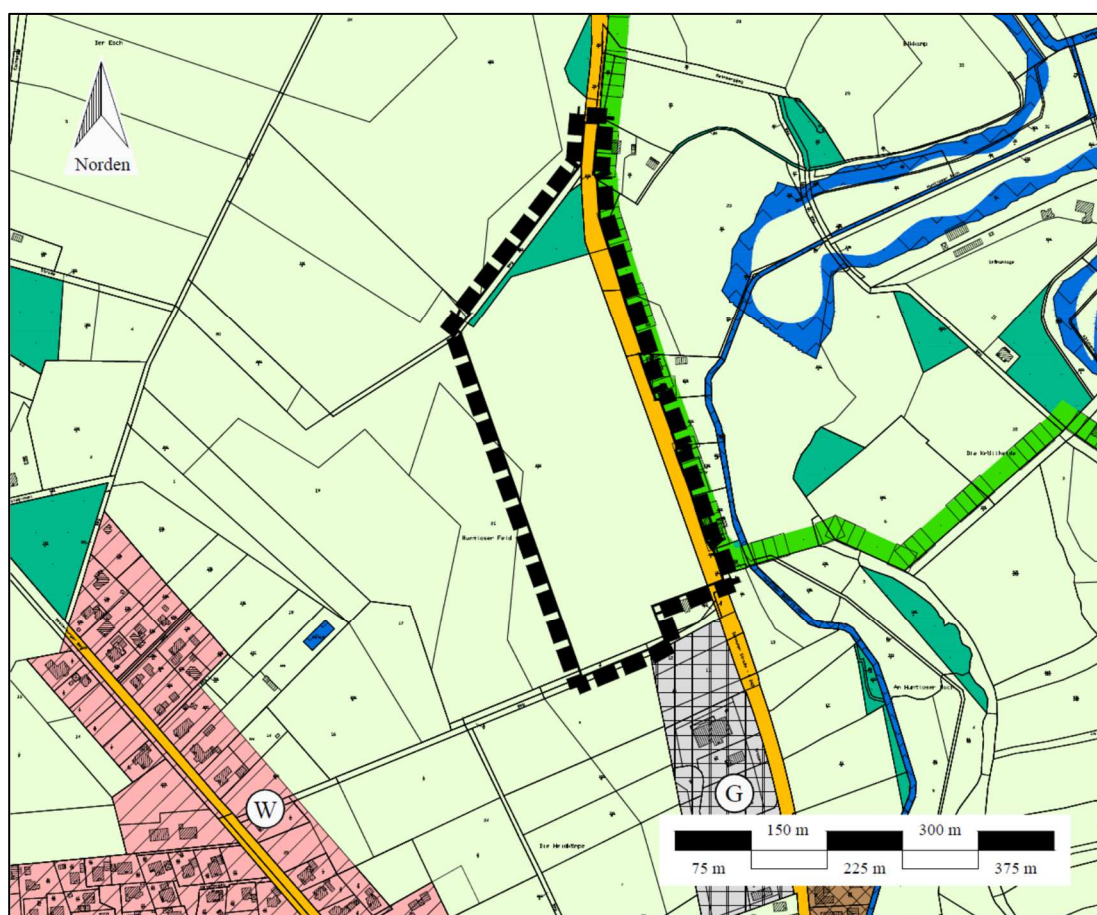
## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Oldenburg - 1996 - ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen - 1994 - entwickelt worden. Das RROP ist am 25.11.1997 in Kraft getreten, war jedoch nur bis zum 26.11.2007 gültig. Das LROP enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ keine Festlegung. Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

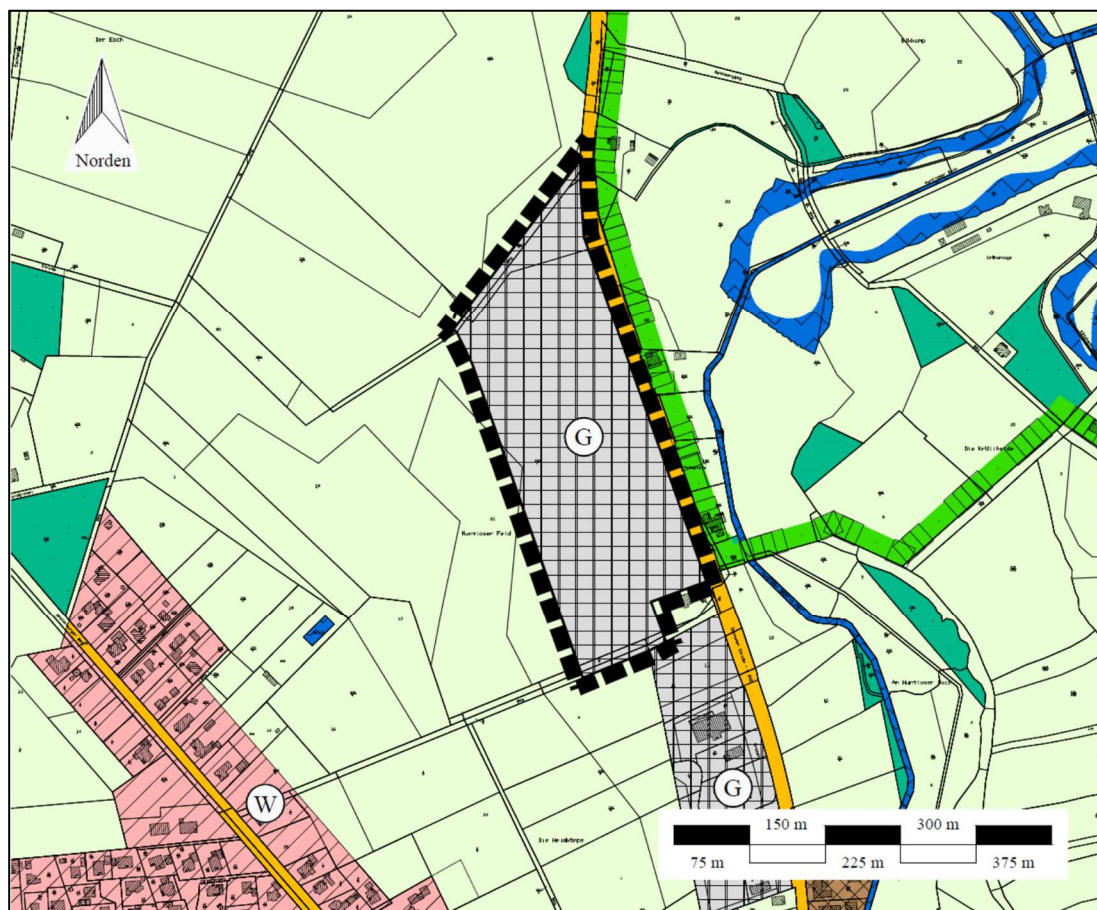
### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 68. Änderung bisher im Wesentlichen als *Fläche für die Landwirtschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) bzw. als *Wald* (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) – dies betrifft ein Feldgehölz im Norden des Plangebietes - dargestellt (vgl. Abbildung).



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem sog. Entwicklungsgebot zu genügen, wird parallel zu dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet

Sannumer Straße Nord“ die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt; diese beinhaltet die Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen* (G; § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) (vgl. Abbildung).



Der Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.3 **Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 119/2 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 119/2 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“, der am 12.09.2020 in Kraft getreten ist. Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.131 treten in dessen räumlichem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119/2 außer Kraft.

## 5. **NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN / STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**

### 5.1 **Naturräumliche Grundlagen**

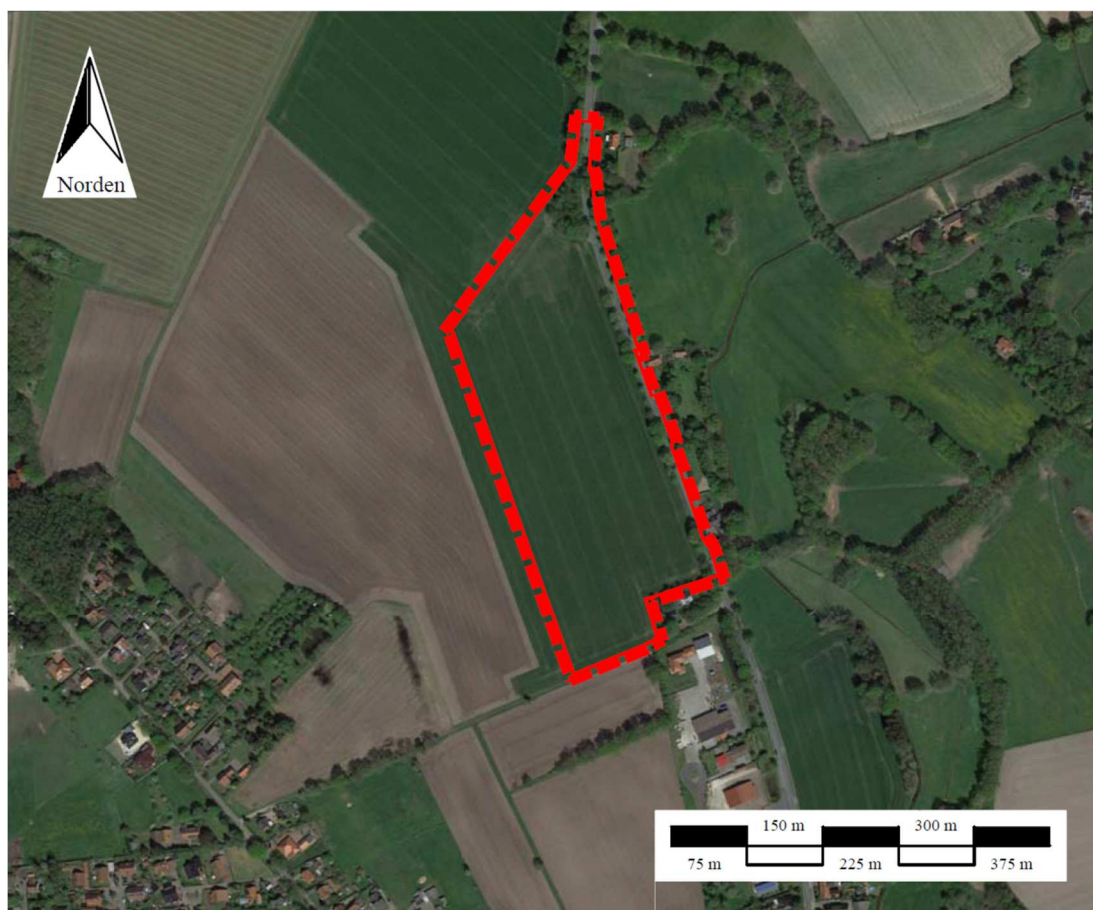
Naturräumlich ist das Plangebiet der Region 4 „Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung“ (NLWKN 2018) sowie der Einheit 595.04 „Huntloser Sandebene“



(LK OL 2015) zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um eine flache Sandebene entlang der Talniederung der Hunte, in der weichseleiszeitliche Ablagerungen der ausgedehnten Talsandflächen dominieren.

Aus diesem Ausgangssubstrat entwickelte sich innerhalb des Plangebietes unter Grundwassereinfluss hauptsächlich Gley-Podsol sowie entlang der Ostgrenze auch tiefer Gley, der z. T. eine Erdniedermoorauflage aufweist. Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist von Podsol unterlagerter Plaggenesch vorhanden.

Das Plangebiet gehört zum maritim - subkontinentalen Flachland mit ausgeglichenem Wärmehaushalt, d. h., mittleren jährlichen Temperaturschwankungen. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 723 mm pro Jahr. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt etwa bei 9° C, die mittlere Luftfeuchte beträgt 80 v. H. Die Vegetationszeit dauert durchschnittlich etwa 220 Tage im Jahr.



## 5.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung der im Zuge der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt in dem sog.

Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als Anlage einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung bildet.

Bestandteil der Umweltprüfung ist u. a. eine städtebauliche / naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und -bewertung des Plangebietes. Bereits das vorstehende Luftbild zeigt jedoch, dass der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bisher unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden, im Dreieck zwischen „Sannumer Straße“ und einem Wirtschaftsweg, liegt ein kleines naturnahes Feldgehölz. Die Ostgrenze des Plangebietes wird von der Ostseite der „Sannumer Straße“ gebildet, die beidseitig durch z. T. lückige Baumreihen gesäumt wird.

Offene Wasserzüge / Gewässer oder sonstige Strukturen, die aus naturschutzfachlicher Sicht einer Bebauung des Geltungsbereiches entgegenstehen, sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten sowie außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten. Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Tiere, für die biologische Vielfalt, das Klima und das Ortsbild ist als untergeordnet zu bewerten. Die Böden unterliegen keinem besonderen Schutzstatus; Plaggeneschböden sind lediglich im nördlichen Drittel des Plangebietes vorhanden.

Auch der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Oldenburg (Juni 2020) enthält keine Aussagen, die der vorgesehenen Planung entgegenstehen. Die städtebauliche Beurteilung führt daher - unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung – insgesamt zu dem Ergebnis, dass die mit dieser Bauleitplanung vorgesehene bauliche Entwicklung auch mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist.

## **6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

### **6.1 Planungsanlass / Standortentscheidung / Planungsziele**

Die Fa. Kornkraft Naturkost GmbH (nachfolgend „Kornkraft“) ist seit dem Jahr 1986 in Huntlosen auf dem ehemaligen Polizeigelände in Hosüne ansässig. Kornkraft verfügt nach Angaben der Geschäftsleitung über ein Vollsortiment mit mehr als 9.000 Produkten und bedient 600 Kunden (Naturkosthändler, Bio-Supermärkte, Reformhäuser, Verarbeiter und Großverbraucher) in ganz Niedersachsen, Hamburg sowie im Großraum Münster/Bielefeld. Die Firma hat 130 Mitarbeiter im Großhandel, 55 Mitarbeiter kommen aus der Gemeinde Großenkneten, davon allein 36 aus Huntlosen (alle Angaben 02/2020).

Die Entwicklung von Kornkraft war in den letzten Jahren durch ein stetiges Wachstum gekennzeichnet. Um weiterhin wettbewerbsfähig bleiben zu können, ist das Unternehmen auf zusätzliche Entwicklungsflächen angewiesen.

Am bisherigen Firmensitz in Hosüne, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ökologische Akademie Hosüne“ liegt, ist eine Erweiterung aufgrund der städtebaulichen / planungsrechtlichen Situation nicht möglich.

In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, sind keine freien Flächen in ausreichender Größe und mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten, die im Zugriff der Gemeinde Großenkneten stehen und für die geplante Um-/Ansiedlung von Kornkraft geeignet sind, verfügbar:

- Das in Ahlhorn liegende „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ (= Bebauungsplan Nr. 75) ist vollgelaufen.
- Bei den derzeit noch unbebauten Rest-Grundstücken im Bereich des „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“ (= Bebauungspläne Nr. 68/68a/68b) handelt es sich um die Erweiterungsflächen für einen bereits ansässigen Industriebetrieb (und stehen überwiegend in dessen Eigentum).
- Die Industriegebiete (GI) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/61a „Ahlhorn - Sandabbauflächen Kalksandsteinwerk Gräper“ sind ebenfalls bereits vollständig bebaut.
- Die Flächen im Metropark Hansalinie (= Bebauungspläne 109/1 – 109/5) stehen nicht im Zugriff der Gemeinde, sondern werden privat vermarktet.

Die Gemeinde möchte gleichwohl im Rahmen der Wirtschaftsförderung („Bestandssicherung“) das Unternehmen in Großenkneten halten; dieses Ziel korrespondiert im Übrigen auch mit den allgemeinen Anforderungen des BauGB an die Aufstellung von Bauleitplänen (vgl. dazu insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) und c) BauGB).

Diese Sachlage begründet die Entscheidung zur Einleitung des Planverfahrens.

Die Standortentscheidung ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Der Großhandelsbetrieb Kornkraft ist als logistik-intensiver Betrieb einzustufen, wobei der Güterverkehr vollständig per LKW abgewickelt wird. Auch der Publikumsverkehr zu dem Kornkraft zuzuordnenden Einzelhandel („Bioladen“) erfolgt in großen Teilen über die Straße.

Kornkraft ist auf einen Standort angewiesen, der in der Nähe des bisherigen Betriebsitzes liegt, da eine vollständige Umsiedlung erst mittel- bis langfristig möglich und vorgesehen ist und da eine größere räumliche Entfernung zwischen den Betriebsteilen zusätzliche Verkehre / Kosten (auch für die Beschäftigten) induzieren würde.

Zudem möchte Kornkraft mit der Standortwahl an die langjährige Ortsansässigkeit anzuknüpfen, außerdem soll das neue Betriebsgelände als „grünes“, in die Natur eingebettetes Gebiet gestaltet werden, was in einem großen Gewerbepark unmöglich wäre. Die Gemeinde hingegen verfolgt die Zielsetzung, in allen Ortsteilen ausreichend Arbeitsplätze vorzuhalten.

Damit konzentriert sich die Standortsuche auf die Ortschaft Huntlosen. Die Anbindung dieser Ortschaft an das überörtliche Straßennetz erfolgt über

- die „Hegeler-Wald-Straße“ (K 337) in westlicher Richtung,
- die „Sannumer Straße“ (K 242) in nördlicher Richtung,
- die Straße „Ziegelhof“ (L 871) in südwestlicher Richtung,
- die „Hatter Straße“ (L 871) in östlicher Richtung,
- die „Amelhauser Straße“ (K 242) in südöstlicher Richtung.

Die nächstgelegenen Autobahn-Anschlussstellen (A 29) sind die AS 18 „Wardenburg“, die nordwestlich von Huntlosen liegt und die über die „Sannumer Straße“ (K 242) angefahren werden kann, sowie die südwestlich in deutlich größerer Entfernung liegende AS 19 „Bissel“, die über die „Hegeler Wald Straße“ (K 337) sowie die L 870 und L 871 erreichbar ist.

Es ist offensichtlich, dass ein Firmenstandort an der „Sannumer Straße“ (K 242) in der vergleichenden Bewertung die mit Abstand geringste Belastung durch die Kornkraft zuzuordnenden Verkehrsströme verursacht, da insbesondere der LKW-Verkehr auf kürzestem Weg und ohne Belastung von Wohngebieten zur A 29 geführt werden kann. An allen anderen Ortsausgängen würde die Ausweisung eines Gewerbegrundstücks dazu führen, dass entweder Huntlosen selbst oder aber die benachbarten zusammenhängenden Siedlungslagen deutlich stärker betroffen wären (wobei ein Standort an der K 337 aufgrund des Hegeler Waldes ohnehin nicht realisiert werden könnte).

In dem sich dadurch ergebenden Suchraum an der K 242 wurde westlich der Kreisstraße vor ca. 20 Jahren das „Gewerbegebiet Sannumer Straße“ (= Bebauungsplan Nr. 81) erschlossen. Im Jahr 2005 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81a gefasst, mit dem eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes in nördliche Richtung planungsrechtlich abgesichert wurde.

Im Zuge des nunmehr anstehenden Verfahrens wurde geprüft, ob eine erneute Erweiterung diesmal in westlicher Richtung, die sich aufgrund der Lage der bereits vorhandenen Erschließungsstraße geradezu aufdrängt, oder aber nach Süden möglich ist. Ergebnis dieser Prüfung war, dass beide Alternativen an entgegenstehenden immissionsschutzrechtlichen Belangen scheitern, da der erforderliche Abstand zum Wohngebiet „Fladderskamp“ (= Bebauungsplan Nr. 86) nicht eingehalten werden könnte.

Östlich der „Sannumer Straße“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Hunte“ (LSG OL 00141) direkt an die Kreisstraße an. Die Ausweisung von gewerblich zu nutzenden Grundstücken scheitert hier an entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Belangen.

Im Ergebnis kommt damit nur die jetzt vorgesehene Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebietes in nördlicher Richtung auf der westlichen Seite der „Sannumer Straße“ in Betracht.

Das ca. 6,3 Hektar große Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der ersten Entwicklungsphase ist hier die Errichtung eines Leergut- und Tiefkühlagers geplant. Nach Rücksprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Landkreis Oldenburg kann die Anbindung entlang eines nördlich des Plangebietes vorhandenen Realverbandsweges erfolgen. Da außerhalb der geschlossenen Ortschaft der fließende Verkehr nicht behindert werden darf, ist der Einbau einer Linksabbiegerspur erforderlich.

Zur Abstufung des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ in zwei Bereiche unterteilt. Im nördlichen Teilbereich wird ein *Industriegebiet* (GI) festgesetzt, welches im südlichen Teilbereich in ein *Gewerbegebiet* (GE) übergeht. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 11 m begrenzt. Durch die Anlegung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine optische und gestalterische Abgrenzung zum vorhandenen Wohnhaus „Sannumer Straße 17“ geschaffen.

Ein entlang der „Sannumer Straße“ (K 242) zusätzlich anzulegender Pflanzstreifen, welcher im Norden in einen neu anzulegenden, mehrschichtigen Laubmischwald mit einer von innen nach außen abgestuften Waldrandstruktur übergeht, grünt das Gebiet weiter ein. Beide Maßnahmen dienen zudem als ergänzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

In einer Informationsveranstaltung des Bürgervereins Huntlosen am 30.01.2020 hat der Betrieb seine Pläne einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Um die bereits kommunizierte Zielsetzung der Firma Kornkraft nach einer ökologischen und naturnahen Gewerbeentwicklung verbindlich im Bebauungsplan zu verankern, wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes – zunächst nur für das *Industriegebiet* - eine Mindestdachneigung von 15 Grad sowie für flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung eine Dachbegrünung festgesetzt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 beschlossen, dass gesamte Plangebiet zu einem CO<sup>2</sup> neutralen Baugebiet zu entwickeln. Entsprechend zu diesem Beschluss wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 angepasst. Danach **sollten** für Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen ausschließlich nicht fossile Energieträger (aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) genutzt werden dürfen. **Infolge des OVG-Urteils zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (vgl. Anlage IV) wurde diese Festsetzung jedoch ersatzlos gestrichen. Die ursprünglich verfolgten Ziele, sämtliche Nutzungen im Plangebiet CO<sup>2</sup>-neutral zu gestalten haben sich als nicht mit städtebaulichen**

Mitteln umsetzbar herausgestellt. Da entsprechende Festsetzungen stets bodenrechtlichen Bezug aufweisen müssen, wäre im Falle einer vorhabenbezogenen Planung zwar die festsetzungsbezogene Unterstützung von bestimmter Vorhabenplänen denkbar gewesen, im Zuge eines Bebauungsplans dürfen jedoch gerade keine nutzungs(=verhaltens)bezogenen Pflichten geregelt werden. Die Gemeinde Großenkneten entschied sich daher dazu, keine weiteren städtebaulichen Steuerungsversuche zu unternehmen.

Des Weiteren wurden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend angepasst, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Dachflächen mit einer Neigung von höchstens 15 Grad zulässig sind. Eine vollflächige Begrünung aller Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> hat zwingend zu erfolgen.

Darüber hinaus führten die von den Trägern öffentlicher Belange und Privaten in den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Bauleitplanung vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu weiteren Anpassungen, die im Zuge der Erstellung des Planentwurfs umgesetzt wurden.

So wird die Einmündung der Erschließungsstraße auf die Sannumer Straße (K 242) an die Erschließungsplanung angepasst. Dadurch wurden eine Reduzierung der Verkehrsflächen sowie eine Vergrößerung der *Flächen für Maßnahmen ...* im Norden erreicht. Zudem sind die erforderlichen Sichtfelder nachrichtlich übernommen worden.

Des Weiteren sind die im *Industriegebiet (GI)* und *Gewerbegebiet (GE)* zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt worden. Insbesondere werden störfallrelevante Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeschlossen. Zudem wurden in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg, als Träger der Regionalplanung, die Festsetzungen hinsichtlich der Ansiedlungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben überarbeitet.

Der planbedingte Eingriff in die bisher als Feldgehölz bewerteten Baumstrukturen wird auf Anraten der Niedersächsischen Landesforsten durch eine Aufforstung nach Waldrecht kompensiert. Die Aufforstung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung durch die Neuanlegung von Gehölzstrukturen in der bisher als Streuobstwiese geplanten *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Ziffer II)*.

## 6.2 Planinhalt

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von *Gewerbegebieten*<sup>1</sup> (GE; § 8 BauNVO) und *Industriegebieten*<sup>2</sup> (GI; § 9 BauNVO) bestimmt. Auf Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO werden folgende Nutzungen mit Hilfe von textlichen Festsetzungen (TF) ausgeschlossen:

- Die gemäß § 8 Abs. 8 BauNVO in Gewerbegebieten (GE) sowie die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten (GI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen<sup>3</sup> sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- In den *Gewerbe- und Industriegebieten* sind Gewerbebetriebe mit Bio-Läden und dem Sortiment Bio-Lebensmittel mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche (VK) in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 300 m<sup>2</sup> VK nicht überschreitet (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).<sup>4</sup>
- Einrichtungen und Anlagen zum Halten und/oder zur Aufzucht von Tieren sowie Anlagen zum Schlachten von Tieren (Nr. 7.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Anlagen und Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a und 5b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2c BauGB).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg (itap), ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage II). Demnach sind in den Gewerbe- und Industriegebieten Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Lärmemissionen erforderlich, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der Umgebung einhalten zu können. Der Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet

---

1 Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2 Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

3 Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und (nur in GI) sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten (nur GE).

4 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg – Raumordnung - vom 16.07.2020.

Nach einer ergänzenden Mitteilung des Landkreises Oldenburg - Regionalplanung – vom 18.02.2021 ist die Festsetzung erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Huntlosen vorzubeugen. Derartige Nutzungen sind in erster Linie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln (vgl. EHK Gemeinde Großenkneten 2015, Seite 50/51) und aus diesem Grund innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise - als sog. „Rückfallebene“ - zulässig.

Sannumer Straße Nord“ setzt vor diesem Hintergrund für die *Gewerbe- und Industriegebiete* sog. Emissionskontingente fest. Entsprechend dürfen die Geräusche von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (flächenbezogene Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  des *Industriegebietes* (GI) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus, k}}$ in dB	
	tags	nachts
A	0,0	0,0
B	7,0	7,0
C	9,0	9,0
D	2,0	2,0

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691.

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) ist nach DIN 45691 unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort, d. h., ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen sowie von Boden- und Meteorologie-Dämpfung, durchgeführt worden. Dies bedeutet, dass die zulässigen Immissionswerte in der Umgebung des Plangebietes auch ohne Lärmschutzwand/-wall z. B. entlang der „Sannumer Straße“ eingehalten werden.

Im Hinblick auf die nach der Rechtsprechung des BVerwG geltenden Anforderungen an die Zulässigkeit von Emissionsbeschränkungen in Baugebieten (Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16; Beschluss vom 07.03.2019 - 4 BN 45.18) ist auf folgende Sachlage hinzuweisen: Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist geprägt durch kleine und mittelständische Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich am jeweiligen Standort über viele Jahre stetig weiterentwickelt haben. Ausdrücklicher politischer Wille ist es, diesen Betrieben „vor Ort“ Weiterentwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Hierdurch wird zudem die wohnortnahe Bereitstellung von Arbeitsplätzen aktiv gefördert. Aus diesem Grund werden im gesamten Gemeindegebiet gewerbliche Bauflächen vorgehalten und entwickelt. Um dabei den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich Emissionskontingente festgelegt. Für die Neuansiedlung störungsintensiver Betriebe wird schwerpunktmäßig auf die im Ortsteil Ahlhorn vorhandenen Flächen verwiesen. Dort sind in dem Bebauungsplan Nr. 61 „Ahlhorn – Sandabbauflächen Kalksandsteinwerk Gräper“ ein *Industriegebiet* (GI) sowie



mehrere, in verschiedenen Bebauungsplänen festgesetzte *Gewerbegebiete* (GE) <sup>5</sup>, für die keine oder andere Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind, vorhanden.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO erforderlichen Mindestangaben zur Grundflächenzahl bzw. der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie zur Höhe baulicher Anlagen:

- Die für alle Baugebiete festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze und ermöglicht eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstückes.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt 11,0 m (als Höchstmaß). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nur durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche um max. 1,5 m überschritten werden. <sup>6</sup>

Durch die Begrenzung auf 11 m wird die Errichtung von Hochregallagern o. ä., die üblicherweise eine Gebäudehöhe von 30 m erreichen können, ausgeschlossen. Die Gemeinde hält gleichwohl an dieser Einschränkung fest, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung des Plangebietes auch im Hinblick auf den Schutz der Anwohner möglichst gering zu halten.

### 6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Da für beide Baugebiete eine großflächige, zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzt ist, kommt es nicht zu Vorgriffen auf die spätere Grundstücksteilung.

Die Baugrenze entlang der „Sannumer Straße“ (K 242) hält im Hinblick auf die Regelungen des § 24 Abs. 1, 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) einen Abstand von 20 m zur Grenze des Straßenflurstücks. In der dadurch freigehaltenen Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig. Nach den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. Kap. 6.2.5) ist geplant, hier umfassende Bepflanzungen anzulegen, um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes sowie außerdem auch optische Abschirmung gegenüber den Anwohnern auf der östlichen Seite der K 242 zu erreichen.

<sup>5</sup> Unbeschränkte oder auch nur mit einem anderen Lärmemissionskontingent belegte Gewerbegebiete liegen in den Bebauungsplänen Nr. 57 „Ahlhorn – Im Sandhofe – West“ oder Nr. 68 „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“ i. d. F. der 1. Änderung

<sup>6</sup> Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der „Sannumer Straße“ (K 242); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

#### 6.2.4 Erschließung

Da sich das Plangebiet außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt der K 242 befindet, ist eine Erschließung der einzelnen Baugrundstücke über die „Sannumer Straße“ nicht realisierbar. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Anwohner auf der östlichen Seite der „Sannumer Straße“ möglichst wenig durch den Quell- und Zielverkehr aus dem Baugebiet – z. B. durch anfahrende/bremsende LKW - zu belasten sind. Dabei ist der Umstand von Bedeutung, dass sich die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle nördlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes befindet.

Die Erschließung erfolgt daher über eine 10,0 m breite Planstraße, die – ausgehend von der „Sannumer Straße“ - am nördlichen Rand des Geltungsbereichs in das Plangebiet hineingeführt wird, an dessen Westgrenze nach Süden abknickt und schließlich in einen Wendehammer (Durchmesser 28,0 m) mündet.

Im Zuge der Planung wurden auch alternative Erschließungsvarianten geprüft. Dabei erwies sich eine Zufahrt südlich des Feldgehölzes, die in deutlicher Entfernung zu der jetzt geplanten Einmündung liegen müsste, um trotz des kurvigen Verlaufes der K 242 die erforderlichen Sichtfelder freihalten zu können, als nicht umsetzbar, da eine wesentliche zusätzliche Lärmbelastung für die Anlieger östlich der „Sannumer Straße“ zu erwarten gewesen wäre.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Abbiegehilfe/-spur zu schaffen, wurde die Straßenparzelle der „Sannumer Straße“ in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Kreisstraße 242 sind die erforderlichen Sichtfelder gekennzeichnet, die in einer Höhe  $> 0,8$  m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden dürfen (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

#### 6.2.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ setzt unter TF 4 folgende grünordnerische Maßnahmen fest:

4.1 Die am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes in einer Mindest-Breite von 5 m festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind mit Strauchhecken mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, in die in regelmäßigen Abständen hochstämmige Laubbäume einzufügen sind. Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:

- Pro 18 m ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 – 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10 – 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- Pro 1,5 m x 1,5 m ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Es sind einheimische Laubgehölze für sandig-lehmige Böden der „Auflistung ausgewählter früh-, mittel- und spätblühender einheimischer Gehölze“ der Naturschutzstiftung des Landkreises Oldenburg (Stand 19.07.2017) zu verwenden. Dazu gehören z. B.:

- Laubbäume: Sand-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*).
- Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinera*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Ziel dieser heckenartigen Bepflanzung ist eine landschaftsgerechte äußere Eingrünung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes.

- 4.2 Die im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Planstraße und Industriegebiet festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist zu einem mehrschichtigen Laubmischwald mit einer von innen nach außen abgestuften Waldrandstruktur zu entwickeln.

Hierbei sind die Stieleiche (*Quercus robur*) als führende Baumart sowie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Birke (*Betula pendula*) als Begleitbaumarten zu verwenden. Die Bäume sind als leichte Heister (2 x verpflanzt) in Gruppen als gemischter Hauptbestand (ca. 5.000 Pflanzen/ha, Stieleiche 70-90%, bis 20% Rotbuche und bis 10% sonstige Laubhölzer) in Kultur zu bringen, wobei alle im Nordosten vorhandenen einheimischen Laubgehölze zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die Waldränder sind aus klein- bis mittelwüchsigen und großwüchsigen Sträuchern oder Gehölzen in kleinen Gruppen von 3-6 Stück einer Art im Verband und reihenübergreifend in einem gleichmäßigen Abstand anzupflanzen. Dabei sind der südliche Waldrand in einer Breite von mind. 20 m und der nördliche Waldrand in einer Breite von mind. 5 m anzulegen. Für die Waldränder sind zweijährige, verschulte, 50/80 cm hohe Sträucher, wie z. B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) zu verwenden. Der unmittelbare Traufbereich der Hauptbestandsbäume ist von der Strauchpflanzung auszunehmen.

Es ist nur nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zugelassene Pflanzware aus Forstbaumschulen der Region zu verwenden. Zum Schutz gegen Verbiss, Vertritt oder Fegen ist ein Wildschutzzaun zu setzen. Eine fachgerechte

Pflanzung sowie eine anschließende 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inkl. ausreichende Wässerung ist zu gewährleisten.

Der geplante Gehölzbestand wird bereits aufgrund der räumlichen Ausdehnung dieses Biotops in Verbindung mit den Bepflanzungen am Rand des Geltungsbereiches in absehbarer Zeit insbesondere in/aus nördlicher Richtung zu einer wirkungsvollen Abschirmung führen.

- 4.3 Die entlang der „Sannumer Straße“ (K 242) in einer Breite von 17 m festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:

- Pro 50 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 – 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10 – 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- Pro 1,5 m x 1,5 m ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Es sind einheimische Laubgehölze für sandig-lehmige Böden der „Auflistung ausgewählter früh-, mittel- und spätblühender einheimischer Gehölze“ der Naturschutzstiftung des Landkreises Oldenburg (Stand 19.07.2017) zu verwenden. Dazu gehören z. B.:

- Laubbäume: Sand-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).
- Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinera*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die o. a. Regelungen stellen eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes sicher. Da detaillierte Vorgaben hinsichtlich der anzupflanzenden Gehölzarten sowie der Pflanzdichte enthalten sind, können die Festsetzungen als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen i. S. des Naturschutzgesetzes gewertet werden.

## 6.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Das innerhalb der in der Planzeichnung als *Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a/b BauGB) zu errichtende Regenwasser-Rückhaltebecken ist durch z. B.

flache Böschungsneigungen, Einbau von Flachwasserzonen, geschwungene Uferlinien etc. möglichst naturnah zu gestalten, soweit dies mit der technischen/funktionalen Zweckbestimmung vereinbar ist. Die umliegenden Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

### 6.2.7 Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO)

Wie vorstehend angesprochen, wurden die Erweiterungspläne der Fa. Kornkraft Naturkost GmbH am 30.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurde von Seiten des Vorhabenträgers ausführlich auf die vorgesehene „ökologische“ Gestaltung des geplanten Industriegeländes eingegangen; so sollen u. a. die Dächer abgeschrägt und begrünt werden. Um dieses Zielkonzept verbindlich festzulegen, beinhaltet der Bebauungsplan eine sog. örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO), die sich jedoch ursprünglich nur auf die *Industriegebiete* (GI) bezogen hat.

Aufgrund der v. g. Beschlussfassung des VA vom 03.12.2020 erfolgte im Zuge der Erstellung des Planentwurfs auch eine Überarbeitung der bisherigen örtlichen Bauvorschriften. Demnach hat nun in allen Baugebieten zwingend eine vollflächige Begrünung aller Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu erfolgen (weshalb nur Dachflächen mit einer Neigung von höchstens 15 Grad zulässig sind).

Im Einzelnen gelten folgende Vorgaben:

- Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Dachflächen mit einer Neigung von höchstens 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m<sup>2</sup>.

- Dachbegrünung

Alle Dachflächen innerhalb des Plangebietes mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind vollflächig als extensive Gründächer und unter Verwendung einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

Die Substratstärke soll mindestens 15 cm betragen. Bei der Artenauswahl ist auf die Verwendung von gebietsheimischen Wildpflanzen zu achten. Die FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2018) ist zu beachten.<sup>7</sup>

Von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (Photovoltaik oder Solarthermie) etc.

<sup>7</sup>

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg – Naturschutz - vom 16.07.2020

sowie Belichtungsflächen ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift

Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

### 6.3 Flächenübersicht

	ha	m <sup>2</sup>	rel.
Gewerbegebiete (GE; § 8 BauNVO)	1,06 ha	10.553 m <sup>2</sup>	15,5 %
- dar.: Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		1.275 m <sup>2</sup>	
Industriegebiete (GI; § 9 BauNVO)	2,97 ha	29.692 m <sup>2</sup>	43,6 %
- dar.: Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		3.784 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1,25 ha	12.537 m <sup>2</sup>	18,4 %
Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	0,84 ha	8.392 m <sup>2</sup>	12,3 %
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	0,70 ha	7.002 m <sup>2</sup>	10,3 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6,82 ha</b>	<b>68.175 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 7. STÄDTEBAULICHE BELANGE

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt durch folgende Vorgaben in den §§ 1, 1a, 2 und 2a des Baugesetzbuches zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB weist darauf hin, dass die Bauleitplanung sich u. a. mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinander zu setzen hat.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

- § 1a Abs. 2 BauGB enthält u. a. die „Bodenschutzklausel“, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Die Gemeinden sind nach Satz 1 Halbsatz 2 aufgefordert, Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen.

In § 1a Abs. 3 BauGB ist festgelegt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mit Buchstabe „a“ bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ist von der Gemeinde abwägend darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.<sup>8</sup>

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Schließlich wird durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 bzw. der BauGB-Novelle 2007 am 01.01.2007 ist für alle Bauleitpläne, die nicht im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt aufgrund der Vorgaben des § 1 Abs. 8 BauGB auch bei einer Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden nach § 2a Nr. 2 BauGB in dem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

<sup>8</sup>

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

### 7.1.2 Abwägungsentscheidung

Mit der Umsetzung der Planung sind wesentliche Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere durch Lebensraumverluste sowie den Boden durch Überbauung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen/festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild hingegen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Unzulässige Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen aus dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet werden vermieden, indem für alle Baugebiete die jeweils zulässigen Emissionskontingente festgesetzt werden. Dadurch ist gewährleistet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der Umgebung des Plangebietes eingehalten werden (Schutzgut Mensch).
- Durch die für ein Industriegebiet vergleichsweise niedrige zulässige Bauhöhe in Verbindung mit den Bauvorschriften zur Dachbegrünung sowie insbesondere die an den Grenzen des Baugebietes festgesetzten, tlws. sehr umfangreichen Anpflanzungen wird das Plangebiet naturraumtypisch eingegrünt. Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden so auf ein unerhebliches Maß vermindert.
- Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vermieden, indem das anfallende, überschüssige, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser dem im Süden des Geltungsbereiches liegenden geplanten Rückhaltebecken zugeführt und anschließend (gedrosselt) in den „Huntloser Bach“, der östlich des Plangebietes verläuft, eingeleitet wird. Das Niederschlagswasser kommt somit dem Wasserkreislauf in direkter Nachbarschaft des Plangebietes wieder zugute.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Tötung, Störung, Verletzung) von Vögeln und Fledermäusen sollten Rückschnitt und Fällung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücken nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur innerhalb der Wintermonate (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Baumhöhlen in Altbäumen sollten vor einer Fällung grundsätzlich mittels Endoskop untersucht werden, um eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen sicher auszuschließen. Sollten Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Gemeinde und dem Landkreis Oldenburg abzustimmen. Auch wenn sie zum Zeitpunkt der Fällung unbesetzt sind, sollten Baumhöhlen z. B. durch Nist- und Fledermauskästen ersetzt werden. Ferner sollten die Baumaßnahmen nicht innerhalb der Brutzeit erfolgen, d. h. nicht im Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte Juli, um Störungen zu vermeiden.
- Lichtemissionen durch die Gebäude-, Freiflächen- und Straßenbeleuchtung sind mit vertretbarem Aufwand durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Vermeidung der Abstrahlung in den oberen Halbraum oder horizontal abstrahlenden Lichts; Ausrichtung von Fassadenbeleuchtungen nach unten etc.) zu minimieren. Dazu stehen inzwischen diverse Handreichungen zur Verfügung (z. B.



Bundesamt für Naturschutz, 2020: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, Bonn - Bad Godesberg).

Die vorstehend genannten Vermeidungsmaßnahmen führen insgesamt zu einer wesentlichen Reduzierung der aufgrund der Planung zu erwartenden umwelterheblichen Eingriffe. Gleichwohl ergibt sich insbesondere durch die Ausschöpfung der zulässigen Bodenversiegelung ein Kompensationsdefizit.

Um dieses Defizit quantifizieren zu können, wurde im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Anlage I) eine sog. Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (2016) erstellt. Dieses Modell geht davon aus, dass die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen den Zustand des Naturhaushaltes in ausreichender Form beschreibt und bewertet sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend bemisst. Das Kompensationsdefizit ergibt sich durch Subtraktion des Kompensationswertes (= Wert des Plangebietes nach Umsetzung des Bebauungsplans) vom Flächenwert des Plangebietes im Ausgangszustand (Eingriffsflächenwert).

Der Eingriffsflächenwert errechnet sich wie folgt:

Bestand	Biotop-kürzel	ha	m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Sandacker	AS	4,64	46.401	1,0	46.401 WE
Sandacker (von Plaggenesch unterlagert)	AS	1,04	10.355	1,5	15.533 WE
Stieleichen-Birken-Mischbestand (gemäß FNP; aktuell Acker/Feldgehölz)	WQT	0,25	2.508	2,6	6.521 WE
Nitrophiler Staudensaum	UHN	0,01	53	1,4	74 WE
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	URF	0,14	1.406	1,2	1.687 WE
Ruderalflur trockener Standorte	URT	0,13	1.291	1,2	1.549 WE
Allee/Baumreihe, teilweise lückig, mit ruderalen Grasfluren	HBA/URF	0,20	2.022	2,3	4.651 WE
Verkehrsflächen (Straßen, Radwege)	OVS	0,41	4.140	0,0	0 WE
<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>6,82</b>	<b>68.176</b>		<b>76.416 WE</b>

Die Planung ist im Sinne der Eingriffsbilanzierung wie folgt zu bewerten:

Planung	ha	m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (GE)	1,06	10.553		
- davon zulässige Grundfläche (GRZ 0,8)	0,84	8.442	0,0	0 WE
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,13	1.275	1,5	1.913 WE
- nicht überbaubare Restfläche	0,08	836	0,9	752 WE

Planung	ha	m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Industriegebiet (GI)	2,97	29.692		
- davon zulässige Grundfläche (GRZ 0,8)	2,38	23.754	0,0	0 WE
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,38	3.784	1,5	5.676 WE
- nicht überbaubare Restfläche	0,22	2.154	0,9	1.939 WE
Verkehrsflächen	1,25	12.537		
- versiegelte Straße (75 %)	0,94	9.403	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (25 %)	0,31	3.134	0,9	2.821 WE
Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	0,70	7.002	1,0	7.002 WE
Fläche für Maßnahmen ... (I), (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	0,34	3.448	1,5	5.172 WE
Fläche für Maßnahmen ... (II), (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	0,49	4.944		
- davon bewertet	0,17	1.684	1,5	2.526 WE
- davon unbewertet, da Waldersatz	0,33	3.260	0,0	0 WE
<b>Kompensationswert</b>	<b>6,82</b>	<b>68.176</b>		<b>27.800 WE</b>

Die Subtraktion des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert führt zu folgendem Kompensationsdefizit:

Kompensationswertberechnung	Flächenwert
Eingriffsflächenwert (Bestand)	76.416 WE
Kompensationswert (B-Plan Nr. 131)	- 27.800 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>46.765 WE</b>

Das Kompensationsdefizit von 46.765 Werteinheiten soll zum größten Teil (24.456 WE) innerhalb des Kompensationsflächenpools „Sager Heide / Almsweg“ der Niedersächsischen Landesforsten ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen, in der Poolfläche neben Aufforstungen und Waldübergangssäumen überwiegend Offenlandbiotope (extensiv genutztes Grünland, Sandackerflächen, trockene Sandheiden) zu entwickeln.

Das verbleibende Defizit (22.309 Werteinheiten) wird über den Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) ausgeglichen. Dabei handelt es sich um vier, insgesamt 13,6 ha große Flächen nördlich von Ahlhorn, die bisher als Acker, Grünland-Neuansaat oder Extensivgrünland genutzt wurden. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung von magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte. Auf Teilflächen soll darüber hinaus die Lebensraumeignung für die Feldlerche und andere Brutvögel des Offenlandes verbessert werden. Ein räumlicher und funktionaler

Zusammenhang zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 zu erwartenden Eingriffen ist damit gewährleistet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ unter Berücksichtigung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Belange von Natur und Landschaft sind in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

## 7.2 Immissionsschutz

Wie vorstehend bereits dargelegt (vgl. Kap. 6.2.1), wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg (itap), ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage II), in dem jedoch zunächst nur der Aspekt *Gewerbelärm* bewertet wurde. Demnach sind in den Industrie- und Gewerbegebieten Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Lärmemissionen erforderlich, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der Umgebung einhalten zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 131 setzt die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente  $L_{EK}$  (flächenbezogene Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 rechtsverbindlich fest. Da die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente mit der Annahme freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie-Dämpfung nach DIN 45691 durchgeführt wurde, werden die zulässigen Immissionswerte in der Umgebung des Plangebietes auch ohne Lärmschutzwand/-wall z. B. oder sonstige Lärnhindernisse eingehalten.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB diskutierte Anlage eines Lärmschutzwalls entlang der K 242 wohl doch nicht – anders als nach einer im Vorfeld der Planung außerhalb der formalen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchgeführten Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) anzunehmen - an den entgegenstehenden Bestimmungen des § 24 Abs. 1 Satz 2 NStrG (vgl. Kap. 7.3) scheitern würde. Allerdings würde ein Lärmschutzwall westlich der Kreisstraße eine nennenswerte Schutzwirkung für die Häuser östlich K 242 nur bei einer nicht umsetzbaren Höhe von deutlich mehr als 5 m entfalten (als durchschnittliche Höhe der Emittenten im GE/GI wird eine Höhe von 5 m über OK-Gelände angenommen) und zudem zu einer ungewünschten Reflektion des Verkehrslärms führen. Da die zulässigen Immissionswerte in der Umgebung auch so eingehalten werden, wird kein Lärmschutzwall festgesetzt

Im Hinblick auf den grundsätzlich gesondert zu beurteilenden *Verkehrslärm* hat itap eine Verkehrsgeräuschprognose für das Jahr 2035 nach den Vorgaben der 16. BImSchV erstellt. Dabei wurde die zukünftige Verkehrsbelastung durch die K 242

ohne den Mehrverkehr durch das Plangebiet (Szenario 1) und mit dem Verkehr durch das Plangebiet sowie der entsprechenden Planstraße (Szenario 2) berechnet.

Bei dem Szenario 2 wurde angenommen, dass der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet zu 2/3 in die nördliche und zu 1/3 in die südliche Richtung auf der K 242 abfließt bzw. von dort in das Plangebiet einfließt.

Bei keinem der beiden Szenarien sind innerhalb des Tagzeitraums zukünftig Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten. Eine wesentliche Änderung der Verkehrswege gemäß der 16. BImSchV liegt ebenfalls nicht vor, da die Erhöhung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen weniger als 3 dB beträgt.

Im Nachtzeitraum hingegen sind unabhängig von dem Planvorhaben bereits an vier der fünf Immissionsorte zum Teil deutliche Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Durch den aus dem Planvorhaben resultierenden Mehrverkehr erhöht sich die Geräuschbelastung an diesen Immissionsort hingegen mit einem Dezibel nur geringfügig. Insgesamt wird die Verkehrsgeräuschbelastung also nicht durch das aufgrund der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen, sondern durch den bereits bestehenden und zukünftig zunehmenden Verkehr auf der K 242 bestimmt. Der Immissionsanteil durch den Zusatzverkehr des Plangebiets ist deutlich geringer.

Da aufgrund der Nähe einiger Immissionsorte zur K 242 bereits unabhängig von dem Planvorhaben eine hohe Geräuschbelastung innerhalb des Nachtzeitraums vorliegt, wurde verwaltungsseitig trotzdem geprüft, ob ggf. eine Anpassung der Höchstgeschwindigkeit auf der K 242 (50 km/h) im Bereich der Immissionsorte als zielführend anzusehen ist. Dazu hat der Landkreis Oldenburg als zuständiger Straßenbulasträger mitgeteilt, dass es sich dabei um eine straßenverkehrsrechtliche Maßnahme handeln würde, die mit § 45 Abs. 1 StVO in Verbindung mit den Lärmschutzrichtlinien - StV zu begründen wäre. Maßgeblich ist demnach, ob die Lärmbeeinträchtigung jenseits dessen liegt, was unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im konkreten Fall als ortsüblich hingenommen werden muss.

Als Richtwerte geben die Lärmschutzrichtlinien - StV folgende Werte an:

- Kern-, Dorf-, Mischgebiete: 72 dB(A) tags, 62 dB(A) nachts
- Gewerbegebiete: 75 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts

Für den Fall, dass keine Bebauungspläne existieren, sind die Gebiete / Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung einzuordnen; Wohnbebauung im Außenbereich ist als Kern-, Dorf-, Mischgebiet zu beurteilen. Diese Werte werden laut der von itap vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme weder von der „Sannumer Straße“ (K 242) allein noch von der K 242 mit Zusatzverkehr durch das neue Gewerbe- und Industriegebiet überschritten. Daher kann keine Geschwindigkeitsreduzierung aus Lärmschutzgründen angeordnet werden.

Im Hinblick auf landwirtschaftliche Immissionen ergeben sich keine der Planung entgegenstehenden Konflikte. Geruchs- und Staubemissionen etc., die im Rahmen der

ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind unter Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

### 7.3 Verkehr

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet liegt außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1, 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) an die Kreisstraße K 242 „Sannumer Straße“. Die sich daraus ergebende sog. Bauverbotszone i. S. des § 24 NStrG ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet; die daran geknüpften Bestimmungen<sup>9</sup> sind als nachrichtliche (textl.) Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Abbiegehilfe/-spur zu schaffen, ist die Straßenparzelle der „Sannumer Straße“ in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist Gegenstand der Erschließungsplanung. Die Kostentragung wird im Rahmen einer Vereinbarung gemäß § 34 Abs. 1 NStrG zwischen der Gemeinde Großenkneten und dem Landkreis Oldenburg festgelegt. Eine Bewertung der Straßenplanung unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit (= Sicherheitsaudit gemäß RSAS 2019) ist vorgesehen.

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in einer Höhe > 0,8 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

### 7.4 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ aufgrund der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen berührt.

---

<sup>9</sup> § 24 Abs. 1, 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG): Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigespflichtig sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## 7.5 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet weist lt. Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgrund seiner erhöhten Lage oberhalb des Huntloser Baches ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf.<sup>10</sup> Zudem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) ganz im Norden von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.

Im gesamten Plangebiet muss daher mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal von entsprechenden Fachleuten zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Das Landesamt regt daher an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Unabhängig davon gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 / 20 57 66-15) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg (Tel.: 0 44 31 - 85 386 oder 85 342) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14

---

<sup>10</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.07.2020

Abs. 2 NDSchG 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.

## 7.6 Altablagerungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahren landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen durch Schadstoffe sind nicht bekannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden. Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

## 7.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

## 7.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist / wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen.

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, das überschüssige Niederschlagswasser einem im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehenen Rückhaltebecken zuzuführen, um es dort zu versickern bzw. bis auf den sog. Grundabfluss (ca. 1,5 l/s x ha) gedrosselt <sup>11</sup> in den „Huntloser Bach“, der östlich des Plangebietes verläuft, einzuleiten. Die erforderlichen Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln zu bemessen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE bzw. eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3.200 l/Min.) bei GI über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. <sup>12</sup>

<sup>11</sup> Lt. Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Hunte-Wasseracht vom 09.07.2020 bestehen unter dieser Voraussetzung keine Bedenken.

<sup>12</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg – Brandschutz - vom 16.07.2020

Im Auftrage der Gemeinde Großenkneten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:  
Großenkneten, den 26.05.2020 / 27.05.2020 / 25.02.2021 / 29.06.2021 / 13.02.2025



Großenkneten, den 29.06.2021

.....  
(Bürgermeister)

**Verfahrenshinweis:**

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 30.12.2019 bis einschließlich 30.01.2020.
- Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Großenkneten, den 29.06.2021

.....  
(Bürgermeister)