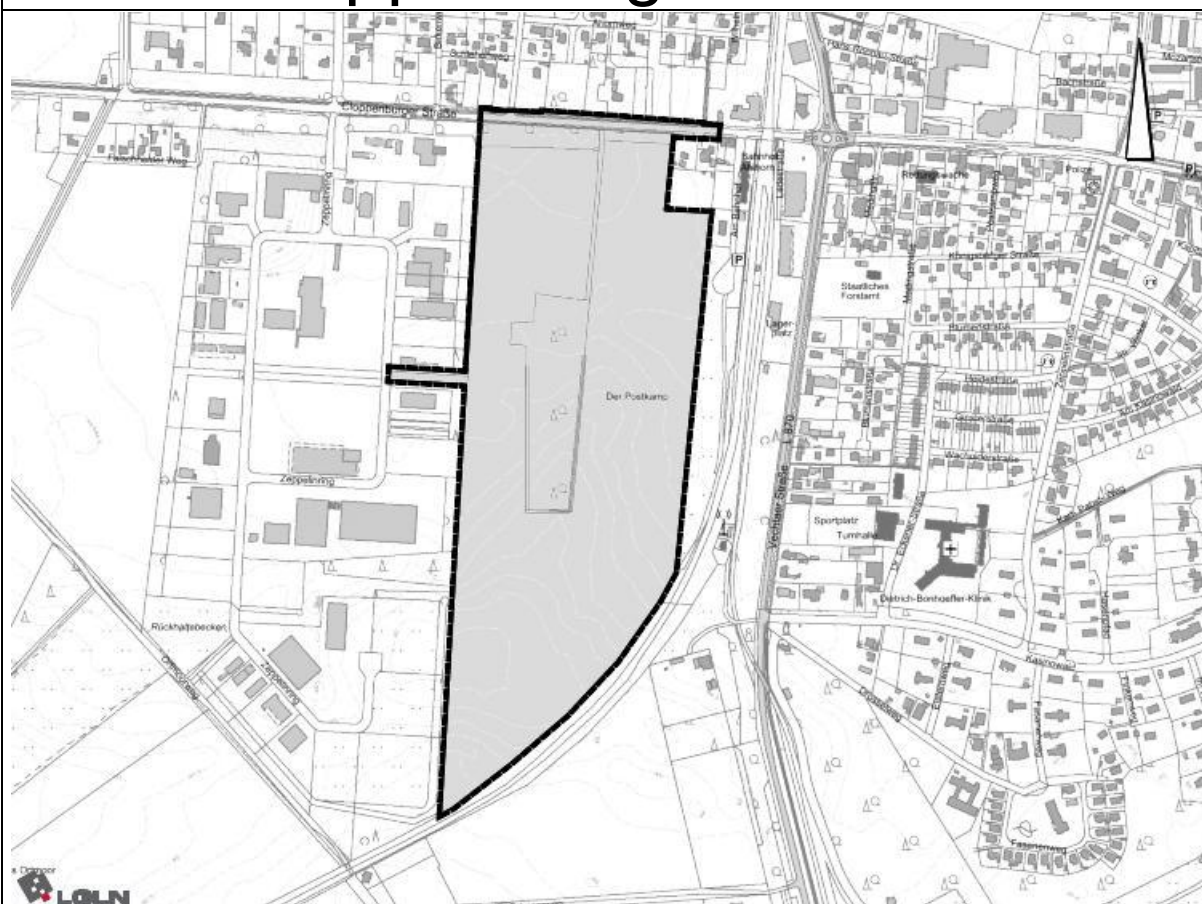


Gemeinde Großenkneten

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“



Begründung

Endfassung

Februar 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1 Flächennutzungsplan.....	2
2.2 Bebauungspläne.....	3
2.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	4
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1 Belange der Raumordnung.....	8
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	9
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	14
4.6 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	14
4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	15
4.8 Belange der Wirtschaft	18
4.9 Belange der Landwirtschaft	18
4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen	19
4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	19
4.12 Oberflächenentwässerung	20
4.13 Belange des Verkehrs.....	21
4.14 Belange des Personen- und Güterverkehrs	21
4.15 Vereinbar mit von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten	23
4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	24
4.17 Belange des Waldes und der Forstwirtschaft.....	26
4.18 Kampfmittel und Altlasten	28
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	30

5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	30
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	30
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	34
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	34
6	Inhalte der Planung.....	37
6.1	Art der baulichen Nutzung	37
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	38
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	38
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen	38
6.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	38
6.6	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	40
6.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	41
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft.....	41
7	Ergänzende Angaben	42
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	42
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	43
Teil II: Umweltbericht		44
1	Einleitung	44
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	44
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	45
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	49
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	51
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	53
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	55
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	55
2.1.2	Fläche und Boden	58
2.1.3	Wasser	58
2.1.4	Klima und Luft.....	59
2.1.5	Landschaft.....	60
2.1.6	Mensch	60
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60

2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	61
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	61
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	63
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	63
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	63
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	64
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	64
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	64
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	65
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	65
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	65
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	66
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	69
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	70
3	Zusätzliche Angaben	70
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	70
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	70
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	71
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	74
	Anhang zum Umweltbericht.....	76

Anlagen/Fachgutachten

Biotoptypenkarte, 23.10.2025, NWP

Erschließungskonzept, Oktober 2025, NWP

HeWes Umweltakustik GmbH (Stand 15.01.2026). Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburg Straße“. Dipl.-Geogr. Heike Wessels.

Bößmann (2022). Forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potentiellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG. Ralf Bößmann.

PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Großenkneten möchte zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen. Dazu soll der vorliegende Bereich planungsrechtlich gesichert und das Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorn erweitert werden. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um entsprechendes Planungsrecht zur Umsetzung gewerblicher Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur 30, Flurstücke 55/8, Flur 31, Flurstück 166/9 in der Gemarkung Großenkneten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Ahlhorn im südwestlichen Gemeindebereich von Großenkneten. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und Lage des Plangebietes können der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mittig auf der Fläche befinden sich randlich und südlich einer ehemals vorhandenen Hofstelle flächenhafte Gehölze, die als Wald einzustufen sind. Die Zufahrt des ehemaligen Hofes liegt an der Cloppenburger Straße. Das Plangebiet kann über diese Anbindung erschlossen werden. Damit ist ein Anschluss an die Autobahn BAB A 29 und an die Oldenburger Straße L 870 mit überörtlichen Verbindungen gesichert. Randlich ist der Geltungsbereich in alle Richtungen größtenteils durch Gehölz- und Waldflächen eingefasst. Als Waldfläche ist der Gehölzbestand südlich der Cloppenburger Straße einzustufen.

Östlich und südlich wird der Geltungsbereich durch die Bahnlinie Oldenburg-Osnabrück begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Ahlhorn mit entsprechender Infrastruktur. Der Bahnhof wird über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Die Straße endet mit einer Wendeanlage, wo sich Wohnmobilstellplätze befinden. Südlich davon befindet sich eine Waldfläche, in die ein Teich mit Rückhaltefunktion integriert ist.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an das Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorn und bestehende gewerbliche und industrielle Anlagen. Der westliche Rand des Plangebietes ist durch Gehölzpflanzungen innerhalb des benachbarten Gewerbegebietes eingegrünt. Im benachbarten Gebiet sind im Anschlussbereich noch freie Parzellen vorhanden, sodass die Möglichkeit eines verkehrlichen Anschlusses an das Plangebiet besteht.



Abbildung 1. Lage des Geltungsbereiches. Quelle: Google Earth, Airbus 2024

Nördlich, nordwestlich und nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die Cloppenburger Straße mit anschließenden Gehölzflächen und Siedlungsflächen mit überwiegend Wohnnutzungen. In weiterer nordöstlicher Richtung sind die Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen wie unter anderem Gastronomie und Einzelhandel durchmischt. Im östlichen Umfeld des Plangebietes überwiegen die Wohnnutzung.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

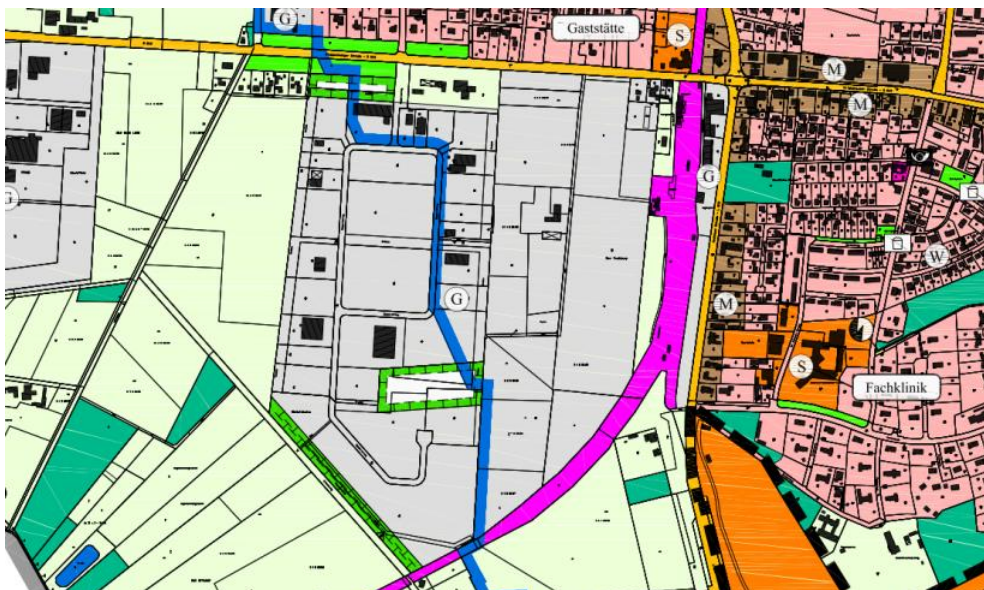


Abbildung 2. Flächennutzungsplan Großenkneten aus dem Jahr 2006

2.2 Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ sowie dessen 1., 2. und 3. Änderung an den vorliegenden Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete fest mit einer Grundflächenzahl von 0,8, Emissionsbeschränkungen, einer abweichenden Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 20 m. Hinsichtlich der Art der Nutzung werden zunächst lediglich die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In der 1. Änderung wurde die Zulässigkeit des Einzelhandels eingeschränkt. Das Plangebiet wird über die Cloppenburg Straße erschlossen; die innere Erschließung erfolgt über ein Ring- und Stichstraßensystem.

Randlich sind mindestens 20 m tiefe Anpflanzflächen festgesetzt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 randlich eingrünen. Zusätzlich werden zwei jeweils ca. 30 m tiefe Anpflanz- und Maßnahmenflächen festgesetzt, die den Geltungsbereich von West nach Ost queren und das Gewerbe- und Industriegebiet gliedern. Westlich werden außerdem Flächen für die Abwasserbeseitigung und östlich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurden ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien sowie Schuh- und Lederwaren ausgeschlossen. Mit der 2. Änderung wurden die flächenbezogenen Schalleistungspiegel für den Nachtzeitraum erhöht. Mit der 3. Änderung wird die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie zum Schlachten von Tieren innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.



Abbildung 3. Bebauungsplan Nr. 75 (Ausschnitt).

Im übrigen Gemeindegebiet sind unbeschränkte oder auch nur mit einem anderen Lärmemissionskontingenten belegte Gewerbegebiete vorhanden. Dies sind der Bebauungsplan Nr. 57 „Ahlhorn – Im Sandhofe – West“ sowie Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“, 1. Änderung.

2.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Großenkneten hat im Jahr 2017 für den Ortsteil Ahlhorn ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen¹. Im Konzept wird auch die Wirtschaftsstruktur des Ortsteils analysiert und bewertet. Dabei wird festgestellt, dass mehr als 1.300 Gewerbebetriebe am Standort Großenkneten registriert sind. Branchenschwerpunkte der bedeutendsten Betriebe sind der Energiesektor, das Nahrungsmittel- und Baugewerbe sowie der Logistikbereich. Dem produzierenden Gewerbe kommt in der Gemeinde eine herausragende Bedeutung zu. In diesem Sektor ist heute fast jeder zweite sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz in Großenkneten (49 %) angesiedelt ist – landesweit ist es nicht einmal jeder dritte Arbeitsplatz. Im Ortsteil Ahlhorn sind die im Ortskern ansässigen Betriebe als Arbeitgeber von Bedeutung (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, unternehmens- und haushaltsbezogene Dienstleistungen), zudem das Kalksandsteinwerk im Westen des Ortsteils und die überwiegend gewerblich ausgerichteten Arbeitgeber im Konversionsgebiet „Metropolpark Hansalinie“.

In der SWOT-Analyse des Konzeptes wird herausgearbeitet, dass die Sicherung und Erweiterung der regionalen Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort gefördert werden sollten.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ umfasst ca. 32 ha und liegt direkt an der ehemaligen Bundesstraße B 213 am Ortsrand von Ahlhorn. Insbesondere ist die hervorragende Lage der Fläche hinsichtlich der Anschlüsse zu Autobahnen (A1 und A 29) und einem möglichen Gleisanschluss durch die bestehende Gleisinfrastruktur aufgrund des benachbarten Bahnhofs Ahlhorn hervorzuheben. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept hebt die Bedeutung der Region als Gewerbebestandort hervor. Aus diesem Grund soll die Gemeinde in ihrer Bedeutung als regionaler Wohn- und Arbeitsstandort gesichert und gefördert werden. Diese Zielsetzung der Gemeinde ist eine direkte Konsequenz aus den Ergebnissen des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Im Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ stehen derzeit keinen freien Flächen mehr zur Verfügung. Um die gewerbliche Ansiedlung in Ahlhorn zu fördern, Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen und die regionale Bedeutung der Ortschaft als Arbeitsstandort zu sichern, möchte die Gemeinde Großenkneten die östlich des vorhandenen Gebietes im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen als Gewerbegebiete entwickeln. Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung und Erschließung der Flächen. Somit ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße“ notwendig.

Das Areal hat eine Größe von rd. 23,1 ha und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Für die Neuordnung der Fläche wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Anschlusspunkt an der Cloppenburger Straße und eine Stichstraße in Nord-Süd-Richtung. Im Westen wird eine Anbindung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ vorgesehen, um die Durchlässigkeit zwischen den Gebieten zu sichern. Ausgehend von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraße können große und kleine Grundstücke angeordnet und bei Bedarf durch kleine Stichstraßen zur Erschließung

¹ <https://www.grossenkneten.de/portal/seiten/staedtebaufoerderung-ahlhorn-900000357-22300.html>

von hinterliegenden Grundstücken ergänzt werden. Auch besteht die Möglichkeit, Erweiterungsflächen vorhandener Betriebe aus dem Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ direkt anzubinden. Mit der Planung soll eine größtmögliche Flexibilität für die Flächennutzung einhergehen und unterschiedliche Grundstücksgrößen für die unterschiedlichen Bedarfe der Betriebe ermöglicht werden.

Die Planung erfordert die Überplanung der überwiegenden Waldflächen im Zentrum des Plangebietes. Ein Teilbereich mit Eichenbestand kann jedoch in das Gewerbegebiet integriert werden. Südlich der Cloppenburger Straße wird zwar der Schutzstatus als Wald aufgehoben, der Gehölzbestand bleibt jedoch überwiegend erhalten und bindet das Plangebiet in das Ortsbild ein. Zudem werden im Straßenraum Baumpflanzungen vorgesehen. Das Plangebiet wird zudem zu allen Seiten randlich durch Grünflächen und Anpflanzungsflächen eingefasst.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird durch Flächen zur Regenrückhaltung im Südosten des Plangebietes im Anschluss an die Wendeanlage der Stichstraße gesichert.

Insgesamt können rd. 18 ha als Gewerbegebiet entwickelt werden. Rund 3 ha bleiben als Grünflächen erhalten und werden Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen gesichert. Für die Erschließungsanlagen werden rd. 2 ha benötigt.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht betroffen, da es sich bei der Planung um eingeschränkte Gewerbegebiete handelt. Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Nicht betroffen, da es sich bei der Planung um eingeschränkte Gewerbegebiete handelt.

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert und auf die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen verzichtet.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen, da es sich bei der Planung um eingeschränkte Gewerbegebiete handelt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.7
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.7
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4, 4.16
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.5, 4.9, 4.10, 4.11
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.3, 4.12
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.7
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.7
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.

Betroffenheit
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Es sind keine Entsprechenden Betriebe im Geltungsbereich zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.8
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.17
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.8
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.11
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.11
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.13 und 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Nicht betroffen, da keine entsprechenden Anlagen im Geltungsbereich liegen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.16
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen, da es sich bei der Planung um eingeschränkte Gewerbegebiete im ländlichen Raum handelt. Südlich sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes liegen Grün- und Freiflächen in großem Umfang vor.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Bei der Planung handelt es sich um eingeschränkte Gewerbegebiete
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.7
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Der Geltungsbereich grenzt an ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke. Durch die Planung wird das Vorranggebiet nicht beeinträchtigt. Der Wald in Richtung der Eisenbahnstrecke wird erhalten und dient ebenfalls einer Abschirmung. Der entstehenden Schienenlärm wird in einem Schallgutachten berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4).

Das LROP enthält jedoch Aussagen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und gibt vor, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. (2.1.04). Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. (2.1.05).

Das Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg liegt im Entwurf 2025 vor.



Die Flächen im Plangebiet sind dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen.

Als Ziel für das neue RROP wurde unter anderem festgehalten, dass sich die Siedlungsentwicklung an der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Infrastruktur orientieren soll. Die Konzentration der weiteren Entwicklung sollte sich auf bestehende Siedlungsschwerpunkte fokussieren. Auch die Gewerbeentwicklung soll sich an vorhandener Infrastruktur (z. B. Autobahn) konzentrieren. Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehender Gewerbebestandort in einer infrastrukturstarken Gemeinde erweitert. Durch die verkehrliche Anbindung über die Cloppenburger Straße sowie den Bahnhof Ahlhorn und das angrenzende Bahnschienensystem kann die bestehende Infrastruktur optimal genutzt werden.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll dabei die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließt an das Gewerbegebiet „Ahlhorner Heide“ an. Mit der Planung wird dementsprechend landwirtschaftlich genutzte Fläche als neues Baugebiet ausgewiesen, dies geschieht jedoch auf Flächen, die direkt an bestehende Gewerbeflächen angrenzen und für eine Erweiterung dieser Gewerbeflächen genutzt werden können. Die bestehende Infrastruktur mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet, der Cloppenburger Straße und der Bahnlinien kann optimal genutzt werden. Zusätzlich sind die Flächen auch bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes im vorliegenden Geltungsbereich als Erweiterung des Gewerbegebietes „Ahlhorner Heide“, kann auf die Inanspruchnahme neuer Flächen in bisher gewerblich unberührten Bereichen verzichtet und der Gewerbestandort im Westen Ahlhorns konzentriert werden. Die Förderung der Wirtschaft wird an dieser Stelle höher gewertet als der Schutz der landwirtschaftlichen Fläche bzw. die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann optimal genutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen Waldflächen in Bau- und Erschließungsflächen umgewandelt werden. Die Gehölze in der Mitte des Geltungsbereiches werden bis auf eine Teilfläche als Gewerbe- und öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant. Ein kompletter Erhalt dieser Waldflächen ist aufgrund der Abstandsanforderungen und der Umsetzung von optimaler Ausnutzung und Erschließung des Areals nicht zielführend. Durch die Planung gehen nur im begrenztem Umfang Gehölzbestände verloren, da ein großer Teil der Waldfläche im nördlichen Geltungsbereich als Gehölzfläche erhalten bleibt. Die umfangreichen Waldbestände nördlich, östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches werden durch die Planung nicht berührt.

Die Gemeinde räumt im Rahmen ihre Abwägungsentscheidung der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort

- aufgrund bereits bestehender Darstellungen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche,
- aufgrund der sehr guten Einbindung in die vorhandene Erschließungsstruktur,
- aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet,
- aufgrund der Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- sowie aufgrund des Mangels an alternativen Flächen

ein höheres Gewicht, ein als dem Erhalt aller Waldflächen im Plangebiet. Die Gemeinde räumt somit der Siedlungsentwicklung den Vorrang ein. Für den Verlust der Waldflächen werden entsprechende Ersatzaufforstungen auf externen Flächen nachgewiesen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen der Klimaanpassung Rechnung, da die gewerbliche Entwicklung in einem bereits vorbelasteten Bereich erfolgt. Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes erfolgt ferner Richtung Norden und Osten eine randliche Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, die ebenfalls positive Effekte für das lokale bzw. das Mikroklima haben. Östlich und westlich werden zusätzlich Anpflanzungs- und Grünflächen festgesetzt. Auf diese Weise kann der zu erhaltende Wald und das vorhandene Gewerbegebiet abgeschirmt werden. Im Südosten wird eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

Bei künftigen Baumaßnahmen ist § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zur Pflicht von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und über Stellplatzflächen zu beachten. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierzu werden neben städtebaulichen Aspekten ebenso Geräuschemissionen in die Abwägung eingestellt. Der Geltungsbereich ist durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen vorgeprägt. Östlich und nördlich rückt das Gewerbegebiet an Wohnnutzungen heran. Eine Vorbelastung besteht durch das vorhandene Gewerbegebiet.

Durch die HeWes Umweltakustik GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung² durchgeführt. Die zugrunde zu legende Schutzbedürftigkeit ergibt sich in der Regel aus der festgesetzten Gebietsausweisung in den Bebauungsplänen. Für die schutzbedürftige Bebauung nördlich des Plangebietes wird entsprechend der Gebietsausweisung in den Bebauungsplänen die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) angesetzt. Für den Bereich, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird nach Rücksprache mit der Gemeinde Großenkneten ebenfalls von der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Der Bereich am Gasthof „Altes Posthaus Ahlhorn“ ist im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung im Bereich des Bahnhofs. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Großenkneten wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes (MI) bei den Berechnungen berücksichtigt.

Die Bebauung östlich des Plangebietes ist in den Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Entsprechend wird die Schutzbedürftigkeit bei den Berechnungen berücksichtigt. Westlich befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide. Es wird von der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes (GE) bzw. eines Industriegebietes (GI) ausgegangen. Das Wohngebäude an der Cloppenburger Straße 13a wird als Mischgebiet (MI) eingestuft. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) ohne Wohnnutzungen angenommen. Entsprechende Schutzwürdigkeiten werden angenommen.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Sondergebiete (SO)	60	50 / 45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 / 40
Urbane Gebiete (MU)	60	50 / 45

Für die Beurteilung der Schallimmissionen werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 herangezogen, wobei der höhere Wert jeweils für Verkehrslärm gilt.

Straßen- und Schienenverkehr

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr erfolgt nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS-19. Für die Ermittlung der Emissionen wurde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), der Anteil der Fahrzeuge der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2, die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw für den Tag und die Nacht sowie die Art der Straßenoberfläche (D_{SD} , S_{DT}). Des Weiteren werden der Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort, die Längsneigung der Straße, Reflexionen und ggf. eine Abschirmung berücksichtigt. Grundsätzlich wird für alle Immissionsorte ein leichter Wind (etwa 3 m/s) von der Straße zum Immissionsort hin und/oder eine Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern, beachtet. Die Bahnübergänge an der Cloppenburger Straße

² HeWes Umweltakustik GmbH (Stand 15.01.2026). Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“. Dipl.-Geogr. Heike Wessels. E-Mail: service@hewes-umweltakustik.de

und am Ortmoorweg werden berücksichtigt. Brücken befinden sich keine im Abschnitt. Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Schienenstrecke nicht vorhanden. Die für die Immissionen aus dem Schienenverkehr angesetzten Randbedingungen (Zugzahlen, etc.) wurden von der Gemeinde Großenkneten zur Verfügung gestellt. Der „Schienenbonus“ von 5 dB(A) wurde nicht vergeben. Die Situation im Plangebiet stellt sich an den Immissionsorten wie folgt dar: Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen tags bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A). Durch den Schienenverkehr werden Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts hervorgerufen. Insgesamt betragen die Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten.

Da durch den Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist dabei grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen an der nördlichen Grenze des Plangebietes nicht gewünscht. Die Gewerbebetriebe sollen von der Cloppenburger Straße aus sichtbar sein. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt.

Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Hierbei gilt, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden und weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt sind. Um die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm festlegen zu können, sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu ermitteln. Werden die Beurteilungspegel berechnet, sind zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren, wobei diejenige Tageszeit maßgeblich ist, welche die höheren Anforderungen ergibt. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Da im Plangebiet auch betriebsbezogenes Wohnen möglich ist, sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und Außenwohnbereichen festzusetzen.

Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen

Eine Vorbelastung besteht durch die bereits vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen. Die Emissionskontingente werden so gewählt, dass durch die geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und in der lautesten Nachtstunde mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, so dass das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm erfüllt wird.

Geräuschkontingentierung im Plangebiet

Die Geräuschkontingentierung nach der DIN 456912 bietet eine Möglichkeit, die Entwicklung eines Plangebietes unter schalltechnischen Gesichtspunkten zu steuern. Sie soll sicherstellen, dass die zulässigen Plan- oder Richtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Hierzu wird das Plangebiet ggf. in Teilflächen aufgeteilt und die Emissionskontingente (LEK) für die Flächen ermittelt. Über eine vereinfachte (geometrische) Ausbreitungsberechnung nach den Verfahren der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm3 ergibt sich an den maßgeblichen Immissionsorten der zulässige Immissionsanteil für jede Teilfläche. Das Plangebiet wird in sechs Teilflächen gegliedert. Für jede der Teilflächen wird das Emissionskontingent ermittelt. Es ergeben sich die folgenden Emissionskontingente:

Teilfläche	Fläche in m ²	L (EK), T dB(A)/m ²	L (EK), N dB(A)/m ²
TF 1	22.374	56	41
TF 2	19.419	56	41
TF 3	69.659	60	45
TF 4	16.757	55	40
TF 5	18.504	55	40
TF 6	30.680	54	39

Da an den Immissionsorten die Planwerte nicht voll ausgeschöpft werden, werden Richtungssektoren ermittelt, in denen die Kontingente durch Zusatzkontingente erhöht werden können. Durch die Zusatzkontingente besteht die Möglichkeit, trotz der teilweise relativ geringen Emissionskontingente gebietstypische Gewerbebetriebe anzusiedeln.

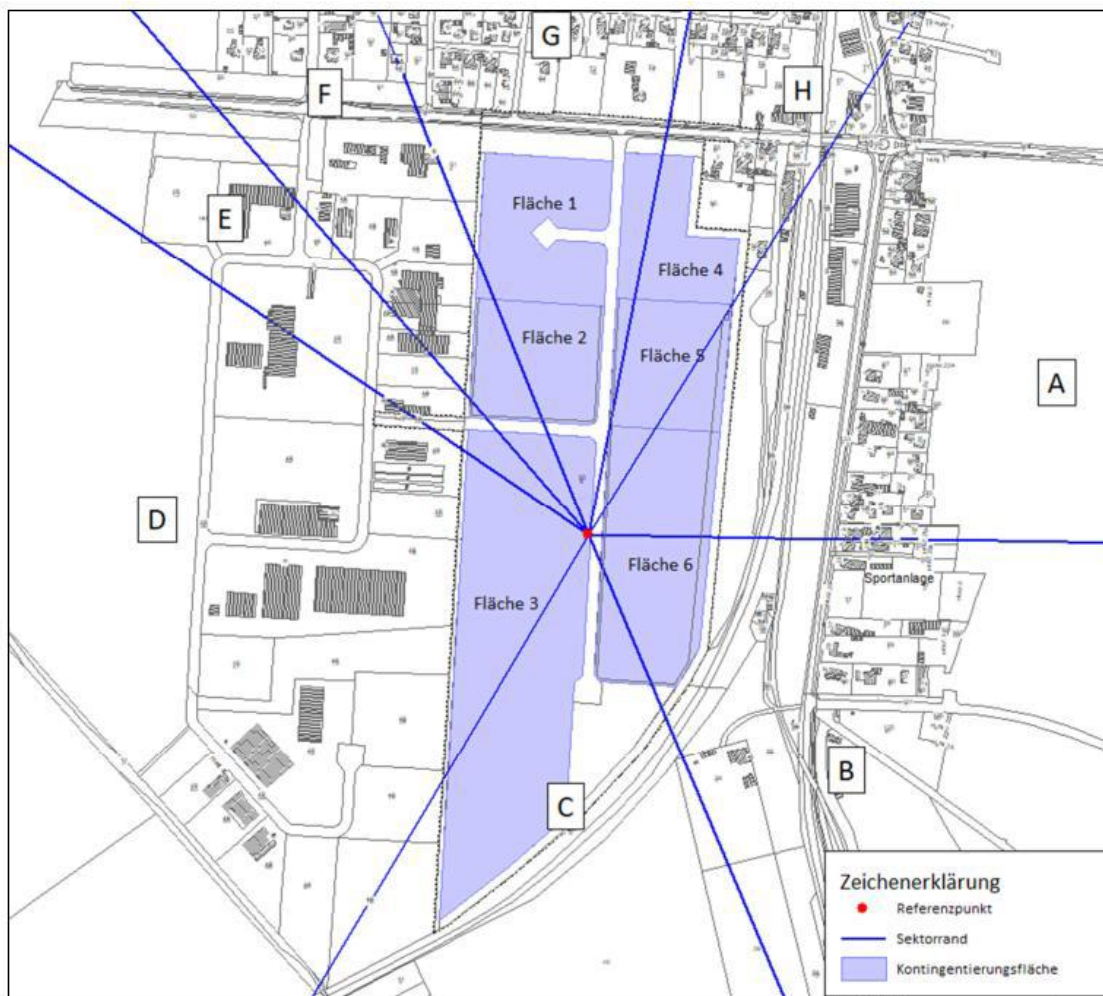


Abbildung 4. Lage der Sektoren. HeWes Umweltakustik GmbH (2025), S. 16

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel		EK,zus, T	EK, zus, N
Sektor	Anfang	Ende	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
A	32,0	91,0	2	2
B	91,0	157,0	1	1
C	157,0	211,0	7	7
D	211,0	304,0	17	17
E	304,0	319,0	10	10
F	319,0	338,0	3	3
G	338,0	11,0	0	0
H	11,0	32,0	3	3

EK,zus,T = Zusatzkontingent tags, EK,zus,N = Zusatzkontingent nachts

Im übrigen Gemeindegebiet sind unbeschränkte oder auch nur mit einem anderen Lärmemissionskontingenten belegte Gewerbegebiete vorhanden. Dies sind der Bebauungsplan Nr. 57 „Ahlhorn – Im Sandhofe – West“ sowie Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“, 1. Änderung.

4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Für den Geltungsbereich selbst sind keine Denkmale registriert.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Zudem weist das Areal aufgrund seiner topografischen Lage ein hohes archäologisches Potenzial auf. Westlich des Geltungsbereiches sind bereits mehrere Grabhügel (Großenkneten, FstNr. 139-142) sowie ein Großsteingrab (Großenkneten, FstNr.16) bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Darüber hinaus wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) ein Teil des nordöstlichen Bereichs 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.

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat aufgrund der o.g. Hinweise vor den Bau- und Erschließungsarbeiten eine Prospektion gefordert. Aufgrund der flächendeckenden Belastung mit Kampfmitteln (siehe Kapitel 4.18) ist eine Kampfmittelräumung erforderlich, die derzeit erfolgt. Aufgrund der Kampfmittelsondierung und der dadurch entstandenen Störung des Bodens verzichtet die Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Oldenburg auf eine Prospektion.

4.6 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehenden gewerblichen Anlagen im benachbarten Gewerbegebiet sowie die ehemalige Bundesstraße „Cloppenburg Straße“ sowie den östlich und südlich verlaufenden Bahnverkehr vorgeprägt.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Landschaftsbild trotz der Vorbelastung verändern. Zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen werden die Waldflächen südlich der Cloppenburg Straße überwiegend als Gehölzbestand erhalten. Eine Begrünung der östlichen

Randbereiche des Geltungsbereichs in Richtung der Wohnnutzungen sollen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindern. Entsprechend wird für die randliche Anpflanzfläche eine großzügige Tiefe von 10 m gewählt. Zudem kann auf diese Weise der vorhandene Wald geschützt werden. Zusätzlich werden im Südosten des Geltungsbereiches Maßnahmenflächen für die Regenrückhaltung und Grünflächen festgesetzt, die die optische Wirkung des Gewerbegebietes zusätzlich abmildern.

Die zulässigen gestaffelten Gebäudehöhen tragen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung. Um die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu minimieren, werden im nördlichen Geltungsbereich geringere Maximalhöhen festgesetzt als im südlichen Bereich.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist durch Acker sowie Feldhecken, Wald, Ruderalbereiche und ein naturfernes Stillgewässer, das z. Z. zur Regenwasserrückhaltung genutzt wird, geprägt. Nördlich grenzt die „Cloppenburger Straße“ an den Geltungsbereich, nach Westen und Osten ist er von der Ortslage Ahlhorn umgeben. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie nach Oldenburg und Osnabrück.

Auswirkung der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ möchte die Gemeinde Großenkneten zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen. Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen kommt es zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zur Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der Bodenfunktionen. Zudem ist mit Plaggenesch ein besonders schutzwürdiger Boden betroffen. Dem wirken Gehölzpflanzungen im Westen, Osten und Süden des Geltungsbereichs sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entgegen. Somit bereitet die Planung einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden vor.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rd. **106.398** Werteeinheiten. Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) ausgeglichen. Es handelt sich um vier im engen räumlichen Zusammenhang gelegene Flächen von insgesamt rd. 13,6 ha Größe nördlich der Siedlungslage von Ahlhorn. Naturräumlich ist der Bereich der Ahlhorner Geest zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine vielfältige Grundmoränenlandschaft mit schwach hügeligem Relief und Höhenlagen zwischen + 25 und + 51 m zu NN. Der Flächenpool Am Lemsen ist innerhalb eines weitgehend offenen Landschaftsausschnittes gelegen. Südlich und westlich sind die Siedlungsflächen von Ahlhorn lokalisiert, in nördlichen und östlichen Richtungen setzt sich die freie Landschaft fort. Östlich liegt zudem das Wasserwerk Großenkneten, das Wasserschutzgebiet umfasst auch die Flächen des Flächenpools. Die auf den Flächen vorhandenen Ansaatgrünland- und Extensivgrünlandbiotop wurden durch Aushagerung und angepasste Pflege zu Magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA) entwickelt. Insgesamt bietet der Flächenpool eine Aufwertung von 201.649 Werteeinheiten. Die Gemeinde konnte weitere Werteeinheiten vom OOWV erwerben.

Von diesen stehen noch ca. 166.000 Werteinheiten zur Verfügung. Dies reicht aus, um das Defizit von **106.398** Werteinheiten aus der vorliegenden Planung vollständig auszugleichen.

Artenschutz-Prüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Prüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Das potenzielle Artenspektrum artenschutzrechtlich relevanter Arten wird anhand der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen abgeleitet. Zudem wurden faunistische Gutachten erstellt.^{3 4}

In einer Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet werden die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten⁵ dargestellt. Zusammengefasst sind ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten zu erwarten, die eine Störungstoleranz gegenüber Lärm, Menschen und Verkehr aufweisen. Neben zu erwartenden einjährig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten können dauerhaft genutzte Nester und Quartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im UG incl. 100m Puffer wurden 42 Brutvogelarten nachgewiesen, die sich auf die Gehölze und Gärten konzentrieren. Die Agrarflächen des UG haben eine sehr geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum und auch als Nahrungsgebiet für Brutvögel der Umgebung und Durchzügler. Die artenreichsten Lebensräume im UG bilden die Gehölze (Wälder und Gärten mit älteren Bäumen). Die zahlreichen Höhlenbäume und das Vorkommen großer Höhlenbrüter weisen auf die Bedeutung dieser Strukturen für Höhlenbrüter hin. Räumliche Schwerpunkte sind die Gehölze um das Gehöft, welches zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgerissen war, und der südliche Abschnitt der Hecke zwischen Gewerbegebiet und Ackerflächen.

Insgesamt ergibt sich aus den Untersuchungen, dass Teile des Untersuchungsraumes eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für sechs Fledermausarten haben, darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus. Neben Jagd- und Balzrevieren wurde im Haupthaus des ehemaligen Gehöfts (zum Zeitpunkt der Untersuchung noch vorhanden) ein Sommerquartier von Zwergfledermäusen lokalisiert. Inwiefern es auch Zwischen- und/oder Winterquartiere in dem Gebiet gibt, ist ungeklärt, da methodengemäß nur von Mai bis September kartiert wurde. Es wird als nicht wahrscheinlich, aber auch nicht als ausgeschlossen angesehen, dass sich die Alteichen oder die Gebäude als Winterquartier (in sämtlichen Mauerspaltten, zwischen Dach und Dachverkleidung etc.) eignen.

Die Amphibienfauna im UG ist sehr artenarm (Teichfrosch und Teichmolch) und konzentriert sich auf das Regenrückhaltebecken.

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der

³ PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

⁴ PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

⁵ Aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durchgeführt werden. Sofern Maßnahmen innerhalb der Brutzeit bzw. Quartiersnutzung stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung sowie der eventuellen Entfernung von Gehölzen und der Fällung von Altbäumen durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Aufgrund der Habitatstrukturen und der Ergebnisse des Faunagutachtens kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölz- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein werden. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere in/an Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Auf Umsetzungsebene sollte daher durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, wo dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatznester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Gehölzen und Ackerflächen bestehen.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzungen als Gewerbegebiet von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gewöhnt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ (FFH-Gebiet, Nr.: 2815-331) befindet sich in rd. 2,7 km westlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“ (Nr.: DE3211-431) befinden sich 24,3 km südwestlich vom Plangebiet.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung, zusätzlichen Strukturen zwischen dem Geltungsbereich und den FFH-Gebieten und der fehlenden Fernwirkung der Planung, wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des FFH-Gebiets als gegeben angesehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder nach Naturschutzrecht geschütztes Objekt.⁶ Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Ahlhorner Fischteiche, Sager Heide“ (LSG OL 00035) liegt rund 1,7 km westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Ahlhorner Fischteiche“ (NSG WE 00216) ist deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ (ca. 2,7 km westlich des Geltungsbereichs). Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (Endfassung Oktober 2021) enthält keine geltungsbereichsbezogenen Aussagen oder Darstellungen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) stellt im Geltungsbereich Biototypen geringer und allgemeiner Bedeutung dar. Ein Zielkonzept wird für den Geltungsbereich nicht dargestellt. Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Großenkneten nicht vor.

4.8 Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes in Ahlhorn. Mit der Erweiterung der gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet werden lokale Betriebe gefördert und Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung sichergestellt. Die an die Betriebe gebundenen Arbeitsplätze können aufgrund neuer Entwicklungsmöglichkeiten neu geschaffen oder langfristig gesichert werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung der Gewerbeflächen zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden können.

Die Belange der Wirtschaft stehen im Einklang mit der vorliegenden Planung.

4.9 Belange der Landwirtschaft

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft Flächen entzogen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Landwirtschaft im Gemeindegebiet weiterhin ausreichend große Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Die Hergabe der Flächen für gewerbliche Nutzungen erfolgt freiwillig. Die Gemeinde Großenkneten gewichtet in diesem Fall die Erweiterung der Gewerbeflächen an einem wichtigen gewerblichen Standort der Gemeinde und somit die Stärkung der lokalen Wirtschaft höher als die Belange der Landwirtschaft.

⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Zugriff Januar 2024

4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Lagerstätte Erdöl und Erdgas („Hengstlage / Sage / Sagermeer (Zechstein)“) der ExxonMobil Production Deutschland. Die Lage innerhalb der Lagerstätte hat auf die vorliegende Planung aufgrund der Großflächigkeit der Lagerstätte und der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches keine Auswirkungen.

Für weitere Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet wird auf den NIBIS Kartenserver verwiesen (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch öffentliche und private Versorger gewährleistet.

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden.

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich mehr als 3 km nördlich des Plangebietes. Die am 13.12.2002 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Gewerbegebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Flächen. Es ist aber zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit einem ggf. Abführen der Niederschlagswässer aus dem Bebauungsplangebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. Das heißt es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Punkte:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb,
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalölle usw.),

- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf der Baustelle muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. Auch innerhalb eines Gewerbegebietes können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung (bis zu 40% möglich). In dem noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept ist zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten).

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen

Löschwasserversorgung

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 über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die Kläranlage Ahlhorn.

4.12 Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet. Die Einleitung in einen öffentlichen Vorfluter ist nicht vorgesehen. Die gesamte Fläche des Plangebietes soll über einen Regenwasserkanal in ein zentrales Sickerbecken im Südosten, welches im B-Plan als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt wird, entwässern. Die erforderliche Flächengröße für die Rückhaltung einschließlich der Unterhaltungstreifen wurde im Vorfeld der Planung überschlägig ermittelt. Die verfügbare Fläche weist mit rd. 13.500 m² ein ausreichendes Flächenpotential für die Rückhaltemaßnahmen auf.

4.13 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist über die Cloppenburg Straße an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Östlich ermöglicht die Cloppenburg Straße einen Anschluss an die Landesstraße L 870 mit Anbindungen an die A 29 (Anschlussstelle Großenkneten und Dreieck Ahlhorner Heide) und an die A 1 (Dreieck Ahlhorner Heide). In südlicher Richtung besteht zudem über die B 69 ein Anschluss an die Stadt Vechta.

In westlicher Richtung verbindet die Cloppenburg Straße das Plangebiet mit der Bundesstraße B 213 Richtung Cloppenburg und der A 29 (Anschlussstelle Ahlhorn) in Richtung Oldenburg und Visbek/Schneiderkrug mit weiterführender Anbindung an die A1 (Dreieck Ahlhorner Heide) in Richtung Osnabrück. Der Standort ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung für die gewerbliche Entwicklung hervorragend geeignet.

Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird die Einmündung mit einer Linksabbiegespur ausgebaut.

Die Bushaltestelle „Lethe Cloppenburg Straße“ befindet sich in ca. 500 m zum Geltungsbereich und wird durch die Linie 267 Richtung Lethe bedient.

Die nächstgelegenen öffentlichen E-Ladesäulen befinden sich in ca. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich am Bahnhof Ahlhorn.

4.14 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Der Bahnhof Ahlhorn befindet sich fußläufig in ca. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich und wird von den Bahnlinien RE18 Richtung Osnabrück und Oldenburg angefahren.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Zur Grabenoberkante des Bahnseitengrabens ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten, um eine Reinigung des Bahnseitengrabens zu ermöglichen. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Baugrenze hält zum östlichen Plangebietsrand, der parallel zur Bahn verläuft, mindestens 13 m ein. Somit wird der Mindestabstand von 5 m eingehalten.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1502 Oldenburg - Osnabrück nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Im Schallschutzgutachten wurde der Schienenlärm berücksichtigt. Es werden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrs- und Schienenlärm festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Innerhalb der nächstgelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Vorgaben zum Anpflanzen allgemein gehalten, sodass die Belange der Bahn bei Bedarf berücksichtigt werden können.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmenfläche für die Rückhaltung im südlichen Plangebiet ist mit 9.000 m² ausreichend bemessen, um ausreichende Abstände zu Bahnanlagen einzuhalten. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Auf der ehemaligen Bahnfläche (Flurstück 56/24) verlaufen Entwässerungskanäle, die sich nicht mehr im Eigentum der DB AG befinden. Der Kanal quert im Norden die Bahngleise und leitet im Süden in den Bahnseitengraben ein. Sollten für die Querung der Bahngleise und die Einleitung in den Bahnseitengraben keine vertraglichen Grundlagen bestehen, sind diese nachträglich abzuschließen.

Folgende Hinweise sind bei Bau- und Planungsarbeiten zu beachten:

- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB-Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden
- Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Auf eine ggfs. erforderliche Bahnerdung und Kraneinweisung wird hingewiesen. Vor Kranaufstellung in Bahnnähe ist die BahnAG zu beteiligen.
- Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Das Plangebiet befindet sich über 1km von der A29 entfernt und demzufolge in einer Entfernung von mehr als 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der A29, sodass eine anbaurechtliche Zuständigkeit gemäß § 9 FStrG nicht gegeben ist.

4.15 Vereinbar mit von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten

Integriertes Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde herausgearbeitet, dass die Sicherung und Erweiterung der regionalen Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort gefördert werden sollten. Die vorliegende Planung sieht die Erweiterung eines Gewerbestandortes im Ortsteil Ahlhorn vor und steht daher im Einklang mit den Zielen des Konzeptes.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Gemeinde hat im Jahre 2015 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁷ beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Ahlhorn.

Im Konzept wurden folgende Empfehlungen gegeben: Für Gewerbegebiete wird die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (großflächig und nicht großflächig) empfohlen. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wird aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe bezieht sich damit auf die Kernsortimente.

Abbildung 16: Steuerungsschema

Erweiterung / Neuansiedlung von Einzelhandel mit		Zentrale Versorgungsbereiche	Gewerbegebiete	Sonstige integrierte Lagen (MI, unbepannter Innenbereich)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	⚡	⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	⚡	⚡
mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	○
	nicht großflächig	✓	✓	○
Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB		ja	nein	nein

✓ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich
 ⚡ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK: unabhängig von der Lage immer Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich (Ausnahme: Kerngebiet)
 GMA-Empfehlungen 01/2015

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Großenkneten (2015), S. 52

⁷ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Großenkneten, GMA, Hamburg, Juni 2015

Für die eingeschränkte Gewerbegebiete im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe *mit den nahversorgungsrelevantem Kernsortiment* Lebensmittel, und *den zentrenrelevanten Kernsortimenten* Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wurde analog zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75,1. Änderung getroffen, um eine Gleichbehandlung innerhalb der Gewerbegebiete zu erzielen.

Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der o.g. Sortimente auszuschließen, um den zentralen Versorgungsbereich in Ahlhorn zu stärken. Im Plangebiet sollen diese Sortimente höchstens untergeordnet, z. B. als Handwerksverkauf, zugelassen werden. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind uneingeschränkt zulässig. Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes werden damit im Grundsatz berücksichtigt.

Eine weitergehende Regelung hält die Gemeinde nicht für erforderlich, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 vorrangig produzierendes Gewerbe und Handwerk, wie auch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75, angesiedelt werden soll.

4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“. Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Hochwasserhäufigkeit	Nächstgelegene Messstelle Huntlosen II (ca. 13 km entfernt) Maximale Änderung nahe Zukunft (2021 bis 2050): 148 % Maximale Änderung ferne Zukunft (2071 bis 2100): 547 %
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 2 – 2,5 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 1 – 1,5 zusätzliche Starkregentage
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Gewerbe (niedrig)
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.	
II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	
Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten	
Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind Böden mit moderatem Retentionsvermögen vorhanden. Gemäß NIBIS-Kartenserver (Stand: November 2024) wird die nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums mit mehr als 90 bis 140 mm als mittel bewertet. Die Sickerwasserrate liegt bei mehr als 350 - 400 mm/a und wird als moderat bewertet. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird auf mehr als 35 m bis 40 m NHN bewertet. Hinsichtlich einer schadlosen Oberflächenentwässerung werden Regenrückhalteanlagen (siehe Kapitel 4.13) errichtet. Eine Kompensation der Planung ist vorgesehen.	
Grundsatz II. 1.7: Vermeidung von negativen Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung	
Der Geltungsbereich liegt in dem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Großenkneten“ in der Schutzzone IIIB. Die in den Schutzzonen geltenden Verbote sowie Handlungen und Anlagen, die nur beschränkt zulässig sind, sind in der Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 05.12.2002 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hagel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes ⁸ einzusehen. Die Vorgaben umfassen Maßnahmen im Bereich der Abwasserentsorgung, der Land- und Forstwirtschaft, hinsichtlich wassergefährdender Stoffe und baulicher Anlagen sowie Bodeneingriffe und sind einzuhalten.	

⁸ Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 05.12.2002 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hagel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (2002). URL: <https://www.oldenburg-kreis.de/portal/seiten/wasserschutzgebiete-900000083-21700.html>

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.17 Belange des Waldes und der Forstwirtschaft

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch den Gutachter Ralf Bößmann⁹ eine forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potenziellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG erarbeitet. Das Gutachten identifiziert im Geltungsbereich drei Waldflächen, die potenziell von einer Waldumwandlung betroffen sein könnten.

Die Waldflächen erhalten im Gutachten unterschiedliche Wertigkeiten, wobei den Beständen der Fläche 1 folgende Wertigkeiten zugeschrieben wurden:

- I) Fichten: unterdurchschnittlich
- II) Eichen: durchschnittlich
- III) Kiefern - Eichen Mischbestand: unterdurchschnittlich
- IV) Birken: unterdurchschnittlich

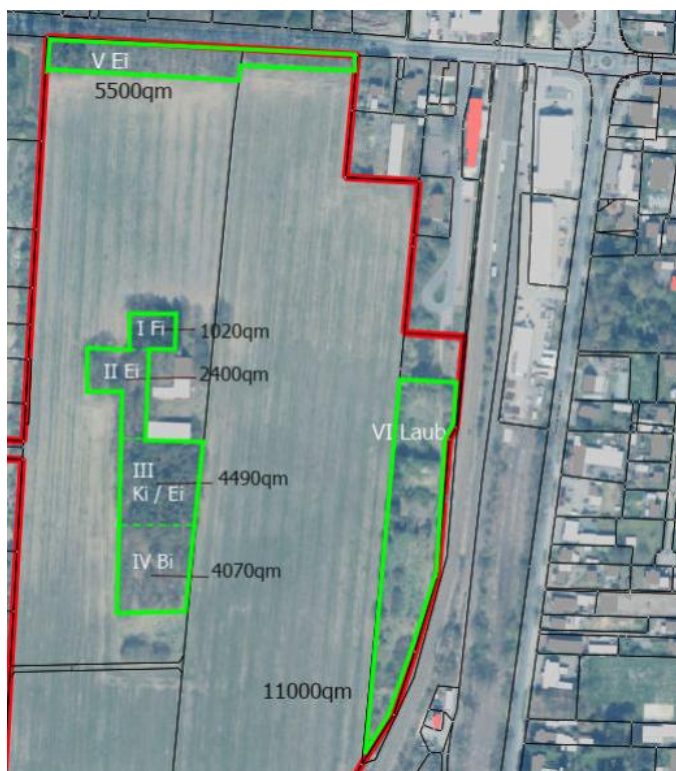


Abbildung 5. Lage der Waldbestände. Quelle: Bößmann 2022.

Fläche 1:

- I: Fichten – Stangenholz (1020 m²)
- II: Eichen – Altholz (2400 m²)
- III: Kiefern – Eichen Mischbestand (4490 m²)
- IV: Birkenreinbestand (4070 m²)

Fläche 2:

- V: Eichen – Mischbestand (5500 m²)

Fläche 3:

- VI: lichter Laubholz – Mischbestand (mit Fichten) (11000 m²)

⁹ Bößmann (2022). Forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potentiellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.

Der Bestand im Norden des Plangebietes wurde als V: Eichen–Mischbestand (5500 m²) und der dritte im Osten an der Bahntrasse als VI. lichter Laubholz–Mischbestand (mit Fichte) (11000 m²) eingestuft. Diese Bestände bleiben zum Großteil erhalten oder befinden sich zum derzeitigen Stand der Planung außerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt sind 28.480 m² Waldfläche vorhanden, deren Beseitigung einen Flächenausgleich von 33.050 m² erfordern würde (vgl. Abbildung 6).

Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG ist mindestens ein flächengleicher Ausgleich als Ersatzaufforstung erforderlich. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen dabei in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden.

Bestandestyp / Teilfläche	Flächengröße m ²	Tabellen Nr.	Nutz- funktion WS	Schutz- funktion WS	Erholungs- funktion WS	arithm. Mittel WS	Kompensat. Faktor	Flächenausgleich m ²
I Fichten - Stangenholz	1020	1,2,3	1,7	1,7	1,6	1,6	1,0	1020
II Eichen - Altholz	2400	4,5,6	2,0	2,2	2,0	2,1	1,3	3120
III Kiefern - Eichen - Misch- bestand	4490	7,8,9	1,7	2,1	1,7	1,8	1,0	4490
IV Birken - Reinbestand	4070	10,11,12	1,4	2,2	1,7	1,8	1,0	4070
V Eichen Mischbestand	5500	13,14,15	2,0	2,2	2,0	2,1	1,3	7150
VI lichter Laub - Mischbestand (mit Fichte)	11000	16,17,18	1,6	2,3	1,9	1,9	1,2	13200
Σ	28480							Σ 33050

Abbildung 6: Kompensationsbedarf der Waldbiotope. Quelle: Bößmann 2022

Die Waldbestände im Zentrum des Geltungsbereiches (Bestände I – IV) mit Ausnahme von 6 Eichen sowie schmale Streifen des Bestandes V an der „Cloppenburger Straße“ (738 m²) werden überplant. Der Großteil des Bestands an der Cloppenburger und die zentral gelegenen 6 Eichen werden zum Erhalt festgesetzt. Der Status der Waldfläche wird jedoch aufgehoben. Somit beläuft sich der Ausgleichsbedarf aus der Waldumwandlung auf **19.850 m²**. Die Flächen-
größen und Kompensationsfaktoren für die einzelnen Waldbestände sind in Abbildung 6 dargestellt.

Der Waldausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 125 der Flur 35 in der Gemeinde Großenkneten. Für die Durchführung der Maßnahme werden als Teilfläche in Höhe von 2,165 ha der Gesamtfläche von 3,5486 ha von der bisherigen Nutzung als Ackerland durch Aufforstungsmaßnahmen in einen Laubwald mit Entwicklung eines Waldrandes umgewandelt werden.

Für diesen Waldausgleich wird ein Vertrag mit der Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Ahlhorn) vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.



Abbildung 7: Fläche für den Waldausgleich und eine Ersatzaufforstung.

Insgesamt werden mit der vorgesehenen Kompensation durch Ersatzaufforstungen, den Anpflanzfestsetzungen und den Festsetzungen zum Erhalt die Belange der Fortwirtschaft und des Waldes beachtet.

4.18 Kampfmittel und Altlasten

Aufgrund der Hinweise des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde eine Kriegsluftbildauswertung vorgenommen. Im Ergebnis der Auswertung wurden die vorgefundenen Belastungen mit Abwurfkampfmittel in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und gekennzeichnet.

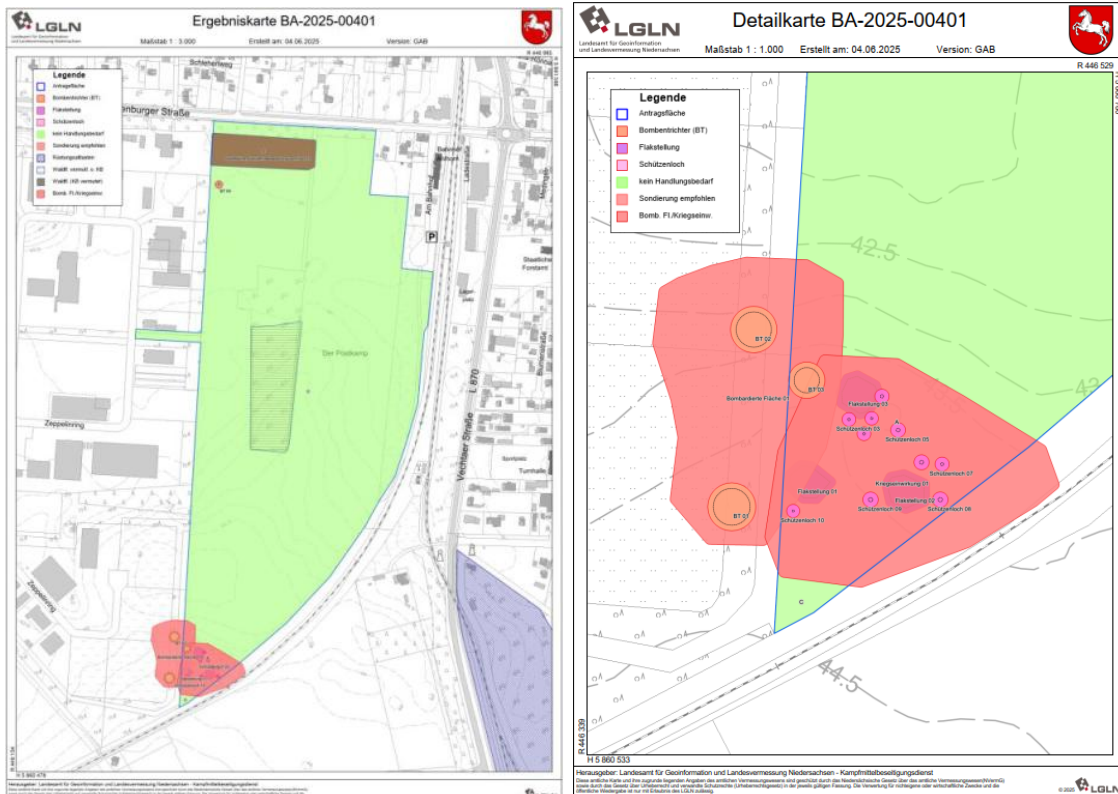
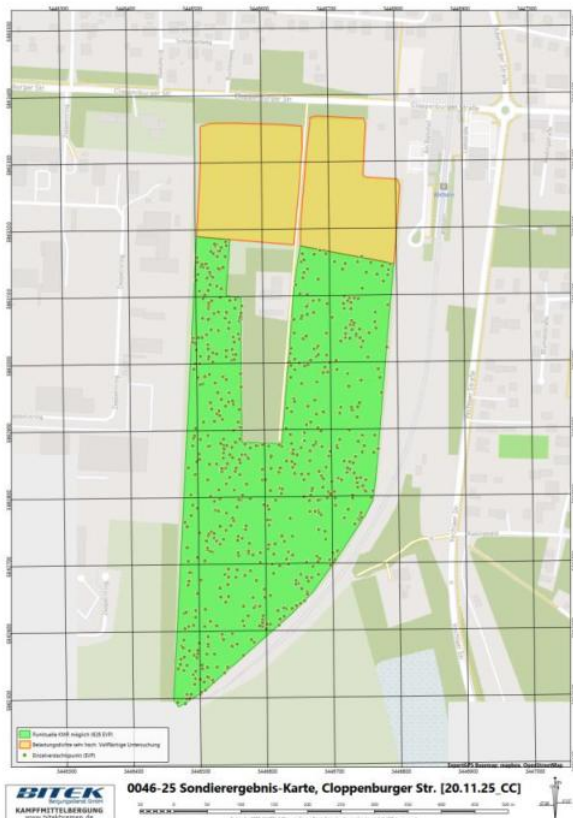


Abbildung 8: Ergebniskarte Kriegsluftbildauswertung sowie Detailkarte, 04.06.2025

Zur weitergehenden Prüfung der Kampfmittel wurde eine Kampfmittelsondierung (Geomagnetische Sondierung, siehe unten) durchgeführt. Aufgrund der flächendeckenden Belastung ist eine Kampfmittlräumung erforderlich, die derzeit erfolgt. Die Kennzeichnung der sich aus Abbildung 8 ergebenden Kampfmittel ist damit entbehrlich.



5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Großenkneten führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stellungnahmen der Fachbehörden werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Oldenburg

Zum Städtebau

Der Landkreis weist darauf hin, dass es mindestens ein Gebiet im Bereich geben muss, dass in sich vollständig deckend die Möglichkeiten der gebietstypischen Gewerbeentwicklungen nicht einschränkt.

Die Hinweise zur Gebietskontingentierung werden zur Kenntnis genommen. In dem flächenmäßig größten Gewerbegebiet GEE2 südlich der Planstraße 3 sind Kontingente von 60/45 dB(A) zulässig, die durch Zusatzkontingente bis auf kleine Teilbereiche um 7 bis 17 dB(A) überschritten werden können. Damit ist eine gewerbegebietstypische Entwicklung möglich. Im übrigen Gemeindegebiet sind unbeschränkte oder auch nur mit einem anderen Lärmemissionskontingenten belegte Gewerbegebiete vorhanden. Dies sind der Bebauungsplan Nr. 57 „Ahlhorn – Im Sandhofe – West“ und der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“, 1. Änderung.

Zu Naturschutz und Landschaftspflege - Artenschutz

Der Landkreis weist darauf hin, dass die Daten der Erfassungen fast 5 Jahre alt sind und bei einem längeren Verfahren ggf. zu alt für eine artenschutzrechtliche Abschätzung werden. Zudem sind detailliertere Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erforderlich. Insbesondere Konflikte zu den Fledermausarten und Höhlenbrütern sowie (u.a.) dem Mäusebussard sind nicht ausreichend abgearbeitet. Auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG und von Ausgleichsmaßnahmen wird hingewiesen. Zudem wird angeregt, die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird.

Der Hinweis zur Kartierung wird zur Kenntnis genommen. Da die Ergebnisse noch keine 5 Jahre alt sind und überwiegend nicht mit einer Änderung der Bestandssituation bis zum jetzigen Zeitpunkt zu rechnen ist, hält die Gemeinde eine erneute Kartierung nicht für notwendig. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden in der Begründung geschärft und in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Konflikte sowie die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergänzt. In Anbetracht der beschriebenen Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.

7 BNatSchG notwendig wird. Durch mögliche artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung sowie den Ausgleichsmöglichkeiten nach dem NWaldLG werden die erheblichen Beeinträchtigungen auch in Bezug auf die betroffenen Tiergruppen vollständig ausgeglichen. Eine gesonderte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die Tiergruppen sieht die Gemeinde nicht als sinnvoll an, da keine anspruchsvollen Arten betroffen sind, bei denen eine Prüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen nötig ist. Zur Steuerung der Beleuchtung wird ein Hinweis in die Planentwurf aufgenommen.

Zu Naturschutz und Landschaftspflege - Grünordnungsmaßnahmen

Aus Sicht des Landkreises sind konkretere Angaben zu Anpflanzungen von hochstämmigen Straßenbäumen (Anzahl, Abstand) erforderlich. Zudem sollten die festgesetzten 20% des GEe, die von der Grundstücksfläche als standortgerechte Wildwiesenmischung anzulegen sind, als private Grünflächen festgesetzt werden. Ein weiterer Hinweis betrifft die Verwendung von heimischem Saatgut. Es wird auf die fehlende Biotoptypenkarte hingewiesen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind detailliert zu beschreiben und sicherzustellen.

Die Anregung zu den Straßenbäumen wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde die Anzahl der Bäume erst im Rahmen der Erschließungsplanung festlegen will. Die Anregung zu den unversiegelten Flächen wird nicht berücksichtigt, da private Grünflächen nicht auf das Baugrundstück angerechnet werden. Die festgelegten 20 % für die Wildwiesenmischung stellen den Anteil des Grundstücks dar, der bei einer GRZ von 0,8 unversiegelt bleiben muss. Die Biotopkarte liegt vor und wird den Entwurfsunterlagen beigelegt. Die Beschreibung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden in die Begründung aufgenommen.

Zu Naturschutz und Landschaftspflege – Bilanzierung und Biotoptypen

Bei Neuanpflanzungen von Hecken im Zielzustand empfiehlt der Landkreis die Wertstufe 2. Zudem wird auf die hohe Wertigkeit des Plaggenesch verwiesen. Für das Zielbiotop Wald ist ein Biotoptyp zu vergeben, damit die Plausibilität der angegebenen Werteinheit abgeschätzt werden kann. Des Weiteren wird die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft moniert, da es sich um ein technisches Bauwerk handelt.

Die Einschätzung der Bewertung zu den Neuanpflanzungen wird nicht geteilt. Da für die geplanten Gehölzpflanzungen einheimische, standortgerechte Bäume- und Sträucher verwendet werden, sind diese nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen als Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG: „Junge Anpflanzung aus überwiegend standortheimischen Baum- und Straucharten“) einzustufen. Diese wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags mit dem Wertfaktor 3 bewertet. Zusätzlich ist bei einer Breite von 5 bis 10 m nicht ersichtlich, warum Randeffekte eine schlechtere Ausprägung und somit einen geringeren Wertfaktor rechtfertigen würde. Die privaten Grünflächen liegen nicht mitten im Gewerbegebiet, sondern randlich um diese herum und schließen an bestehende Grünstrukturen an. Auch in dieser Lage ist damit zu rechnen, dass die Funktionen des Naturhaushaltes nicht stark eingeschränkt werden. Somit hält die Gemeinde die angesetzten Wertfaktoren für angemessen.

Der Hinweis zum Saatgut wird zur Kenntnis genommen. Es werden nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten verwendet.

Der Hinweis zum Plaggenesch wird beachtet und ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für den betroffenen Plaggenesch festgelegt. Hierzu wird dem betroffenen Acker auf Plaggeneschboden ein zusätzlicher Wertfaktor von 0,5 zugeschrieben, sodass dieser Bereich mit dem WF 1,5 in die Bilanzierung eingeht. Hierdurch erhöht sich der Kompensationsbedarf um 11.550 Werteinheiten.

Der Hinweis zur Wertigkeit des Waldes wird zur Kenntnis genommen. Die Waldfläche wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, sodass die Anregung nicht mehr relevant ist.

Die Einschätzung zum Regenrückhaltebecken wird nicht geteilt. Regenrückhaltebecken sind nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen als Naturfernes Stillgewässer (SX) einzustufen (siehe Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS): „Mit regulierbarem Wasserstand, z. B. Regenrückhaltebecken mit Dauerstau,...) und nach dem Städtetagmodell mit der Wertstufe 2 zu bilanzieren. Eine Befestigung der Ufer, die eine natürliche Entwicklung nicht zulassen würde, ist zum derzeitigen Stand der Planung nicht vorgesehen. In den Randbereichen ist durch die in der Regel extensive Pflege mit der Entwicklung von Halbruderalen Gras- und Staudenfluren zu rechnen. Eine ähnliche Vegetation ist bei nicht dauerhaft wasserführenden, unbefestigten Regenrückhaltebecken zu erwarten. Die Maßnahmenfläche im südlichen Plangebiet ist mit 13.500 m² ausreichend bemessen, um ein Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausführung unterzubringen.

Zum Waldschutz

Der Landkreis weist auf den Nachweis, die Beschreibung und Sicherung der Ersatzaufforstung für die Überplanung des Waldes hin.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Ersatz für die Waldumwandlung wurde in Abstimmung mit den Landesforsten ermittelt und in der Begründung in Kapitel 4.17 dargelegt.

Zur Raumordnung

Es wird empfohlen, den in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandel hier generell auszuschließen, um die Entwicklungsmöglichkeiten des im Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereich von Ahlhorn zu erhalten und zu stärken und so die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausschließt.

Zum Denkmalschutz

Im Plangebiet muss mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Eine Voruntersuchung des Bodens auf eine mögliche Denkmalsubstanz ist erforderlich. Die Anregung wird berücksichtigt. Es werden rechtzeitig Prospektionen durchgeführt. Die Planunterlagen werden um entsprechende Hinweise ergänzt.

Zum Brandschutz

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Plangrundlagen aufgenommen.

Zum Wasser und Bodenschutz

Die Planfläche liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Großenkneten. In die Planzeichnung ist ein Hinweis auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung aufzunehmen. Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Der Hinweis auf die Meldepflicht reicht nicht aus, da das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region liegt und ein hohes archäologisches Potenzial aufweist.

Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nds. Landesforsten - Forstamt Ahlhorn

Es wird auf die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwandlung hingewiesen. Der Nachweis wird erbracht.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zu einer möglichen Kampfmittelbelastung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und die Ergebnisse in die Entwurfsplanung eingestellt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Energieversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikation werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

OOW

Die Hinweise zum Bestand der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Plangebiet sind ausreichende Abstände vorhanden. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung sowie zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Der Hinweis zur ÖPNV-Anbindung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird korrigiert.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zum Flächenverbrauch werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 4.2 der Begründung sind bereits entsprechende Ausführungen vorhanden.

Der Hinweis zum Schutzgut Boden wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht enthält bereits entsprechende Ausführungen.

Die Hinweise zum Schutz des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht enthält bereits einige grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung.

Die Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen für den versiegelungsbedingten Ausgleich werden im Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) ausgeglichen.

Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG DB-Immobilien

Im Geltungsbereich liegt eine ehemalige Bahnfläche (Flurstück 56/24, Flur 30, Gemarkung Großenkneten), die noch nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Zudem hat die Bahn AG zahlreiche Hinweise, die auf den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen abzielen. Die Anregungen und Hinweise werden in das zusätzliche Kapitel 4.14 Belange des Personen und Güterverkehrs aufgenommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes

Die A29 wird durch das städtebauliche Verfahren nicht tangiert, da dieser B-Plan ausreichend weit entfernt ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass von den bestehenden Autobahnen (hier A29 und auch A1) Lärmbelastungen ausgehen. Es wird ein Hinweis zur Vorbelastung in die Planunterlagen aufgenommen

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahmen der Fachbehörden werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Oldenburg

Zu Naturschutz und Landschaftspflege - Artenschutz

Der Landkreis weist auf erforderliche CEF Maßnahmen für den Artenschutz hin.

Der Landkreis an, einen Teil der geplanten Nisthilfen den Ansprüchen der ebenfalls festgestellten Höhlenbrüter wie z. B. Hohltaube und Grünspecht anzupassen. Die Nisthilfen sind über einen Zeitraum von mind. 20 Jahren regelmäßig auf Schäden zu überprüfen und ggf. zu ersetzen. Die Standorte müssen den Bedürfnissen der jeweiligen Art angepasst werden. In Bezug auf den Mäusebussard tritt aus Sicht des Landkreises ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein, der ebenfalls einen Ersatzhorst im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahme erfordert. Im Bereich des ehem. Und bereits abgerissenen Hofgebäudes wird aufgrund des Quartierpotenzials für Zwergfledermäuse das Installieren von Ersatzlebensräumen notwendig.

Den Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Es werden 3 zusätzliche Nisthilfen für die Hohltaube angebracht. Auf Nisthilfen für den Grünspecht wird verzichtet, da für diese Art die Annahme solcher Nisthilfen unzureichend erwiesen ist und davon auszugehen ist, dass genug geeignete Bäume im Umfeld erhalten bleiben. Der Hinweis zu den Nisthilfen wird zur Kenntnis genommen und die Standorte an die Bedürfnisse der Arten angepasst.

Es werden drei Nisthilfen für den Mäusebussard im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches angebracht. Da die Gehölzbestände bereits entfernt wurden, erfüllt diese Maßnahme nicht mehr die Voraussetzungen von CEF-Maßnahmen, vor Beginn des Eingriffs wirksam zu sein. Aus Sicht der Gemeinde tritt jedoch kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein, da die Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Vorsorglich wird dennoch ein Ersatzhorst im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der artspezifischen Standortbedürfnisse angebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich zwei Ersatzquartiere im unmittelbaren räumlichen Umfeld angebracht. Da die Zwergfledermaus ausgesprochen siedlungstolerant ist, kommen als Standorte Gehölzbestände wie der im Süden des angrenzenden Gewerbegebietes oder im Norden des Geltungsbereiches sowie umliegende ältere Gebäude in Frage.

Zur Planentwurf

Der Landkreis weist auf eine Klarstellung der Festsetzung Nr. 7 (2) zur Zulässigkeit von Unterbrechungen für Zufahrten innerhalb der westliche Grünfläche mit Pflanzgebot hin. Auch wird eine Zweckbestimmung für die Grünfläche empfohlen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird konkretisiert. Zudem wird eine Zweckbestimmung redaktionell ergänzt.

Bezugnehmend auf den Einzelhandel wird auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als abwägungsrelevantes von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hingewiesen und empfohlen, dieses in die Begründung bzw. in den Abwägungsvorgang mit aufzunehmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung in Kapitel 4.15 wird um eine Abwägung zum Einzelhandelskonzept ergänzt.

Zur Raumordnung

Grundsätzliche Bedenken bestehen aus raumordnerischer Sicht nicht. Es wird jedoch nachdrücklich empfohlen, den in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandel hier generell auszuschließen, um die Entwicklungsmöglichkeiten des im Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereiches von Ahlhorn zu erhalten und zu stärken und so die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen.

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde bleibt bei der bisherigen Abwägung und wird den Einzelhandel im Plangebiet eingeschränkt zulassen. Die Begründung wird in Kapitel 4.15 um eine Abwägung zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept ergänzt. Zudem wird die Festsetzung Nr. 1 (2) zur Steuerung des Einzelhandels redaktionell angepasst.

Zum Brandschutz

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Aussagen

Zu Wasser

Die Begründung wird in Kapitel 4.11 um eine Aussage zur Abwasserbeseitigung ergänzt.

Zu Wald

Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Bauleitplanung aus waldrechtlicher Sicht nicht. Es erfolgt der Hinweis, dass der Waldausgleich vor Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Waldausgleich wurde mit der Nds. Landesforsten bereits durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Die Begründung wird in Kapitel 4.11 um eine Aussage zur Abwasserbeseitigung ergänzt.

Zum Denkmalschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechend der Anregung des NDJ wird der Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden gestrichen. Aufgrund der Kampfmittelsondierung und der dadurch entstandenen Störung des Bodens verzichtet die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg auf eine Prospektion.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Der in der Begründung und in der Planzeichenerklärung unten Punkt 4.5. „Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes“ Hinweis auf die Meldepflicht soll gestrichen werden. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis wird gestrichen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der notwendigen Kampfmittelsondierung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde auf eine Prospektion verzichtet wird.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zu einer möglichen Kampfmittelbelastung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung und eine Kampfmittelsondierung liegt bereits vor. Hierzu wird die Abwägung in Kapitel 4.4 ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikation werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der OOWV verweist auf seine Stellungnahme zum Vorentwurf.

Die dort enthaltenen Hinweise zum Bestand der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Plangebiet sind ausreichende Abstände vorhanden. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung sowie zum Grundwasserschutz wurden in die Begründung aufgenommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zum Baugrund und zu möglichen Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen

Deutsche Bahn AG DB-Immobilien

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes

Eine anbaurechtliche Betroffenheit gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht nicht. Die von der Autobahn GmbH genannten Hinweise zur Vorbelastung und zu Werbeanlagen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Bezüglich der Immissionspunkte besteht Klarstellungsbedarf im Schallgutachten. Die Anregung wird berücksichtigt.

Das Gutachten wurde redaktionell überarbeitet. Die maßgeblichen Immissionsorte wurden durch ein iteratives Verfahren ermittelt. Sie befinden sich an der Bebauung mit den höchsten Beurteilungspegeln. Bei der Ermittlung wurde die entsprechende Schutzbedürftigkeit berücksichtigt. Es kann daher vorkommen, dass sich die maßgeblichen Immissionsorte nicht in der

ersten Baureihe befinden. Diese weist dann eine andere Schutzbedürftigkeit mit höheren Immissionsrichtwerten auf als die nachgelagerte Bebauung (beispielweise östlich der Vechtaer Straße). Die Immissionspunkte in den Tabellen 8 und 10 wurden durchnummeriert, die Nummern wurden in die Abbildungen 6 und 7 übernommen.

Hunte Wasseracht

Ohne ein vorliegendes Oberflächenentwässerungskonzept kann keine finale Stellungnahme abgegeben werden. Falls eine Einleitung in das Gewässersystem der Hunter-Wasseracht geplant ist, ist die Einleitungsmenge bis auf den sog. Grundabfluss (1,5 l/s x ha) zu drosseln.

Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung noch erarbeitet. Die gesamte Fläche soll über einen Regenwasserkanal in ein zentrales Sickerbecken im Südosten, welches im B-Plan als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt wird, entwässern. Die erforderliche Flächengröße für die Rückhaltung einschließlich der Unterhaltungstreifen wurde im Vorfeld der Planung überschlägig ermittelt und beträgt rd. 13.500 m². Die Einleitung in einen öffentlichen Vorfluter ist nicht möglich geplant und auch nicht vorgesehen.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbegebiete werden aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen entwickelt. Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereiches und der umgebenden, schutzwürdigen Nutzungen sind auf den nördlichen und östlichen Flächen nur geringe Emissionskontingente möglich. Aus diesem Grund werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die geplante Nutzungsstruktur einfügen. Zielsetzung an diesem Standort ist die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handwerk und Gewerbebetriebe mit den Schwerpunkten Büro und Verwaltung.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Einzelhandelsbetriebe *mit den nahversorgungsrelevantem Kernsortiment* Lebensmittel, und *den zentrenrelevanten Kernsortimenten* Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des im Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs von Ahlhorn nicht beeinträchtigt werden. Die Festsetzung entspricht der Regelung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO). Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass Betriebsinhaber und/oder Hausmeister direkt beim Betrieb wohnen und diesen auch außerhalb der Betriebszeiten beaufsichtigen können. Aufgrund der eingeschränkten gewerblichen Nutzung und der relativ geringen Emissionskontingente wird diese Nutzung als verträglich eingestuft.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Festsetzung trägt der höheren Emissionskontingentierung Rechnung und ermöglicht die volle Ausschöpfung der zulässigen Kontingente. Dieser Bereich ist insbesondere für lärmintensivere Betriebe mit größerem Flächenbedarf geeignet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den erforderlichen Ansprüchen an gewerbliche Gebäude und Lagerhallen Rechnung zu tragen und die Grundstücke optimal auszunutzen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gilt in den eingeschränkten Gewerbegebieten eine Oberkante baulicher Anlagen von 13 m (Teilflächen 1 und 4), 16 m (Teilflächen 2, 5 und 6) und 20 m (Teilfläche 3) als Höchstmaß. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Endausbau. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Durch die Vorgaben einer gestaffelten Höhenentwicklung passt sich die Planung an den Bestand im westlichen Geltungsbereich sowie die nördlich und östlich angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen an.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine der gewerblichen Zielsetzung angemessene bauliche Entwicklung der Betriebe im Geltungsbereich zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die plangebietsinterne Erschließungsstraße und ein Teil der Cloppenburger Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einbeziehung der Cloppenburger Straße ist erforderlich, um die Einmündung auszubauen.

6.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen folgen den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung und dienen dem Schutz der benachbarten Nutzungen.

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 je m² weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m ²	L (EK), T dB(A)/m ²	L (EK), N dB(A)/m ²
TF 1	22.651	56	41
TF 2	19.694	56	41
TF 3	70.019	60	45
TF 4	16.038	55	40
TF 5	17.781	55	40
TF 6	30.680	54	39

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel		EK,zus, T	EK, zus, N
Sektor	Anfang	Ende	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
A	32,0	91,0	2	2
B	91,0	157,0	1	1
C	157,0	211,0	7	7
D	211,0	304,0	17	17
E	304,0	319,0	10	10
F	319,0	338,0	3	3
G	338,0	11,0	0	0
H	11,0	32,0	3	3

EK,zus,T = Zusatzkontingent tags, EK,zus,N = Zusatzkontingent nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende Koordinaten:

East: 446582,35 North: 5861025,42

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Schlafräume

An den Fassaden bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Optimierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

6.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes soll der überwiegende Teil der Waldfläche Gehölzfläche erhalten bleiben, der Schutzstatus als Wald wird jedoch aufgehoben und durch eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die private Grünfläche erhält die Bezeichnung E1. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang art- und standortgerecht nachzupflanzen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Zudem soll ein Teil des zentralen Hofgehölzes in das Gewerbegebiet integriert werden. Innerhalb dieser in der Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung E 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Eichen zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

6.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am westlichen und östlichen Rand werden privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zweck der privaten Grünfläche im Westen ist die Sicherung einer begrüneten Abstandsfläche zum vorhandenen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 75. Diese soll bepflanzt werden, jedoch auch durch Unterbrechungen des Pflanzstreifens eine Verbindung der Gewerbegrundstücke im B-Plan 75 zu den künftigen Neubaugrundstücken im Falle von betrieblichen Erweiterungen im B-Plan 140 ermöglichen. Zur Klarstellung wird daher die Zweckbestimmung „Abstandsfläche“ festgesetzt. In der östlichen Grünfläche soll ausschließlich eine Anpflanzung erfolgen.

Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit Bepflanzungen gemäß der auf der Planzeichnung dargestellten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Ziel der Planung ist die Eingrünung des neuen Baugebietes, insbesondere entlang der Grenzen des Geltungsbereiches. Das Aufstellen von Werbetafeln in der Pflanzfläche ist zulässig.

Die Begrünung dient dem Teilausgleich der Flächen, der Einbindung der Planung in das Landschaftsbild sowie einer Verbesserung des Mikroklimas.

Der Pflanzstreifen am westlichen Rand darf für 4 Zufahrten bis zu jeweils 6 m Breite unterbrochen werden, um die Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen aus dem westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zu ermöglichen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Straßenbäume (StU, mindestens 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste. Zwischen den Bäumen sind artenreiche Blühstreifen mit ein- und mehrjährigen, einheimischen Stauden anzulegen und durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind 20 % der Grundstücksfläche ebenfalls mit einer standortgerechten Wildwiesenmischung einzusäen und einmal jährlich nach dem 01.09. zu mähen. Alternativ können Gehölzpflanzungen mit einheimischen Stauden vorgenommen werden. Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Begrünung soll insgesamt die mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes mindern, in Hitzeperioden Schutz ermöglichen und ein Aufheizen der Flächen vermeiden. Außerdem soll durch die Festsetzung ein Teilausgleich der Kompensationsleistungen auf den einzelnen Grundstücken umgesetzt werden.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die innerhalb der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der Regenrückhaltung vorzuhalten. Diese Festsetzung dient der schadlosen Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich und sichert die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Südosten im Anschluss an die Erschließungsstraße.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 231.371 m² auf.

eingeschränkte Gewerbegebiete GEE	175.378 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	20.760 m ²
Öffentliche Grünfläche Davon Zweckbestimmung RRB = 13.524 m ² Davon Flächen zum Erhalt E1 = 5.638 m ²	19.161 m ²
Private Grünfläche Flächen zum Anpflanzen = 14.732 m ² Fläche zum Erhalt = 1.339 m ²	16.071 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	09.03.2023
Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.12.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.12.2025 bis 09.01.2026
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ beigelegt.

Großenkneten, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ möchte die Gemeinde Großenkneten zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen. Der Geltungsbereich befindet sich südlich der „Cloppenburger Straße“ und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, an drei Standorten sind Waldflächen vorhanden. Nach Osten, Westen und Süden grenzt er an weitere Grünlandflächen.

Insgesamt trifft der Bebauungsplan die folgenden Flächenfestsetzungen:

eingeschränkte Gewerbegebiete GEE	175.378 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	20.760 m ²
Öffentliche Grünfläche Davon Zweckbestimmung RRB = 13.524 m ² Davon Flächen zum Erhalt E1 = 5.638 m ²	19.161 m ²
Private Grünfläche Flächen zum Anpflanzen = 14.732 m ² Fläche zum Erhalt = 1.339 m ²	16.071 m ²

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 fest.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ möchte die Gemeinde Großenkneten zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen. Dazu werden eingeschränkte Gewerbegebiete und öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Der Geltungsbereich ist durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen, die Verkehrswege und die Bahnlinie vorbelastet. Östlich und nördlich rückt das Gewerbegebiet an Wohnnutzungen heran. Nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens sind im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrs- und Schienenlärm zu erwarten, die ein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslösen. Die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen gegenüber Gewerbelärm werden durch Emissionskontingente gewährleistet.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Westlich des Geltungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 wurden mehrere Grabhügel festgestellt. Für den Geltungsbereich selbst sind keine Denkmale registriert.¹⁰ Die Planung entspricht diesen Zielen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes werden durch die Planung keine der genannten Belange beeinträchtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ (FFH-Gebiet, Nr.: 2815-331) befindet sich in rd. 2,7 km westlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“ (Nr.: DE3211-431) befinden sich 24,3 km südwestlich vom Plangebiet.

¹⁰ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen. Zugriff: Januar 2024

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung, zusätzlichen Strukturen zwischen dem Geltungsbereich und den FFH-Gebieten und der fehlenden Fernwirkung der Planung, wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des FFH-Gebiets als gegeben angesehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Berücksichtigung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.2)

Mit der Planung wird landwirtschaftlich und in Teilbereichen als Wald genutzte Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies geschieht auf Flächen, die direkt an bestehende Gewerbeflächen angrenzen und für eine Erweiterung dieser Gewerbeflächen genutzt werden können. Zusätzlich sind die Flächen auch bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Förderung der Wirtschaft durch Siedungsentwicklung wird an dieser Stelle höher gewertet als der Schutz der landwirtschaftlichen Fläche bzw. die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs und dem Erhalt von Waldflächen. Darüber hinaus müssen keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden; die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann optimal genutzt werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Berücksichtigung des Klimaschutzes (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.3)

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Neuversiegelung und Überbauung von Acker- und Waldflächen. Damit ist der Verlust von kaltluftbildenden Flächen und somit eine lokalklimatische Veränderung verbunden.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen der Klimaanpassung Rechnung, indem neben versiegelten Flächen auch Anteile an Freiflächen und Gehölzflächen gesichert und Waldflächen erhalten werden. Es erfolgt Richtung Westen, Süden und Osten eine randliche Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, die ebenfalls positive Effekte für das lokale bzw. das Mikroklima haben. Nördlich wird ein Waldbestand zum Erhalt festgesetzt, im Süden wird ein Regenrückhaltebecken geplant.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt, die durch die vorliegende Planung versiegelt werden. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die kompensiert werden müssen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder nach Naturschutzrecht geschütztes Objekt.¹¹ Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Ahlhorner Fischteiche, Sager Heide“ (LSG OL 00035) liegt rund 1,7 km westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Ahlhorner Fischteiche“ (NSG WE 00216) ist deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ (ca. 2,7 km westlich des Geltungsbereichs). Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet kommt es voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr und Heizungsanlagen. Es besteht eine Vorbelastung des Gebietes durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung und des westlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Durch die Planung werden Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden vorbereitet, wodurch diese ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verlieren. Diese sind als

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Zugriff Januar 2024

erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Bauleitplanung anzusehen, welche entsprechend kompensiert werden müssen.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Umwandlungsgenehmigung nicht erforderlich. Der Kriterienkatalog gemäß den Absätzen 3 – 8 des § 8 NWaldLG bzw. gemäß der Ausführungsbestimmung zum NWaldLG¹² ist bei einer Waldumwandlung jedoch inhaltlich zu prüfen und sinngemäß anzuwenden. Es ist darzulegen, ob ein begründetes Erfordernis für die Waldumwandlung gegeben ist und ob dieses das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen überwiegt. Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG ist mindestens ein flächengleicher Ausgleich als Ersatzaufforstung erforderlich. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen dabei in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden.

Der Bestand im Norden des Plangebietes wurde als V: Eichen–Mischbestand (5500 m²) und der dritte im Osten an der Bahntrasse als VI. lichter Laubholz–Mischbestand (mit Fichte) (11000 m²) eingestuft. Diese Bestände bleiben zum Großteil erhalten oder befinden sich zum derzeitigen Stand der Planung außerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt sind 28.480 m² Waldfläche vorhanden, deren Beseitigung einen Flächenausgleich von 33.050 m² erfordern würde.

Die Waldbestände im Zentrum des Geltungsbereiches (Bestände I – IV) mit Ausnahme von 6 Eichen sowie schmale Streifen des Bestandes V an der „Cloppenburger Straße“ (738 m²) werden überplant. Der Großteil des Bestands an der Cloppenburger und die zentral gelegenen 6 Eichen werden zum Erhalt festgesetzt. Der Status der Waldfläche wird jedoch aufgehoben. Somit beläuft sich der Ausgleichsbedarf aus der Waldumwandlung auf **19.850 m²**. Die Flächengrößen und Kompensationsfaktoren für die einzelnen Waldbestände sind in Abbildung 6 dargestellt.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldLG kann ein Erfordernis für eine Waldumwandlung entstehen, wenn die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dient oder wenn erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern. Im vorliegenden Fall überwiegt das wirtschaftliche Interesse, die geplanten Gewerbegebiete zu realisieren.

Der Waldausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 125 der Flur 35 in der Gemeinde Großenkneten. Für die Durchführung der Maßnahme werden als Teilfläche in Höhe von 2,165 ha der Gesamtfläche von 3,5486 ha von der bisherigen Nutzung als Ackerland durch Aufforstungsmaßnahmen in einen Laubwald mit Entwicklung eines Waldrandes umgewandelt werden. Für diesen Waldausgleich wird ein Vertrag mit der Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Ahlhorn) vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

¹² RdErl. D. ML v. 5.11.2016

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Im Geltungsbereich ist ein naturfernes Stillgewässer vorhanden. Er befindet sich zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großenkneten“ (Schutzzone IIIB) und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.¹³

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich - im Plangebiet zu verwerten und zu versickern. Die Einrichtung von Regenrückhaltebecken ist für den Geltungsbereich vorgesehen. Die Größen der Regenrückhaltebecken wurden grob im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

Landschaftsplanung

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (Endfassung Oktober 2021) enthält keine geltungsbereichsbezogenen Aussagen oder Darstellungen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) stellt im Geltungsbereich Biototypen geringer und allgemeiner Bedeutung dar. Ein Zielkonzept wird für den Geltungsbereich nicht dargestellt. Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Großenkneten nicht vor.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.¹⁴ Der Geltungsbereich grenzt an ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke.

Ein gültiges Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg liegt nicht vor. Für die Raumordnung gilt somit das LROP Niedersachsen.

Die Entwicklung des Vorhabens steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

¹³ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Oktober 2024)

¹⁴ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022)

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁵, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

¹⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das potenzielle Artenspektrum artenschutzrechtlich relevanter Arten wird anhand der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen abgeleitet. Zudem wurden faunistische Gutachten erstellt.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

In einer Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet werden die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten¹⁶ dargestellt. Zusammengefasst sind ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten zu erwarten, die eine Störungstoleranz gegenüber Lärm, Menschen und Verkehr aufweisen. Neben zu erwartenden einjährig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten können dauerhaft genutzte Nester und Quartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Brutvögel¹⁷:

Im UG incl. 100m Puffer wurden 42 Brutvogelarten nachgewiesen, die sich auf die Gehölze und Gärten konzentrieren.

Die Agrarflächen des UG haben eine sehr geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum und auch als Nahrungsgebiet für Brutvögel der Umgebung und Durchzügler. Die artenreichsten Lebensräume im UG bilden die Gehölze (Wälder und Gärten mit älteren Bäumen). Hier siedeln auch die meisten gefährdeten und geschützten Arten wie Mäusebussard (streng geschützt, 1 P.), Grünspecht (streng geschützt, 1 P.), Gartenrotschwanz (Vorwarnliste, 2 P.), Gartengräsmücke (Vorwarnliste, 5 P.), Grauschnäpper (Rote Liste 3, 2 P.), Trauerschnäpper (Rote Liste 3, 1 P.), Star (Rote Liste 3, ca. 8 P.), Stieglitz (Vorwarnliste, 2 P.), Goldammer (Vorwarnliste, 4 P.) und Kernbeißer (Vorwarnliste, 1 P.). Die zahlreichen Höhlenbäume und das Vorkommen großer Höhlenbrüter (Hohltaube, Grünspecht, Buntspecht, Dohle, Star) weisen auf die Bedeutung dieser Strukturen für Höhlenbrüter hin.

Auf Gebäude ist das Brutvorkommen des Haussperlings (ca. 12 Paare) beschränkt. Räumliche Schwerpunkte dieser Arten sind die Gehölze um das Gehöft, welches zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgerissen war, und der südliche Abschnitt der Hecke zwischen Gewerbegebiet und Ackerflächen. Die Ackerflächen selbst haben für Vögel nur eine sehr geringe Bedeutung (2 P. Fasan und 2 P. Wiesenschafstelze).

Im UG ohne die 100m-Pufferzone wurden folgende neun gefährdete bzw. streng geschützte Arten ermittelt: Mäusebussard (1 P.), Grünspecht (1 P.), Gartenrotschwanz (2 P.), Gartengräsmücke (5 P.), Grauschnäpper (2 P.), Star (6 P.), Stieglitz (2 P.), Goldammer (4 P.) und Kernbeißer (1 P.).

¹⁶ Aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

¹⁷ PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

Fledermäuse¹⁸:

Insgesamt ergibt sich aus den Untersuchungen, dass Teile des Untersuchungsraumes eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für sechs Fledermausarten haben, darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus. Neben Jagd- und Balzrevieren wurde im Haupthaus des ehemaligen Gehöfts (zum Zeitpunkt der Untersuchung noch vorhanden) ein Sommerquartier von Zwergfledermäusen lokalisiert. Inwiefern es auch Zwischen- und/oder Winterquartiere in dem Gebiet gibt, ist ungeklärt, da methodengemäß nur von Mai bis September kartiert wurde. Es wird als nicht wahrscheinlich, aber auch nicht als ausgeschlossen angesehen, dass sich die Alteichen oder die Gebäude als Winterquartier (in sämtlichen Mauerspaltten, zwischen Dach und Dachverkleidung etc.) eignen.

Als Funktionselemente mit hoher Bedeutung wurden folgende festgestellt:

- Der Feldweg entlang des verlassenen Hofes und des Laubbaumbestands in der Mitte des UG: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet der in Niedersachsen stark gefährdeten Breitflügelfledermaus sowie des gefährdeten Abendseglers und der Zwergfledermaus.
- Gehölzstreifen im Norden des UG: Regelmäßig von mindestens vier Arten genutztes Jagdgebiet (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Abendsegler, Breitflügelfledermaus). Darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus.
- Ruderalfläche im Osten des Eingriffsraumes: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet von mindestens 6 Arten bzw. Artengruppen (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Langohr und *Myotis spec.*). Darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus.
- Bereich um den HK-Standort 3: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet von mindestens 4 Arten bzw. Artengruppen (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Abendsegler). Darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus.
- Sommerquartier der Zwergfledermaus im verlassenen Hof
- Diverse Balzreviere der Zwergfledermaus in der Mitte, im Nord-Osten sowie im Osten des UG.

Amphibien¹⁹:

Die Amphibienfauna im UG ist sehr artenarm (Teichfrosch und Teichmolch) und konzentriert sich auf das Regenrückhaltebecken.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

¹⁸ PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

¹⁹ PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durchgeführt werden. Sofern Maßnahmen innerhalb der Brutzeit bzw. Quartiersnutzung stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Baufeldfreimachung in den Randbereichen und der Beseitigung von Gehölzen und Bäumen mit Potenzial für Fledermausquartiere und Niststandorte höhlenbrütender Vogelarten durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die bestehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung bereits vorbelastet ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Gehölzen und Grünlandflächen bestehen.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die gewerbliche Nutzung von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Aufgrund der Habitatstrukturen und der Ergebnisse des Faunagutachtens kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten von gehölz- und gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten betroffen sein werden. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren

Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere in/an Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Bei den im Plangebiet nachgewiesenen ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. In Bezug auf die anspruchsvolleren Arten sind die Ausweichmöglichkeiten näher zu betrachten. Im Geltungsbereich wurden die geschützten Arten Grauschnäpper (Rote Liste 3, 2 P.), Trauerschnäpper (Rote Liste 3, 1 P.) und Star (Rote Liste 3, ca. 8 P.) sowie die streng geschützten Arten Mäusebussard (1 P.) und Grünspecht (1 P.) festgestellt. Bei den betroffenen Arten (außer den Höhlenbrütern) kann vor dem Hintergrund des für diese Arten in der unmittelbaren Umgebung weiterhin vorhandenen Lebensraumangebotes und der artbezogenen Verhaltensweisen davon ausgegangen werden, dass ein Ausweichen möglich ist und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden kann. Im Zuge der Planung werden an den südlichen, östlichen und nördlichen Rändern der Gewerbegebiete auf 10 m Breite Gehölze neu gepflanzt, welche zusätzliche Ausweichhabitats für die gehölzbrütenden Vogel schaffen.

Der Mäusebussard ist sehr anpassungsfähig und wenig anspruchsvoll in Bezug auf Nisthabitate. Da im Umfeld weitere Waldgebiete mit anrainenden Offenlandhabitaten vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass ein Ausweichen dieser Art in die Umgebung möglich ist. Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, ist eine geeignete Nisthilfe in Form einer Plattform oder eines Korbes anzubringen. Als Standorte kommen die Waldbestände südlich und südwestlich des Geltungsbereiches in Frage.

Im Zuge der Planung werden 18 Höhlenbäumen beseitigt, in denen neben anderen Höhlenbrütern 8 Star-Brutpaare festgestellt wurden. Durch die hohe Anzahl ist nicht davon auszugehen, dass im Umfeld genug geeignete Höhlenbäume zur Verfügung stehen. Somit besteht die Notwendigkeit von Nisthilfen im Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Dafür sind rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit (April) und vor Fällung drei artgerechte Ersatzbruthöhlen je entnommenem Baum (entspricht 54 Nisthilfen) an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich aufzuhängen. Da die Ansprüche der ebenfalls betroffenen Hohltaube an eine Nisthilfe von denen des Stars abweichen, sind zusätzlich drei für diese Art geeigneten Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen werden außerhalb des Geltungsbereiches in den Waldbeständen an der Cloppenburger Straße, dem lichten Laubwaldbestand östlich des Geltungsbereiches und den Baumbeständen im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebietes angebracht. Auf Nisthilfen für den Grünspecht wird verzichtet, da für diese Art die Annahme solcher Nisthilfen unzureichend erwiesen ist und davon auszugehen ist, dass genug geeignete Bäume im Umfeld erhalten bleiben.

Auf Umsetzungsebene sollte durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, wo dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatznester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Da der Hof im zentralen Geltungsbereich bereits abgerissen wurde, ist davon auszugehen, dass das dort vorhandene Sommerquartier der Zwergfledermaus bereits ausgeglichen wurde. Da jedoch kein Nachweis vorhanden ist, sind vorsorglich zwei zusätzliche Ersatzquartiere an für die Art geeigneten Standorten aufzuhängen. Da die Zwergfledermaus ausgesprochen siedlungstolerant ist, kommen als Standorte Gehölzbestände wie der im Süden des angrenzenden Gewerbegebietes oder im Norden des Geltungsbereiches sowie umliegende ältere Gebäude in Frage.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und einer fachgutachterlichen Überprüfung auf Umsetzungsebene ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen und einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf einjährig und dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels²⁰ kartiert. Eine Karte der abgeleiteten Biotoptypen befindet sich im Anhang.

Derzeitiger Zustand

Pflanzen:

Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand hauptsächlich von Sandacker (AS) geprägt. Im Zentrum des Geltungsbereiches war eine alte Hofstelle vorhanden, die zum Zeitpunkt der Begehung jedoch bereits abgerissen worden war. An dieser Stelle befindet sich eine Ruderalflur (UR), die zum Waldrand von Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) umgeben ist. An dem Weg (OVW), der die Zufahrt der ehemaligen Hofstelle bildete, sind eine Eiche als Einzelbaum (HBE) und eine Baumreihe (HBA) aus Linden vorhanden. Zwischen diesen und den angrenzenden Waldflächen stehen einzelne Eichen und eine Esche. Bei den Waldflächen, die die Fläche der ehemaligen Hofstelle nach Norden, Westen und Süden umgeben, handelt es sich nach Norden einen Fichtenforst (WZF) und im Westen und Süden um einen

²⁰ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

Sonstigen bodensauren Eichenmischwald (WQE).²¹ Nördlich des Fichtenforstes grenzt ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) an, in dem neben Fichte und Stieleiche auch Bergahorn, Rotbuche und Spätblühende Traubenkirsche vertreten sind. Zwischen diesem und der Ackerfläche befindet sich eine Baumhecke (HFB) aus Rot- und Hainbuchen. In dem Sonstigen bodensauren Eichenmischwald variiert die Artenzusammensetzung: Im Norden nahe der ehemaligen Hofstelle ist der Bestand lückig, nach Süden nimmt erst der Anteil der Waldkiefer und dann der Anteil der Sandbirke zu, bis die Eiche nur noch vereinzelt vorkommt.

Südlich grenzt eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte an den Eichenmischwald an. Zwischen dieser und dem Sandacker befindet sich eine Strauch-Baumhecke (HFM). Auf der Höhe der ehemaligen Hofstelle befindet sich eine Gruppe von Eichen westlich des Eichenforstes. Zwischen dieser und dem Eichenforst ist eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte vorhanden.

Im Norden des Plangebietes sind ebenfalls kleinere Waldbestände vorhanden: Westlich des Weges wurde angrenzend an die „Cloppenburger Straße“ ein Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF) festgestellt, bei dem Bestand östlich des Weges handelt es sich ebenfalls um einen Sonstigen bodensauren Eichenmischwald.

An der westlichen Seite des Geltungsbereiches ist eine dichte Strauchhecke (HFS) vorhanden. Ungefähr in der Mitte dieser Hecke befindet sich ein Ausläufer des Geltungsbereiches, der diesen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet verbindet und von Strauchhecken, Feuchtgebüschen nährstoffreicher Standorte (BFR), Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte und Ruderalgebüschen (BRU) geprägt sind.

An den Geltungsbereich grenzt nördlich die „Cloppenburger Straße“, östlich und südlich die Bahntrasse und westlich ein Gewerbegebiet. Nordöstlich des Geltungsbereichs sind zudem Wohnhäuser vorhanden.

Da Wald von dem geplanten Vorhaben betroffen ist, ist nach NWaldLG ein Ausgleich der durch die Waldumwandlung beeinträchtigten Waldfunktionen nötig. Um den Kompensationsbedarf zu ermitteln, wurde in den Jahren 2021 und 2022 ein Gutachten erstellt.

Tiere:

In einer Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet werden die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten²² dargestellt. Zusammengefasst sind ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten zu erwarten, die eine Störungstoleranz gegenüber Lärm, Menschen und Verkehr aufweisen. Neben zu erwartenden einjährig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten können dauerhaft genutzte Nester und Quartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im UG incl. 100m Puffer wurden 42 Brutvogelarten nachgewiesen, die sich auf die Gehölze und Gärten konzentrieren.²³

Die Agrarflächen des UG haben eine sehr geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum und auch als Nahrungsgebiet für Brutvögel der Umgebung und Durchzügler. Die artenreichsten Lebensräume im UG bilden die Gehölze (Wälder und Gärten mit älteren Bäumen). Hier siedeln auch die meisten gefährdeten und geschützten Arten wie Mäusebussard (streng geschützt, 1

²¹ Bößmann (2021/2022): Forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potentiellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG – Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorn

²² Aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

²³ PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

P.), Grünspecht (streng geschützt, 1 P.), Gartenrotschwanz (Vorwarnliste, 2 P.), Gartengrasmücke (Vorwarnliste, 5 P.), Grauschnäpper (Rote Liste 3, 2 P.), Trauerschnäpper (Rote Liste 3, 1 P.), Star (Rote Liste 3, ca. 8 P.), Stieglitz (Vorwarnliste, 2 P.), Goldammer (Vorwarnliste, 4 P.) und Kernbeißer (Vorwarnliste, 1 P.). Die zahlreichen Höhlenbäume und das Vorkommen großer Höhlenbrüter (Hohltaube, Grünspecht, Buntspecht, Dohle, Star) weisen auf die Bedeutung dieser Strukturen für Höhlenbrüter hin.

Auf Gebäude ist das Brutvorkommen des Haussperlings (ca. 12 Paare) beschränkt. Räumliche Schwerpunkte dieser Arten sind die Gehölze um das Gehöft, welches zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgerissen war, und der südliche Abschnitt der Hecke zwischen Gewerbegebiet und Ackerflächen. Die Ackerflächen selbst haben für Vögel nur eine sehr geringe Bedeutung (2 P. Fasan und 2 P. Wiesenschafstelze).

Im UG ohne die 100m-Pufferzone wurden folgende neun gefährdete bzw. streng geschützte Arten ermittelt: Mäusebussard (1 P.), Grünspecht (1 P.), Gartenrotschwanz (2 P.), Gartengrasmücke (5 P.), Grauschnäpper (2 P.), Star (6 P.), Stieglitz (2 P.), Goldammer (4 P.) und Kernbeißer (1 P.).

Insgesamt ergibt sich aus den Untersuchungen, dass Teile des Untersuchungsraumes eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für sechs Fledermausarten haben, darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügel- fledermaus.²⁴ Neben Jagd- und Balzrevieren wurde im Haupthaus des ehemaligen Gehöfts (zum Zeitpunkt der Untersuchung noch vorhanden) ein Sommerquartier von Zwergfledermäusen lokalisiert. Inwiefern es auch Zwischen- und/oder Winterquartiere in dem Gebiet gibt, ist ungeklärt, da methodengemäß nur von Mai bis September kartiert wurde. Es wird als nicht wahrscheinlich, aber auch nicht als ausgeschlossen angesehen, dass sich die Alteichen oder die Gebäude als Winterquartier (in sämtlichen Mauerspaltten, zwischen Dach und Dachverkleidung etc.) eignen.

Als Funktionselemente mit hoher Bedeutung wurden folgende festgestellt:

- Der Feldweg entlang des verlassenen Hofes und des Laubbaumbestands in der Mitte des UG: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet der in Niedersachsen stark gefährdeten Breitflügel- fledermaus sowie des gefährdeten Abendseglers und der Zwergfledermaus.
- Gehölzstreifen im Norden des UG: Regelmäßig von mindestens vier Arten genutztes Jagd- gebiet (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Abendsegler, Breitflügel- fledermaus). Darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügel- fledermaus.
- Ruderalfläche im Osten des Eingriffsraumes: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet von min- destens 6 Arten bzw. Artengruppen (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügel- fledermaus, Abendsegler, Langohr und *Myotis spec.*). Darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügel- fledermaus.
- Bereich um den HK-Standort 3: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet von mindestens 4 Arten bzw. Artengruppen (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügel- fledermaus und Abendsegler). Darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügel- fledermaus.
- Sommerquartier der Zwergfledermaus im verlassenen Hof

²⁴ PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industrie- gebietes Ahlhorner Heide“

- Diverse Balzreviere der Zwergfledermaus in der Mitte, im Nord-Osten sowie im Osten des UG.

Die Amphibienfauna im UG ist sehr artenarm (Teichfrosch und Teichmolch) und konzentriert sich auf das Regenrückhaltebecken.²⁵

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Im aktuellen Bestand unterliegt das gesamte Plangebiet bereits einer anthropogenen Nutzung. Kleine Teilflächen sind bereits versiegelt, so dass die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium bereits beeinträchtigt sind. Überwiegend wird der Geltungsbereich jedoch landwirtschaftlich als Acker genutzt. Fast im gesamten Plangebiet liegt der Bodentyp „Mittlerer Podsol“ vor.²⁶ Nur im Nordosten liegt in einem Teilbereich ein „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ und im Südwesten ein sehr kleiner Bereich „Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley“ vor. Plaggenesch weist durch seine besondere Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte eine besondere Schutzwürdigkeit auf.

Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering angegeben. Dies begründet keine besondere Bedeutung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Nutzungsfunktion.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.²⁷

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden und seine Funktionen im Naturhaushalt erhalten.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet bei >37,5 - 40 m über NHN bei einer Geländehöhe von 45 m NHN.²⁸

²⁵ PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2024)

²⁷ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Altlasten. Zugriff Oktober 2024

²⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie (HK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2024)

Der Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.²⁹ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird überwiegend als mittel angegeben, nur im Nordosten des Geltungsbereichs wird sie als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich beträgt >250 bis 450 mm/a (mittel bis sehr hoch).³⁰ Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großenkneten“ (Schutzzone IIIB) und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.³¹

Der chemische Zustand des Grundwassers wird insgesamt als schlecht angegeben. Hierbei sind Nitrat und Pflanzenschutzmittel die entscheidenden, als schlecht bewerteten Parameter. Der mengenmäßige Zustand wird als gut angegeben.³²

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand des Schutzgutes Wasser voraussichtlich erhalten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Großenkneten liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,7 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 796 mm.³³ Durch die Lage zwischen Industriegebiet und Siedlungsbereich liegen lokalklimatisch zwar Lasträume vor, allerdings wird das Lokalklima auch durch die das Gebiet umschließenden landwirtschaftlichen Flächen und der Waldbestände bestimmt. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen und die Wälder in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Geltungsbereich selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

²⁹ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2024)

³⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2024)

³¹ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Oktober 2024)

³² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Wasserrahmenrichtlinie. Zugriff Oktober 2024

³³ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2024)

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebäude, Straßen, Bahnschienen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestände geprägt.

In der Umgebung prägt die „Cloppenburger Straße“ mit den begleitenden Bäumen, das westlich angrenzende Gewerbegebiet und die Ortslage Ahlhorn das Landschaftsbild. Südlich des Geltungsbereiches verlaufen Bahnschienen. Somit besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Änderung des aktuellen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche und unterliegt somit keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Die Hofstelle im Zentrum des Geltungsbereiches wurde mittlerweile abgerissen. Im Geltungsbereich sind Vorbelastungen in Form von Geruchs- und Lärmimmissionen und Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung anzunehmen. Durch die nördlich verlaufende „Cloppenburger Straße“, das westlich angrenzende Gewerbegebiet und die südlich verlaufenden Bahnschienen sind verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen anzunehmen.

Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sowie Störfallbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ersichtlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Änderungen eintreten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Oberirdische Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.³⁴ Zu den Sachgütern zählt die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Zudem weist das Areal aufgrund seiner topografischen Lage ein hohes archäologisches Potenzial auf. Westlich des Geltungsbereiches sind bereits mehrere Grabhügel (Großenkneten, FstNr. 139-142) sowie ein Großsteingrab (Großenkneten, FstNr.16) bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzfläche als Sachgut erhalten.

³⁴ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen. Zugriff: Oktober 2024

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten.
- Neuausweisung öffentlicher Verkehrsflächen
- Neuausweisung öffentlicher und privater Grünflächen

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung von eingeschränkten Gewerbegebieten und öffentlichen Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelter Fläche. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Brutvögel:

Im Geltungsbereich wurden gefährdeten Arten Grauschnäpper (Rote Liste 3, 2 P.) und Star (Rote Liste 3, ca. 8 P.), die Arten der Vorwarnliste Gartenrotschwanz (Vorwarnliste, 2 P.), Gartengrasmücke (Vorwarnliste, 5 P.), Stieglitz (Vorwarnliste, 2 P.), Goldammer (Vorwarnliste, 4 P.) und Kernbeißer (Vorwarnliste, 1 P.) sowie die streng geschützten Arten Mäusebussard (1 P.) und Grünspecht (1 P.) festgestellt. Bei den betroffenen Arten (außer den Höhlenbrütern) kann vor dem Hintergrund des für diese Arten in der unmittelbaren Umgebung weiterhin vorhandenen Lebensraumangebotes und der artbezogenen Verhaltensweisen davon ausgegangen werden, dass ein Ausweichen möglich ist und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden kann. Das Umfeld ist durch weitere Ackerflächen, Grünland, Waldflächen und Sukzessionsbereiche geprägt, die ein vielfältiges Nahrungs- und Habitatangebot bieten. Im Zuge der Planung werden an den südlichen, östlichen und nördlichen Rändern der Gewerbegebiete auf 10 m Breite Gehölze neu gepflanzt, welche zusätzliche Ausweichhabitate für die gehölzbrütenden Vogel schaffen.

Der Mäusebussard ist sehr anpassungsfähig und wenig anspruchsvoll in Bezug auf Nisthabitate. Da im Umfeld weitere Waldgebiete mit anrainenden Offenlandhabitaten vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass ein Ausweichen dieser Art in die Umgebung möglich ist.

Im Zuge der Planung werden 18 Höhlenbäumen beseitigt, in denen neben anderen Höhlenbrütern 8 Star-Brutpaare festgestellt wurden. Durch die hohe Anzahl ist nicht davon auszugehen, dass im Umfeld genug geeignete Höhlenbäume zur Verfügung stehen. Somit besteht die Notwendigkeit von Nisthilfen im Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Dafür sind rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit (April) und vor Fällung drei artgerechte Ersatzbruthöhlen je entnommenem Baum (entspricht 54 Nisthilfen) an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich aufzuhängen. Diese werden außerhalb des Geltungsbereiches in den Waldbeständen an der Cloppenburger Straße, dem lichten Laubwaldbestand östlich des Geltungsbereiches und den Baumbeständen im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebietes angebracht.

Fledermäuse:

Der Verlust der Jagdhabitate der Fledermausarten sollen laut Gutachten unter anderem durch geeignete Baum- und Heckenpflanzungen ausgeglichen werden. Dies geschieht durch die geplanten Heckenpflanzungen am östlichen und westlichen Rand des Gebietes. Hiermit werden entlang des gesamten Gewerbegebietes neue Jagd- und Leitstrukturen geschaffen. Zusätzlich werden durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Süden des Geltungsbereiches zusätzliche Nahrungsangebote geschaffen. Der lichte Laubwald im Osten des Geltungsbereiches, der als Bereich mit hoher Bedeutung für Fledermäuse bewertet wurde, bleibt erhalten.

Zudem werden die Waldbestände im Geltungsbereich überplant. Daher muss nach §8 NWaldLG ein Waldausgleich erfolgen.³⁵ Insgesamt sind 28.480 m² Waldfläche vorhanden, deren Beseitigung einen Flächenausgleich von 33.050 m² erfordern würde.

Die Waldbestände im Zentrum des Geltungsbereiches (Bestände I – IV) mit Ausnahme von 6 Eichen sowie schmale Streifen des Bestandes V an der „Cloppenburger Straße“ (738 m²) werden überplant. Der Großteil des Bestands an der Cloppenburger und die zentral gelegenen 6 Eichen werden zum Erhalt festgesetzt. Der Status der Waldfläche wird jedoch aufgehoben.

³⁵ Bößmann (2021/2022): Forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potentiellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG – Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorn

Somit beläuft sich der Ausgleichsbedarf aus der Waldumwandlung auf **19.850 m²**. Die Flächen-
größen und Kompensationsfaktoren für die einzelnen Waldbestände sind in Abbildung 6 dar-
gestellt.

Der Waldausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 125 der Flur 35 in der Gemeinde
Großenkneten. Für die Durchführung der Maßnahme werden als Teilfläche in Höhe von 2,165
ha der Gesamtfläche von 3,5486 ha von der bisherigen Nutzung als Ackerland durch Auffors-
tungsmaßnahmen in einen Laubwald mit Entwicklung eines Waldrandes umgewandelt werden.

Für diesen Waldausgleich wird ein Vertrag mit der Niedersächsischen Landesforsten (Forst-
amt Ahlhorn) vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen im Norden, Osten und Süden, privaten Grünflächen im Westen sowie Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ im Osten und Süden des Geltungsbereichs
werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in diesen
Bereichen reduziert.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der vorliegenden Planung werden Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen ermög-
licht. Auf den neu versiegelten Flächen entfallen damit die Funktionen des Bodens im Natur-
haushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwand-
lungsmedium für Schadstoffe. Zudem wird auf ca. 2,3 ha der schutzwürdige Boden Plaggene-
sch überplant. Dies stellt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dar.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Mit der Planung werden Neuversiegelungen des Bodens vorbereitet. Hierdurch kommt es zu
einer Verringerung der im Ausgangszustand mittleren bis sehr hohen Grundwasserneubil-
dungsrate. Das zusätzliche Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken versickert.
Die Größen der Regenrückhaltebecken wurden grob im Rahmen der Erschließungspla-
nung ermittelt. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich
- im Plangebiet zu verwerten und zu versickern.

Erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung werden nicht abgeleitet.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planung gehen Freiflächen verloren. Mit der Versiegelung sowie der
Überbauung der bisher unbebauten Flächen geht ein Verlust des Kaltluftklimatops Acker und
damit eine Erwärmung sowie folglich eine Veränderung des Lokalklimas einher.

Mit der Umsetzung der Verkehrsfläche ist ein höherer Schadstoffausstoß durch Anliegerver-
kehr zu erwarten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen werden die negativen Auswirkun-
gen auf das Schutzgut Klima und Luft vermindert. Großräumige Veränderungen sind nicht er-
sichtlich. Insgesamt sind die Auswirkungen, auch aufgrund der geringen Flächengröße, nicht
als erheblich einzustufen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es durch die baulichen Anlagen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und der Verschiebung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft. Es werden Gehölze als landschaftsbildwertgebende Elemente erhalten und neu geschaffen. Eine großräumige Veränderung ist nicht zu erwarten, womit die Beeinträchtigung als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert wird.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Durchführung der Planung werden Gewerbegebiete geschaffen, wodurch Arbeitsplätze entstehen. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Eine Lärmvorbelastung liegt bereits durch die „Cloppenburgstraße“, die Bahnlinie und das westlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ vor.

Durch den Schienen- und Verkehrslärm kommt es zu Überschreitungen der Immissionsorte im Plangebiet.³⁶ Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen tags bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A). Durch den Schienenverkehr werden Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts hervorgerufen. Insgesamt betragen die Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen und im Falle von betriebsbezogenen Wohnen Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und von Schlafräumen erforderlich.

Zur Sicherung der Schutzansprüche für die umliegenden Nutzungen gegenüber Gewerbelärm aus dem künftigen Plangebiet erfolgt eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zulässigen Plan- oder Richtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Während der Bauphase kann es kurzzeitig zu erhöhten Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen kommen. Durch die Gewerbebetriebe kommt es zu einer erhöhten lufthygienischen Belastung durch Heizungsanlagen und Anliegerverkehr. Durch den Abstand zu bestehenden Wohnhäusern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung erwartet.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind derzeit keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter ersichtlich. Aufgrund der Planung wird landwirtschaftliche Fläche umgenutzt. Somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert.

Im Geltungsbereich muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) ist eine Teil des nordöstlichen Bereichs von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus

³⁶ HeWes Umweltakustik GmbH (Stand 15.01.2026): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburgstraße“

Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachkräfte (Archäologen) auf dem Areal zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“
- Festsetzung der Anlage von standortgerechten Wildwiesen oder einheimischen Stauden auf 20 % der Grundfläche der Gewerbegebiete
- Festsetzung der Pflanzung hochstämmiger Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm
- Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Verkehr- und Schienenlärm

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten

die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Fläche und Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Norden, Westen, Osten und Süden des Geltungsbereichs sind Bepflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Wissenschaftlicher Name	Trivialname
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus mas</i>	Cornel-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

Eine solche junge Hecke wäre nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2021) als Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) einzustufen und geht nach dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 3 in die Ermittlung des Planwertes ein. Die Höhe des Faktors geht auch aus der ausgleichenden Wirkung gegenüber den negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen sowie Fläche und Boden hervor.

Im Osten und Süden des Geltungsbereiches werden zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die der Regenrückhaltung vorgehalten werden. Zudem wird der Waldbestand im Norden des Geltungsbereiches an der Cloppenburger Straße erhalten. Hierdurch werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden reduziert.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.³⁷ Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Geltungsbereiches im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf. Dem Acker, unter dem sich Plaggeneschböden befinden, wird ein um 0,5 erhöhter Wertfaktor zugeordnet, um den Verlust dieses schutzwürdigen Bodens zu berücksichtigen.

Bestand Geltungsbereich B-Plan

• Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp	Fläche (m ²)	WF	WE
Sandacker (AS)	191.684		
auf Plaggenesch	23.100	1,5	34.650
auf sonstigen Böden	168.584	1	168.584

³⁷ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. überarbeitete Auflage, Hannover 2013

Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR)		478	4	1.912
Ruderalgebüsch (BRU)		106	3	318
Allee/Baumreihe (HBA)		176	3	528
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)		1.640	3	4.920
Baumhecke (HFB)		107	3	321
Strauch-Baumhecke (HFM)		972	3	2.916
Strauchhecke (HFS)		2.315	3	6.945
Straße (OVS)		5.730	-	-
Weg (OVW)		2.204	-	-
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UIHF)		1.402	3	4.206
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)		2.741	3	8.223
Ruderalflur (UR)		1.912	3	5.736
Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF)		5.403		
	Erhalt	4.167	5	20.835
	Umwandlung	1.236	1	1.236
Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald (WQE)		13.195		
	Erhalt	1.562	5	7.810
	Umwandlung	11.633	1	11.633
Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)		314	1	314
Fichtenforst (WZF)		992	1	992
Summe Geltungsbereich B-Plan		231.371		282.079

*: Die überplanten Waldbiotope werden hier als Offenboden nach der Waldumwandlung mit WF 1 behandelt. Die Bilanzierung des Waldausgleiches erfolgt gesondert nach den Bestimmungen des NWaldLG.

Planung Geltungsbereich B-Plan

Der unversiegelten Fläche wird in der öffentlichen Verkehrsfläche der Wertfaktor 1 zugewiesen, da hier mit Siedlungsbiotopen wie Scher- und Trittrassen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ) oder Beeten/Rabatten (ER) zu rechnen ist. Durch die Festsetzungen zur extensiven Pflege der unversiegelten Bereiche innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ist mit der Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) zu rechnen, denen aufgrund ihrer Lage ein reduzierter Wertfaktor von 2 zugeordnet wird.

• Planung Geltungsbereich B-Plan

		Fläche (m²)	WF	WE
eingeschränkte Gewerbegebiete		175.378		
	versiegelbar 80%	140.302	0	-
	unversiegelt 20%	35.076	2	70.151
Öffentliche Verkehrsfläche		20.760		
	versiegelbar 90%	18.684	0	-
	unversiegelt 10%	2.076	1	2.076
Öffentliche Grünfläche		19.161		
	Davon Erhalt	5.638	5	28.190
	Davon Maßnahmenfläche (RRB)	13.524	2	27.048

Private Grünfläche		16.071		
Davon Pflanzung (HPG)		14.733	3	44.199
Davon Erhalt		1.339	3	4.017
Summe Geltungsbereich B-Plan		231.371		175.681

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **106.398** Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) ausgeglichen. Es handelt sich um vier im engen räumlichen Zusammenhang gelegene Flächen von insgesamt rd. 13,6 ha Größe nördlich der Siedlungslage von Ahlhorn.

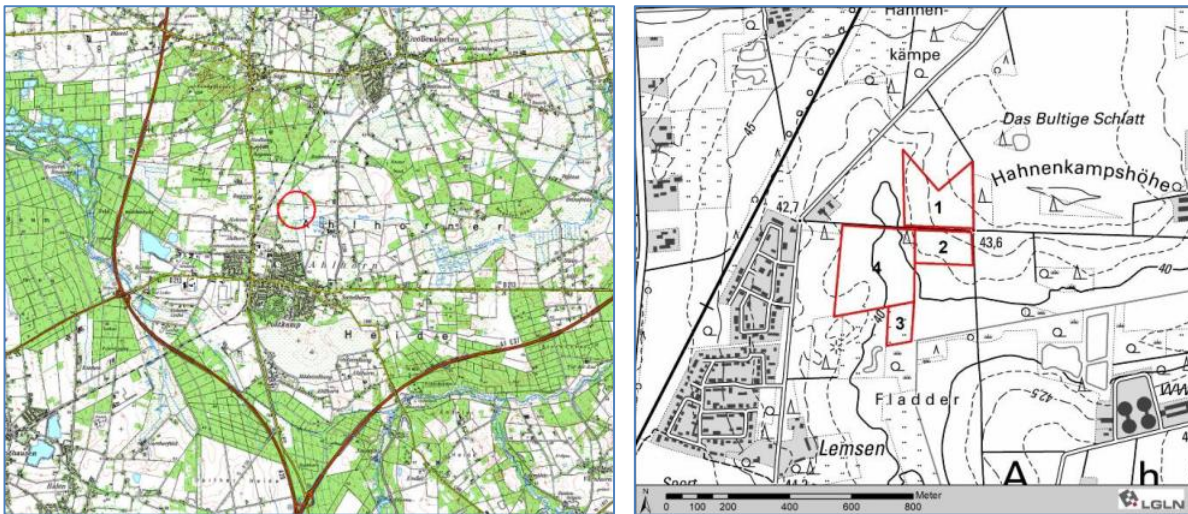


Abbildung 9: Lage des Kompensationsflächenpools "Am Lemsen"

Naturräumlich ist der Bereich der Ahlhorner Geest zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine vielfältige Grundmoränenlandschaft mit schwach hügeligem Relief und Höhenlagen zwischen + 25 und + 51 m zu NN. Der Flächenpool Am Lemsen ist innerhalb eines weitgehend offenen Landschaftsausschnittes gelegen. Südlich und westlich sind die Siedlungsflächen von Ahlhorn lokalisiert, in nördlichen und östlichen Richtungen setzt sich die freie Landschaft fort. Östlich liegt zudem das Wasserwerk Großenkneten, das Wasserschutzgebiet umfasst auch die Flächen des Flächenpools. Die auf den Flächen vorhandenen Ansaatgrünland- und Extensivgrünlandbiotope wurden durch Aushagerung und angepasste Pflege zu Magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA) entwickelt.

Insgesamt bietet der Flächenpool eine Aufwertung von 201.649 Werteinheiten. Die Gemeinde konnte weitere Werteinheiten vom OOWV erwerben. Von diesen stehen noch ca. 166.000 Werteinheiten zur Verfügung. Dies reicht aus, um das Defizit von **106.398** Werteinheiten aus der vorliegenden Planung vollständig auszugleichen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Wie die Gegenüberstellung zeigt, werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Im Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ stehen derzeit keinen freien Flächen mehr zur Verfügung. Um die gewerbliche Ansiedlung in Ahlhorn zu fördern, Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen und die regionale Bedeutung der Ortschaft als Arbeitsstandort zu sichern, möchte die Gemeinde Großenkneten das vorliegende Plangebiet als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festsetzen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht erwartet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Ableitung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - HeWes Umweltakustik GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburg Straße“.
 - Bößmann (2021/2022): Forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potentiellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG – Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorn
 - PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“
 - PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan
 - Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde Großenkneten wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Geltungsbereiches durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde Großenkneten wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde Großenkneten wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist durch Acker sowie Feldhecken, Wald, Ruderalbereiche und ein naturfernes Stillgewässer, das z. Z. zur Regenwasserrückhaltung genutzt wird, geprägt. Nördlich grenzt die „Cloppenburger Straße“ an den Geltungsbereich, nach Westen und Osten ist er von der Ortslage Ahlhorn umgeben. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie nach Oldenburg und Osnabrück.

Auswirkung der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ möchte die Gemeinde Großenkneten zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen. Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen kommt es zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zur Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der Bodenfunktionen. Zudem ist mit Plaggensch ein besonders schutzwürdiger Boden betroffen. Dem wirken Gehölzpflanzungen im Westen, Osten und Süden des Geltungsbereichs sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entgegen.

Somit bereitet die Planung einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden vor. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rd. **106.398** Werteinheiten.

Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) ausgeglichen. Es handelt sich um vier im engen räumlichen Zusammenhang gelegene Flächen von insgesamt rd. 13,6 ha Größe nördlich der Siedlungslage von Ahlhorn. Naturräumlich ist der Bereich der Ahlhorner Geest zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine vielfältige Grundmoränenlandschaft mit schwach hügeligem Relief und Höhenlagen zwischen + 25 und + 51 m

zu NN. Der Flächenpool Am Lemsen ist innerhalb eines weitgehend offenen Landschafts-ausschnittes gelegen. Südlich und westlich sind die Siedlungsflächen von Ahlhorn lokalisiert, in nördlichen und östlichen Richtungen setzt sich die freie Landschaft fort. Östlich liegt zudem das Wasserwerk Großenkneten, das Wasserschutzgebiet umfasst auch die Flächen des Flächenpools. Die auf den Flächen vorhandenen Ansaatgrünland- und Extensivgrünlandbiotop wurden durch Aushagerung und angepasste Pflege zu Magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA) entwickelt. Insgesamt bietet der Flächenpool eine Aufwertung von 201.649 Werteinheiten. Die Gemeinde konnte weitere Werteinheiten vom OOWV erwerben. Von diesen stehen noch ca. 166.000 Werteinheiten zur Verfügung. Dies reicht aus, um das Defizit von **106.398** Werteinheiten aus der vorliegenden Planung vollständig auszugleichen.

Artenschutz-Prüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Prüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Das potenzielle Artenspektrum artenschutzrechtlich relevanter Arten wird anhand der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen abgeleitet. Zudem wurden faunistische Gutachten erstellt.^{38 39}

In einer Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet werden die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten⁴⁰ dargestellt. Zusammengefasst sind ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten zu erwarten, die eine Störungstoleranz gegenüber Lärm, Menschen und Verkehr aufweisen. Neben zu erwartenden einjährig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten können dauerhaft genutzte Nester und Quartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im UG incl. 100m Puffer wurden 42 Brutvogelarten nachgewiesen, die sich auf die Gehölze und Gärten konzentrieren. Die Agrarflächen des UG haben eine sehr geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum und auch als Nahrungsgebiet für Brutvögel der Umgebung und Durchzügler. Die artenreichsten Lebensräume im UG bilden die Gehölze (Wälder und Gärten mit älteren Bäumen). Die zahlreichen Höhlenbäume und das Vorkommen großer Höhlenbrüter weisen auf die Bedeutung dieser Strukturen für Höhlenbrüter hin. Räumliche Schwerpunkte sind die Gehölze um das Gehöft, welches zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgerissen war, und der südliche Abschnitt der Hecke zwischen Gewerbegebiet und Ackerflächen.

Insgesamt ergibt sich aus den Untersuchungen, dass Teile des Untersuchungsraumes eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für sechs Fledermausarten haben, darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus. Neben Jagd- und Balzrevieren wurde im Haupthaus des ehemaligen Gehöfts (zum Zeitpunkt der Untersuchung noch vorhanden) ein Sommerquartier von Zwergfledermäusen lokalisiert. Inwiefern es auch Zwischen- und/oder Winterquartiere in dem Gebiet gibt, ist ungeklärt, da methodengemäß nur von Mai bis Septem-

³⁸ PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

³⁹ PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

⁴⁰ Aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

ber kartiert wurde. Es wird als nicht wahrscheinlich, aber auch nicht als ausgeschlossen angesehen, dass sich die Alteichen oder die Gebäude als Winterquartier (in sämtlichen Mauerspaltten, zwischen Dach und Dachverkleidung etc.) eignen.

Die Amphibienfauna im UG ist sehr artenarm (Teichfrosch und Teichmolch) und konzentriert sich auf das Regenrückhaltebecken.

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durchgeführt werden. Sofern Maßnahmen innerhalb der Brutzeit bzw. Quartiersnutzung stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung sowie der eventuellen Entfernung von Gehölzen und der Fällung von Altbäumen durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Aufgrund der Habitatstrukturen und der Ergebnisse des Faunagutachtens kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten von gehölz- und gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten betroffen sein werden. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere in/an Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Auf Umsetzungsebene sollte daher durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, wo dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatznester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Gehölzen und Ackerflächen bestehen.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzungen als Gewerbegebiet von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gewöhnt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ (FFH-Gebiet, Nr.: 2815-331) befindet sich in rd. 2,7 km westlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“ (Nr.: DE3211-431) befinden sich 24,3 km südwestlich vom Plangebiet.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung, zusätzlichen Strukturen zwischen dem Geltungsbereich und den FFH-Gebieten und der fehlenden Fernwirkung der Planung, wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des FFH-Gebiets als gegeben angesehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder nach Naturschutzrecht geschütztes Objekt.⁴¹ Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Ahlhorner Fischteiche, Sager Heide“ (LSG OL 00035) liegt rund 1,7 km westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Ahlhorner Fischteiche“ (NSG WE 00216) ist deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ (ca. 2,7 km westlich des Geltungsbereichs). Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (Endfassung Oktober 2021) enthält keine geltungsbereichsbezogenen Aussagen oder Darstellungen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) stellt im Geltungsbereich Biotoptypen geringer und allgemeiner Bedeutung dar. Ein Zielkonzept wird für den Geltungsbereich nicht dargestellt. Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Großenkneten nicht vor.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand März 2021.

⁴¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Zugriff Januar 2024

- Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan
- HeWes Umweltakustik GmbH (Stand 15.01.2026): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“.
- Bößmann (2021/2022): Forstfachliche Bewertung von Waldflächen und Herleitung des Kompensationserfordernisses/-bedarfs bei einer potentiellen Waldumwandlung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG – Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorn
- PD Dr. Klaus Handke (2021): Brutvogel- und Amphibienuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“
- PD Dr. Klaus Handke (2021): Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“
- Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Niedersächsischer Umweltkartenserver, abrufbar unter: www.umweltkarten-niedersachsen.de.
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.
- Niedersächsisches Umweltportal NUMIS, abrufbar unter <https://numis.niedersachsen.de/kartendienste>.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und öffentlichen Verkehrsflächen auf bisher als Acker und Wald genutzten Flächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 23,1 ha mit Acker, Wald, Feldhecken und Ruderalbereichen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Mit dem Betrieb von Gewerbebetrieben können Emissionen durch Fahrzeuge und fossile Energieträger entstehen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Für die eingeschränkten Gewerbegebiete sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Durch den Verlust von Ackerflächen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich

X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Tieren.
Pflanzen	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Pflanzen.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Es kommt zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung gehen zusätzliche Bodenversiegelungen einher.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch Bodenversiegelungen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verschlechterung des Flächenklimas, großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es kommt lokal zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.
biologische Vielfalt	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Es liegen keine Hinweise auf eine besonders hohe biologische Vielfalt vor.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden nicht prognostiziert, wenn die aufgeführten Abstands- und Nutzungsregelungen eingehalten werden.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es sind keine Baudenkmale im Geltungsbereich betroffen, eine Betroffenheit von Bodendenkmalen ist nicht auszuschließen.
sonstige Sachgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überplant.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	Es gelten die Vorgaben der NBauO.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung umzusetzen.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.