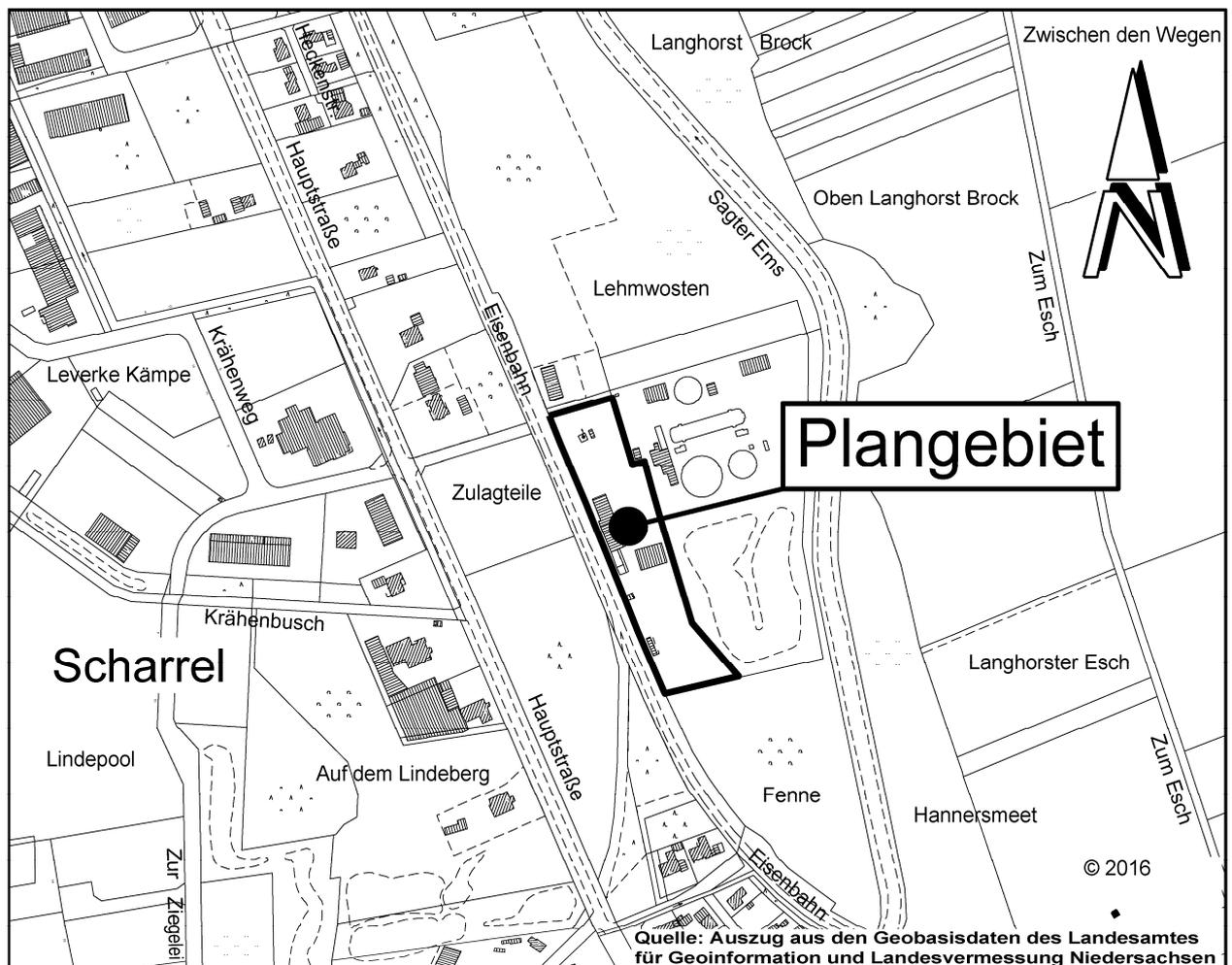




BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT BEBAUUNGSPLAN NR. 149 „BAUHOF“

GEMEINDE SATERLAND
GEMEINDETEIL SCHARREL

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP)	5
2.2 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	6
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.4 ERSCHLIEßUNG	8
3.4.1 Verkehrerschließung	8
3.4.2 Ver- und Entsorgung	9
4 UMWELTBERICHT	10
4.1 EINLEITUNG	10
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	10
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
4.2 BESTANDSAUFNAHME	15
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	15
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	15
4.2.1.2 Immissionssituation	15
4.2.1.3 Erholungsfunktion	17
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	18
4.2.2.1 Naturraum	18
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	18
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	19
4.2.2.4 Klima / Luft	20
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	21
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	23
4.3 NULLVARIANTE	23
4.4 PROGNOSE	23
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	23
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	24
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	24
4.4.1.3 Erholungsfunktion	25
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	25
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	25
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	25
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	26
4.4.2.3 Klima / Luft	27
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	28
4.4.2.5 Wirkungsgefüge	31
4.4.2.6 Risiken für die Umwelt	31
4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	32

4.4.4	Wechselwirkungen	32
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	33
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	33
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	33
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz	33
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	33
4.5	MAßNAHMEN	34
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	34
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	35
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung	35
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	39
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	39
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	39
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	39
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	40
4.8.1	Methodik	40
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	40
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	42
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	42
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	43
7	VERFAHREN	44
ANLAGEN	44

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 „Bauhof“ liegt im Gemeindeteil Scharrel östlich des Gewerbegebietes „Scharrel-Nord“. Es umfasst Teilflächen des Flurstückes Nr. 151/2 der Flur 34, Gemarkung Scharrel mit einer Gesamtgröße von ca. 1,03 ha. Im Westen verläuft angrenzend die Bahntrasse Sedelsberg-Ocholt und in ca. 100 m Entfernung die Hauptstraße.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Im Plangebiet ist der Bauhof der Gemeinde ansässig. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein Funkturm.

Der Gebäudebestand des gemeindlichen Bauhofs ist veraltet. Zudem besteht dringender Erweiterungsbedarf. Daher sollen die vorhandenen Gebäude teilweise abgerissen und durch ein neues Multifunktionsgebäude ersetzt werden.

Von einem Einbezug der nördlich des Bauhofs gelegenen DLRG in das Plangebiet, um auch für diese Nutzung Erweiterungen zu ermöglichen, wird abgesehen, da sich Teile des Grundstücks im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sagter Ems befinden.

Das Gelände des Bauhofs ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde fast vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt. Der Bereich ist jedoch bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Um die geplanten baulichen Erweiterungen bzw. eine Neubebauung im benötigten Umfang umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Vorgesehen ist, das Gebiet entsprechend den vorhandenen Nutzungen und der Darstellung im Flächennutzungsplan, als öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf zu entwickeln.

1.3 Städtebauliche Ziele

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

- Planungsrechtliche Beordnung und Erweiterung kommunaler bzw. öffentlicher Einrichtungen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

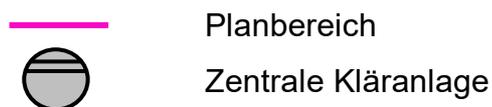
2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) fortgeschrieben. Die Änderungsverordnung ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Im LROP 2022 ist die Sager Ems, welche mäandrierend in ca. 120-170 m Entfernung östlich des Plangebietes verläuft, als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt. Weitere raumordnerisch vorrangige Zielsetzungen sind im Bereich Scharrel nicht dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg sind in Höhe des Plangebietes die zentrale Kläranlage der Gemeinde und Flächen für die Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Die westlich angrenzende Bahntrasse ist als sonstige Eisenbahnstrecke und die Hauptstraße als regional bedeutsam für den Busverkehr dargestellt.



Quelle: RROP 2005 des Landkreis Cloppenburg

Westlich der Bahnlinie und südlich des Plangebietes schließen sich forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gemäß des LROP 2017 sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten und zu angrenzenden Waldflächen ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Nach dem RROP darf bei einem geringeren Schutzpotential des Waldes (reduzierte Waldfunktionen) und geringerer Beanspruchung des Waldrandes (geringere zu erwartende Emissionen, Gewerbeflächen mit kleineren Baukörpern, wenig emittierende Lagerflächen u.ä.) das Abstandsmaß zwischen Baugrenze und Waldrand 50 m nicht unterschreiten.

Das Plangebiet wird jedoch bereits langjährig durch den Bauhof der Gemeinde genutzt. Die Flächen sind im Wesentlichen versiegelt und mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut, welche den im RROP geforderten Abstand zu den umliegenden Gehölzflächen teilweise nicht einhalten. Auf dem Bauhofgelände soll die bisherige Bebauung an gleicher Stelle ersetzt und erweitert werden, wobei zur südlich gelegenen Waldfläche weiterhin ein Abstand von mind. ca. 60 m eingehalten wird. Die Waldfläche wurde zudem im Vorfeld der Bauhofansiedlung als Kompensationsmaßnahme angelegt. Zur

westlich gelegenen Waldfläche ist das Plangebiet durch die Bahntrasse getrennt. Diese bereits bestehende Situation wird durch die Planung nicht grundsätzlich geändert.

2.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saterland fast vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt. Teilflächen am östlichen Rand sind als Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasser“ der östlich angrenzenden Kläranlage zugeordnet. Diese Darstellungen setzen sich nach Norden fort.

 Plangebiet



Quelle: FNP 1996 der Gemeinde Saterland

Innerhalb der nördlich gelegenen Flächen ist für Teilflächen die Umgrenzung als gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop (GB) nachrichtlich übernommen.

Beidseitig der Sagter Ems sind Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Diese Darstellung ragt im nördlichen Randbereich in das Plangebiet hinein und umfasst auch die südlich angrenzenden Flächen.

Westlich angrenzend verläuft die Bahntrasse, welche als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist. Daran schließen sich als Gewerbegebiet (GE) oder als Flächen für Wald dargestellte Bereiche an.

Im Süden grenzen ebenfalls als Wald dargestellte Flächen an.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet wird fast vollständig durch den Bauhof der Gemeinde genutzt und ist mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich zudem eine Zwingeranlage für Fundtiere (Hunde). Die Freiflächen sind als Zufahrt und Hofflächen in wesentlichen Teilen versiegelt. Im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes befinden sich, eingebettet in Ge-

hölzstrukturen, ein Funkturm und Anlagen (Trafostation) der EWE. Die Gehölze östlich des Zufahrtsbereichs wurden im Oktober 2023 beseitigt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die DLRG. Die Freiflächen östlich des Betriebsgebäudes sind als Stellplatzfläche versiegelt. Die daran östlich angrenzende Fläche wird als Lagerplatz genutzt.

Zwischen der DLRG und dem Bauhof verläuft ausgehend von der Hauptstraße im Westen innerhalb des Plangebietes eine Zuwegung, welche außer diesen Nutzungen auch die östlich gelegene gemeindliche Kläranlage erschließt.

Die westlich angrenzend verlaufende Bahnlinie „Sedelsberg-Ocholt“ wird an ihrer Ostseite von einem Graben und einem Gehölzstreifen begleitet. Auch zu den übrigen angrenzenden Nutzungen ist das Plangebiet größtenteils durch Gehölzstrukturen eingegrünt.

Westlich der Bahnlinie grenzt der Bebauungsplan Nr. 85 „Gewerbegebiet Scharrel-Nord“ an, welcher die Flächen beidseitig der Zufahrtsstraße als Gewerbegebiet festsetzt. Auf der Fläche nördlich der Straße befinden sich ein Wohnhaus und eine Auto-Tuning-Werkstatt. Auf der Fläche südlich der Straße wurde die Planung noch nicht umgesetzt. Die Fläche stellt sich derzeit als Grünland dar.

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

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird fast vollständig durch den kommunalen Bauhof, welcher im südlichen Bereich zudem eine Auffangstation für Fundtiere (Hunde) betreibt, genutzt. Zudem befinden sich im Gebiet ein Funkturm und Anlagen (Trafostation) der EWE. Die Nutzungen im Plangebiet sollen im Grundsatz bestehen bleiben, die Bausubstanz jedoch teilweise erneuert bzw. erweitert werden.

Aufgrund dieser öffentlichen bzw. gemeindlichen Nutzungen wird das Plangebiet insgesamt als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen – Bauhof/Funkturm“ konkretisiert.

Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemeinbedarfsflächen zählen nicht zu den Baugebieten und unterliegen somit nicht automatisch den Bestimmungen der BauNVO. Nach Auffassung der Gemeinde sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Fall, aufgrund der grundsätzlich bereits vorhandenen Nutzungen, nicht erforderlich. Eine Festsetzung erscheint auch vor dem Ziel, insbesondere dem Bauhof mit seinen speziellen Aufgaben und Anforderungen auf der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche keinen zu engen Rahmen zu setzen, nicht sinnvoll. Für die Gemeinbedarfsfläche werden daher mit der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht getroffen.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im vorliegenden Fall sind die Flächen im Plangebiet jedoch bereits bebaut und in wesentlichen Teilen versiegelt. Die vorhandenen Nutzungen sind fast vollständig durch umgebende Gehölze landschaftlich eingebunden, welche von der Planung unberührt erhalten bleiben.

Grünordnerische Festsetzungen werden daher für das vorliegende Plangebiet nicht getroffen.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrserschließung

Die Nutzungen im Plangebiet und das Grundstück der DLRG sowie die östlich gelegene Kläranlage sind von Westen über eine befestigte Wegetrasse erschlossen. Soweit diese das Plangebiet am Nordrand quert, wird eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger zu belasten ist. Damit bleibt auch die Zuwegung zur DLRG und zur Kläranlage über das Plangebiet in jedem Fall sichergestellt.

Die Wegetrasse mündet ca. 100 m westlich des Plangebietes in die Hauptstraße (ehem. K 343) ein. Die Hauptstraße hat nach Norden Anschluss an die Bundesstraße 72. Der Anschluss des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege ist somit gewährleistet.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut und die vorhandene Bebauung technisch erschlossen. Eine ergänzende oder Neubebauung dürfte daher über vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden können.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

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

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

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

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

Oberflächenentwässerung

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

Die Flächen im Plangebiet sind jedoch in wesentlichen Teilen bereits versiegelt. Die vorhandenen Nutzungen entwässern über vorhandene Entwässerungsgräben nach Süden bzw. Südosten in die Sagter Ems.

Diese Regelung soll auch für den geplanten erweiterten Neubau des Bauhofs vorgesehen werden, wobei dieser auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden soll. Eine Neuversiegelung kann somit auf ein Minimum reduziert werden (z.B. für Stellplätze).

Der Nachweis der schadlosen Beseitigung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen und für die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Diese verlaufen im Bereich der das Gebiet querenden Wegetrasse, welche auch das Gelände der nördlich ansässigen DLRG und der östlich gelegenen Kläranlage erschließt. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Leitungsträger zu belasten ist.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der bauleitplanerischen Beordnung der vorhandenen Nutzungen und der Schaffung von Erweiterungs- bzw. Erneuerungsmöglichkeiten für den gemeindlichen Bauhof. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 1,03 ha in Anspruch genommen, die jedoch zu einem großen Teil bereits bebaut bzw. versiegelt sind und für die die Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft im Rahmen früherer Genehmigungsverfahren berücksichtigt wurden.

Geplante bauliche Maßnahmen bzw. der geplante erweiterte Ersatzbau des Bauhofs können daher auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden. Eine Neuversiegelung wird damit auf ein Minimum reduziert (z.B. für Stellplätze).

Durch die geplanten Anlagen und die weitere Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen. Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge oder Schallemissionen zu prüfen.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

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

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließ-

lich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

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

Östlich der Plangebietsfläche ist in einer Entfernung von ca. 130 m östlich der Sagter Ems der geschützte Landschaftsbestandteil „Langhorster Esch“ gekennzeichnet. Westlich der Plangebietsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m westlich der Hauptstraße das Naturschutzgebiet „Scharrel“.

Nach Informationen des Landkreises Cloppenburg grenzt der südliche Teil des Plangebietes an eine im Kompensationsverzeichnis eingetragene Waldfläche an. Nördlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop mit dem Aktenzeichen GB-CLP 2912/12.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist der Plangebietsbereich nicht besonders dargestellt. Auch in der Maßnahmenkarte des LRP sind weder für das Plangebiet selbst noch für die unmittelbar angrenzenden Flächen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der Plangebietsbereich mit der Wertstufe 3 (eingeschränkt) gekennzeichnet.

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

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

Gemäß Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Saterland (1994) sind für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen zu berücksichtigen. Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Bereiche für umweltgerechte Nutzung, Pufferzone und als Bereiche zum Erhalt und zur Wiederherstellung natürlicher Retentionsräume gekennzeichnet.

Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind, bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

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

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

Bei Sondergebieten und Gemeinbedarfsflächen richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Im vorliegenden Fall ist durch die Nutzungen im Gebiet kein ständiger Aufenthalt von Menschen gegeben. Es ist daher davon auszugehen, dass der Schutzanspruch dem eines Gewerbegebietes entspricht.

Geruchsmissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen im Rahmen

von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL wurde zum 1.12.2021 als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die TA Luft ist zwar selbst kein Gesetz, als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) stellt sie jedoch eine verbindliche Konkretisierung gesetzlicher Anforderungen dar.

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig, wobei sich der Wert in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet auf Wohnnutzungen (beispielsweise eines Betriebsinhabers) bezieht. Für Arbeitnehmer können, aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart), nach der TA Luft höhere Immissionen zumutbar sein. Im Außenbereich können ebenfalls höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich.

Sonstige Immissionen

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

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

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

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

Das Plangebiet wird fast vollständig durch den Bauhof der Gemeinde genutzt und ist mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut. Die Freiflächen sind als Zufahrt und Hofflächen in wesentlichen Teilen versiegelt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich, eingebettet in Gehölzstrukturen, ein Funkturm und Anlagen (Trafostation) der EWE.

Westlich angrenzend verläuft die Bahnlinie „Sedelsberg-Ocholt“, an die sich westlich das „Gewerbegebiet Scharrel-Nord“ anschließt.

Nordwestlich im Außenbereich und südwestlich in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohnnutzungen halten zum Plangebiet Abstände von 100 m und mehr ein.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch die gemeindliche Kläranlage.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Lärmimmissionen

Die Flächen im Plangebiet werden bereits fast vollständig durch den Bauhof genutzt. Diese seit langem ansässige Nutzung soll bestehen bleiben, die Bausubstanz jedoch teilweise erneuert bzw. erweitert werden. Durch diese geplante Erweiterung der bereits ansässigen Nutzung wird die Lärmsituation im vorliegenden Bereich nicht wesentlich geändert.

Durch die nördlich gelegene DLRG ist, wie auch bei anderen Notdiensten oder ähnlichen Einrichtungen, mit Lärmimmissionen (Einsätze, Übungseinheiten etc.) zu rechnen, die in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auftreten. Im vorliegenden Fall ist die DLRG bereits ansässig, sodass solche Immissionen auch bislang auftreten konnten. Zudem ist durch die Nutzungen im Gebiet (Bauhof, Funkturm) kein ständiger Aufenthalt von Menschen und damit keine besondere Schutzwürdigkeit gegeben.

Im Übrigen handelt es sich bei dem Bauhof, wie auch bei der DLRG um Gemeinbedarfsanlagen, die auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären.

b) Verkehrsimmissionen

B 72

Mit der Bundesstraße 72 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 550 m westlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch den Verkehrslärm der Bundesstraße nicht zu erwarten.

Bahnlinie Sedelsberg-Ocholt

Unmittelbar westlich verläuft die Eisenbahntrasse Sedelsberg-Ocholt. Täglich und ausschließlich tagsüber verkehrt in der Regel einmal ein Güterzugpaar. Zudem wird die Bahnstrecke unregelmäßig, insbesondere an Wochenenden, durch die Museumseisenbahn Ammerland Barßel Saterland (MABS) befahren. Am Wochenende wird die Strecke jedoch nicht für den Güterverkehr genutzt.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022) wird für die Bahnstrecke Cloppenburg- Friesoythe-Ocholt der Lückenschluss angestrebt. Die Bahnstrecke befindet sich in der Prüfung des Landes Niedersachsen zwecks Reaktivierung für den Schienenpersonennahverkehr. Vor dem Hintergrund ist eine zukünftig stärkere Auslastung der Strecke nicht ausgeschlossen.

Die Bahnstrecke quert das Gemeindegebiet, u.a. im Bereich der Ortslagen. Dadurch grenzen in weiten Teilen ausgewiesene Baugebiete und vorhandene Bebauung unmittelbar an die Bahntrasse an. Auch das vorliegende Plangebiet wird bereits langjährig durch den Bauhof genutzt. Diese Nutzung soll bestehen bleiben. Wie ausgeführt, ist hierdurch im Gebiet kein ständiger Aufenthalt von Menschen und keine besondere Schutzwürdigkeit gegeben. Diese Situation wird auch durch den geplanten Ersatzneubau für den Bauhof nicht geändert.

c) Geruchsimmissionen (Anlage 2)

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch die gemeindliche Kläranlage, von der Geruchsemissionen ausgehen. Die Gemeinde hat daher die zu erwartende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet auf Grundlage der TA Luft 2021 durch die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen überprüfen lassen (s. Anlage 2).

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro

cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsimmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Dieser Wert bezieht sich jedoch auf Wohnnutzungen (beispielsweise eines Betriebsinhabers) in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Für Arbeitnehmer können, aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart), nach der TA Luft höhere Immissionen zumutbar sein. Im Außenbereich können ebenfalls höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

Im vorliegenden Plangebiet sind besonders schutzwürdige Wohnnutzungen nicht vorhanden und auch zukünftig nicht vorgesehen. Ein dauernder Aufenthalt von Menschen ist nicht gegeben.

Nach den Ermittlungen der LWK werden fast im gesamten Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,05 - 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 5-10 % der Jahresstunden) und damit Werte erreicht, die selbst den Richtwert für ein allgemeines Wohn- oder Mischgebiet einhalten.

Auf einer kleinen Teilfläche am zentralen östlichen Randbereich werden höhere Werte von bis zu 14 % erreicht. Damit wird auf dieser Teilfläche der Richtwert für ein Gewerbegebiet von 0,15 eingehalten bzw. unterschritten. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

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

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird fast vollständig durch den kommunalen Bauhof genutzt und ist mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut bzw. sind wesentliche Flächenanteile versiegelt. Noch bestehende Freiflächen werden überwiegend als Lagerfläche genutzt. Im nördlichen Bereich des Bauhofgeländes befinden sich zudem ein Funkturm und eine Trafostation der EWE.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage angrenzend zur gemeindlichen Kläranlage sowie dem Gewerbestandort Scharrel-Nord ist die Naherholungsfunktion des Gebietes von nur allgemeiner Bedeutung. Die Umgebung wird bereits derzeit durch die im Gebiet und umliegend vorhandenen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit **Sagterland**, die zur Haupteinheit der **Hunte-Leda-Moorniederung** gehört.

Die naturräumliche Einheit Sagterland trennt das Wester- und das Ostermoor als Landbrücke und verbindet die Esterweger Geestinseln mit der Jümme-Niederung. Diese Landbrücke ist der breiteste aller Sandkorridore im Moor und zeichnet sich durch ein besonders bewegtes Relief aus, welches durch zahlreiche Dünenrücken, die sich 10 m über die Flussaue der Sagter-Ems erheben (z.B. Maiglöckchenwald bei Scharrel), verursacht wird.

Die Sagter-Ems, deren Quellflüsse auf der Ems-Hunte-Geest entspringen und als Randsumpf-Flüsse der Hochmoore am Rand der Esterweger Geestinseln entlangfließen bevor sie sich zur Sagter-Ems vereinigen, durchfließt in zahlreichen Windungen eine wechselnd breite Flussaue, die das naturräumliche Zentrum des Sagterlandes darstellt und als Flachmoorgebiet heute von Grünland überzogen ist. Die stellenweise recht ausgedehnten, ebenen Talsand- und Flugsandflächen sind vom Grundwasser beeinflusst und von Grünland sowie Ackerflächen und Nadelforsten bedeckt. Die höher gelegenen, trockenen Dünenfelder sind das eigentliche alte Siedlungs- und Ackergebiet, welches meist auch die Eschböden aufweist. Ebenfalls zum naturräumlichen Gefüge gehören die das Hochmoor randlich begleitenden Flachmoore, von denen aus die angrenzenden Hochmoore kultiviert wurden. Sie tragen heute Grünland und Acker. Infolge seiner trockenen Lage zwischen den großen Mooren wurde das Sagterland schon frühzeitig (vor 1200) besiedelt und konnte sich durch seine isolierte Lage lange Zeit hindurch als Bauernfreistaat erhalten und bis heute Besonderheiten in Sprache und Brauchtum beibehalten. Scharrel, Strücklingen und Ramsloh sind die ältesten Siedlungen, in deren Nachbarschaft sich Eschfluren ausdehnen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, 1962 und Landschaftsplan Saterland, 1994)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Scharrel, östlich des Gewerbegebietes „Scharrel-Nord“. Im Westen verläuft angrenzend die Bahntrasse Sedelsberg-Ocholt und in ca. 100 m Entfernung die Hauptstraße. Östlich der Plangebietsfläche befindet sich das Gelände der gemeindlichen Kläranlage und nördlich die DLRG.

Das Landschaftsbild des Planbereiches wird in erster Linie durch die Gebäude und Anlagen des vorhandenen Bauhofs, durch den vorhandenen Funkturm mit seinen umgebenden Anlagen und durch die im Gebiet und angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt.

Nördlich angrenzend befindet sich das Gebäude der DLRG mit der angrenzenden Stellplatzfläche. Die Fläche östlich angrenzend wird als Lagerplatz genutzt.

Die Plangebietsfläche wird fast vollständig durch den Bauhof der Gemeinde genutzt und stellt sich im Wesentlichen als bebaute und befestigte Fläche dar. Lediglich im nördlichen Bereich dieses Plangebietsteiles wird der in West-Ost-Richtung verlaufende Weg von Gehölzstrukturen begleitet. Auch im unmittelbaren Nahbereich des Funkturms sind Gehölzstrukturen in Form von Erlen und Ahorn vorhanden. Die Fläche östlich des Funkturms stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2023) als gefällter Gehölzbestand dar. Das Astwerk, welches auf der Freifläche südlich des Funkturms gelagert wurde, lässt erkennen, dass sich der gefällte Bestand aus verschiedenen Gehölzen wie z.B. Ahorn, Kirsche, Birke und Zitterpappel zusammensetzt. Die randlich, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, vorhandenen Gehölzstrukturen setzen sich zum überwiegenden Teil aus Stieleichen zusammen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner intensiven Nutzung als Bauhofgelände und der Lage zwischen der Bahntrasse bzw. dem „Gewerbegebiet Scharrel-Nord“ im Westen, der DLRG im Norden und der Kläranlage im Osten nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

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

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen (1 : 50.000)) ist im überwiegenden Bereich der Plangebietsfläche als Bodentyp ein mittlerer Gley-Podsol vorhanden. Im südöstlichen Bereich ist ein tiefer Gley als Bodentyp vorherrschend.

Das Substrat vom **Gley-Podsol** besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Talsand. Der Gley-Podsol ist in der grundwassernahen Geest weit verbreitet. Der Bodentyp zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig.

tig, weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er verfügt zudem über eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und eine Erosionsgefahr durch Wind.

Der **Gley** im südöstlichen Teil des Plangebietes stellt einen typischen Grünlandstandort dar. Der Boden ist im Frühjahr z.T. zu nass und besitzt dadurch eine schlechte Durchlüftung und Erwärmung. Als Ackerstandort besitzt er ein geringes Ertragspotential und ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen. Er ist weniger verdichtungsempfindlich, auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen und besitzt eine mittlere kapillare Aufstiegsrate aus dem Grundwasser.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

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

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 250 – 350 mm im Jahr vor. Das Schutzpotential gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potentiellen Schadstoffen zu schützen, als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasser Oberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

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

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS)

c) Altlasten

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

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritimen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Das Klima gilt als mittelfeucht. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 800 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8,5°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 15,8°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 300 - 400 mm im Jahr auf, wobei ein geringes bis sehr geringes Defizit im Sommerhalbjahr von < 50 mm besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich die Plangebietsfläche bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

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

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

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Überbaute bzw. befestigte Flächen (X)

Der überwiegende Bereich der Plangebietsfläche wird als gemeindlicher Bauhof genutzt und ist als Hofffläche befestigt bzw. mit Gebäuden des Bauhofs bebaut. Diese bebauten bzw. befestigten Flächen sind für den Naturhaushalt wertlos und werden dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet.

Vorhandene Wegetrasse mit begleitender Baumreihe

Die vorhandene Wegetrasse am nördlichen Rand der Plangebietsfläche setzt sich zusammen aus einer ca. 4,00 m breiten, gepflasterten Fahrbahn und seitlichen Grünstreifen. Im Bereich der beiden Grünstreifen stocken Einzelbäume in Form von Stieleichen. Da diese vorhandene Wegetrasse in ihrem heutigen Bestand erhalten werden soll und somit durch die vorliegende Planung mit keinen Veränderungen in diesem Bereich zu rechnen ist, geht die Wegetrasse mit der begleitenden Baumreihe ohne Bewertung in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Funktechnische Anlage (OT)

Der eingezäunte Bereich des Funkturms bleibt in seiner Gestaltung und Nutzung unverändert bestehen und geht daher ebenfalls ohne Bewertung in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Die Fläche östlich des Funkturms stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2023) als gefällter Gehölzbestand dar. Das Astwerk, welches auf der Freifläche südlich des Funkturms gelagert wurde, lässt erkennen, dass sich der gefällte Bestand aus verschiedenen Gehölzen wie z.B. Ahorn, Kirsche, Birke und Zitterpappel zusammensetzte. Dieses Feldgehölz wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell dem **Wertfaktor 2,5 WF** zugeordnet.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)

Die Fläche südlich des Funkturms wird von Gräsern und krautigen Pflanzen eingenommen und als halbruderale Gras- und Staudenflur eingestuft. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität bzw. der regelmäßigen Pflege wird diese Fläche dem **Wertfaktor 1,0 WF** zugeordnet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Da die Plangebietsfläche bereits größtenteils versiegelt ist, ist hier nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse bzw. dem vorhandenem Gewerbegebiet im Westen, der DLRG im Norden und der Kläranlage im Osten sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

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

Die intensive Nutzung der Vorhabenfläche als gemeindlicher Bauhof, die innerhalb der Fläche vorhandenen Gebäude und Anlagen sowie die unmittelbar angrenzenden vorhandenen Gehölzstrukturen machen die Plangebietsfläche für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat mit stark eingeschränkter Eignung. Für Offenlandarten besitzt diese Fläche aufgrund der

vielfältigen Bewegungs- und Arbeitsabläufe und der damit verbundenen Anwesenheit des Menschen keine Bedeutung.

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

Unter Berücksichtigung, dass Gehölzentnahmen nur im Winterhalbjahr in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich nur vergleichsweise geringfügige Änderungen in der zukünftigen Bestandssituation ergeben. Die im überwiegenden Bereich des Plangebietes bestehenden Nutzungen (Bauhof, Funkturm, Trafostation) würden fortgeführt.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben erhalten.

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

4.4 Prognose

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

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

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

4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen - Bauhof / Funkturm“ konkretisiert.

Durch die ansässigen Nutzungen sind im Gebiet kein ständiger Aufenthalt von Menschen und keine besondere Schutzwürdigkeit gegeben. Unzumutbare Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme), die Maßnahmen erforderlich machen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

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

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Das Plangebiet ist jedoch in wesentlichen Teilen bereits bebaut bzw. die Flächen versiegelt und die Bebauung fast vollständig durch angrenzend vorhandene Gehölze eingegrünt. Eine schutzwürdige Nachbarbebauung grenzt nicht unmittelbar an. Durch den geplanten Ersatzneubau des Bauhofs sind erhebliche negative Auswirkungen oder auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

Lärmimmissionen

Die Flächen im Plangebiet werden bereits im Wesentlichen durch den Bauhof genutzt. Diese Nutzung soll im Grundsatz bestehen bleiben, der Gebäudebestand jedoch teilweise erneuert oder erweitert werden. Hierdurch wird die Lärmsituation im Plangebiet nicht wesentlich geändert.

Im Westen ist das Plangebiet zudem durch die Bahntrasse von der Ortslage und weiteren Nutzungen getrennt. Die westlich nächstgelegenen Nutzungen stellen Betriebswohnungen innerhalb festgesetzter Gewerbegebietsflächen im Nordwesten von Scharrel dar (Bebauungsplan Nr. 85).

Weitere nordwestlich im Außenbereich und südwestlich in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohnnutzungen halten zum Plangebiet bereits Abstände von 100 m und mehr ein, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen dieser Wohnnutzungen durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der in wesentlichen Teilen bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Durch die vorhandenen Nutzungen und die Lage angrenzend zum Gewerbebestandort und der Kläranlage ist die Naherholungsfunktion nur gering.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch umliegend vorhandene Gehölze landschaftlich eingebunden, welche erhalten bleiben und auch den geplanten Ersatzbau des Bauhofs von Anfang an einbinden. Damit wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft auswirkt.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

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

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

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

Betriebsphase

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes weist aufgrund seiner intensiven Nutzung als Bauhofgelände und der Lage zwischen der Bahntrasse bzw. dem Gewerbegebiet im Westen und der Kläranlage im Osten keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf.

Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen mit den dazugehörigen Gebäuden und Anlagen sowie die angrenzenden Nutzungen (Bahntrasse, Kläranlage, DLRG, Gewerbebestandort) sehr stark eingeschränkt. Wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die im Plangebiet noch vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Gehölzstrukturen randlich außerhalb des Geltungsbereichs. Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt erhalten. Die Gehölzstrukturen innerhalb der Plangebietsfläche werden jedoch in weiten Teilen überplant und gehen somit verloren. Mit der vorliegenden Planung sollen insbesondere die vorhandenen veralteten Gebäude des Bauhofs teilweise abgerissen und durch ein neues Multifunktionsgebäude ersetzt werden.

Dabei wird sich das Landschaftsbild nicht grundlegend verändern, da sich die neuen Baukörper an der vorhandenen Bebauung orientieren und die randlich außerhalb des Geltungsbereichs verbleibenden Gehölzstrukturen von Anfang an für eine landschaftliche Einbindung dieser neuen Baukörper sorgen.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung sollen die vorhandenen veralteten Gebäude des Bauhofs abgerissen und durch ein neues Multifunktionsgebäude ersetzt werden. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 1,03 ha in Anspruch genommen, die jedoch zu einem großen Teil bereits bebaut bzw. versiegelt sind. Die geplante Bebauung soll im Wesentlichen die bisherige Bebauung ersetzen bzw. auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden. Die Neuversiegelung (z.B. für Stellplätze) wird somit auf ein Minimum reduziert.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen für diese geringfügigen Erweiterungsbauten und zusätzlichen Versiegelungen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden beschränken sich jedoch auf ein Minimum, da die

zusätzlich geplante Bebauung im Wesentlichen die bisherige Bebauung ersetzen und auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden soll. Die dennoch durch die Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen und sonstigen Freiflächen verursachten Beeinträchtigungen können innerhalb der Plangebietsfläche nicht ausgeglichen werden und müssen durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert werden.

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet entwässern über vorhandene Entwässerungsgräben nach Süden bzw. Südosten in die Sagter Ems. Diese Regelung soll auch für die zusätzlich geplante Bebauung vorgesehen werden, wobei diese im Wesentlichen die bisherige Bebauung ersetzen und auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden soll. Der Nachweis der schadlosen Beseitigung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren. Da der geplante Neubau des Bauhofs die bisherige Bebauung ersetzen und auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden soll, reduziert sich die Neuversiegelung auf ein Minimum. Die innerhalb der Plangebietsfläche verlorengelenden Gehölzstrukturen und sonstigen Freiflächen werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet entwässern über vorhandene Entwässerungsgräben nach Süden bzw. Südosten in die Sagter Ems. Diese Regelung soll auch für die geplante Neubebauung vorgesehen werden. Der Nachweis der schadlosen Beseitigung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

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

Betriebsphase

Durch die, wenn auch nur geringfügige zusätzliche Versiegelung des Bodens, dem Verlust von Gehölzstrukturen in geringer Flächengröße und dem damit ver-

bundenen Verlust von Verdunstungsfläche kann es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung kommen.

Da jedoch die geplante Bebauung im Wesentlichen die bisherige Bebauung ersetzen und auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden soll, ist die Neuversiegelung nur gering. Die innerhalb der Plangebietsfläche verlorengelassenen für das Klima wertvollen Gehölzstrukturen und sonstigen Freiflächen werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Gleichzeitig bleiben die für das Kleinklima wertvollen Gehölzstrukturen randlich außerhalb des Geltungsbereichs von der Planung unberührt erhalten. Auch führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird überwiegend durch die Überplanung von Gehölzstrukturen und bisher offener Vegetationsfläche in geringer Flächengröße innerhalb des vorhandenen Bauhofgeländes verursacht.

Artenschutzprüfung

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

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

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

- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Bodenarbeiten sowie den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können verletzt oder getötet werden.

Um diese Störungen und Beeinträchtigungen und insbesondere die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, darf die Baufeldräumung nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitfensters, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel und eine endoskopische Überprüfung auf potenziell in überplanten Baum- und Ge-

bäudequartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Im vorliegenden Fall ist die Plangebietsfläche in weiten Teilen bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Der Gehölzbestand östlich des Funkturms wurde bereits gefällt. Soweit die Gehölzstrukturen entlang des am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Weges beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse bzw. dem vorhandenen Gewerbegebiet und der Kläranlage sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt nicht zu rechnen, da die Plangebietsfläche aufgrund der intensiven Nutzung als Bauhofgelände und der Lage zwischen der Bahntrasse bzw. dem vorhandenen Gewerbegebiet im Westen, der DLRG im Norden und der Kläranlage im Osten durch vielfältige Bewegungs- und Arbeitsabläufe bereits gestört bzw. beeinträchtigt ist. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen in angrenzenden Bereichen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige Zustand wieder hergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Arten im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Umfeld der Plangebietsfläche sind offene Vegetationsflächen in Form von Grünland und Acker sowie verschiedenartige Gehölzstrukturen vorhanden, so dass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

Prüfung der Verbotstatbestände

Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche und der Lage zwischen der Bahntrasse bzw. dem vorhandenen Gewerbegebiet im Westen und der Kläranlage im Osten nur weitverbreitete und häufige Allergienarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitfensters, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel und eine endoskopische Überprüfung auf potenziell in überplanten Baum- und Gebäudequartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Soweit überplante Gehölze Höhlen aufweisen, sind bei Entnahme dieser Bäume als Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung Nistkästen anzubringen.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

Mit der Planung werden bisher im Außenbereich gelegene kommunale bzw. öffentliche Einrichtungen (Bauhof, Funkturm) verbindlich bauleitplanerisch beordnet.

Das Landschaftsbild wird durch ergänzend geplante bauliche Anlagen verändert. Im vorliegenden Fall soll jedoch mit dem geplanten Neubau des Bauhofs im Wesentlichen die bisherige Bebauung ersetzt und ein erweiterter Ersatzbau auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden. Die Neuversiegelung wird somit auf ein Minimum reduziert (z.B. für Stellplätze). Hierfür wird in geringem Umfang in vorhandene Gehölzstrukturen und Freiflächen eingegriffen.

Durch umliegend verbleibende Gehölze bleibt die vorhandene und geplante Bebauung jedoch weiterhin landschaftlich eingebunden. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch können damit weitgehend vermieden werden.

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

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

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen - Bauhof / Funkturm“ am vorliegenden Standort dient dem Er-

halt der bereits ansässigen Nutzungen und deren Erneuerung bzw. Erweiterung. Hiermit ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die Erweiterung der bereits ansässigen Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

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

Im Plangebiet und angrenzend sind der Gemeinde keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

4.4.4 Wechselwirkungen

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

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

Mit der vorliegend geplanten Beordnung bereits bestehender Nutzungen und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken,

dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

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

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

Nach Informationen des Landkreises Cloppenburg grenzt der südliche Teil des Plangebietes an eine im Kompensationsverzeichnis eingetragene Waldfläche an. Nördlich befindet sich außerhalb des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop mit dem Aktenzeichen GB-CLP 2912/12.

In diese Strukturen wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt wird, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit der Vogelarten oder während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein.

Hierzu ist auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Zudem wird auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

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

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

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

4.5 Maßnahmen

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

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Die im Gebiet ansässigen Nutzungen sollen im Grundsatz bestehen bleiben. Teilweise soll lediglich die Bausubstanz erneuert bzw. erweitert werden.

Für die Nutzungen im Plangebiet ist auch zukünftig nicht von einem ständigen Aufenthalt von Menschen und damit von einer besonderen Schutzwürdigkeit auszugehen. Immissionskonflikte durch Lärm, Geruch oder sonstige luftverunreinigende Stoffe sind ebenfalls nicht zu erwarten. Immissionsschutzregelungen sind daher nicht erforderlich.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen auf das erforderliche Maß begrenzt. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Beibehaltung der bestehenden Entwässerungssituation vermieden. Die vorhandenen Nutzungen und die geplante Erneuerung und Erweiterung des Bauhofs sollen weiterhin über vorhandene Entwässerungsgräben nach Süden bzw. nach Südosten in die Sagter Ems entwässern.

Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna zu vermeiden, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

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

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

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

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

nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

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

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die gesundheitlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die gemeindlichen Belange zur Erfüllung der allgemeinen Daseinsvorsorge bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Saterland die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

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

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

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

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Überbaute bzw. befest. Flächen (X)	8.019 qm	0 WF	0 WE
Vorh.Wegetrasse m. begl. Baumreihe	415 qm	-	-
Funktechnische Anlage (OT)	447 qm	-	-
Naturnahes Feldgehölz (HN)	655 qm	2,5 WF	1.638 WE
Halbruderale Gras-u.Staudenflur (UHM)	798 qm	1,0 WF	798 WE
Gesamtfläche:	10.334 qm		
Eingriffsflächenwert:			2.436 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Plangebietsfläche kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig versiegelt werden. Die vorhandene Wegetrasse mit ihren begleitenden Baumstrukturen und die eingezäunte Funktechnische Anlage im nördlichen Bereich der Plangebietsfläche bleiben in ihrem heutigen Zustand vorhanden und gehen ohne Bewertung in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Fläche für den Gemeinbedarf	9.472 qm	-	-
versiegelt (100 %)	9.472 qm	0 WF	0 WE
Vorh.Wegetrasse m. begl.Baumreihe	415 qm	-	-
Funktechnische Anlage (OT)	447 qm	-	-
Gesamtfläche:	10.334 qm		
Kompensationswert:			0 WE

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich aufgrund der möglichen vollständigen Versiegelung ein Kompensationswert von **0 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert

(2.436 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **2.436 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 4)

Als Kompensationsmaßnahme steht der Gemeinde Saterland folgendes Flurstück zur Verfügung:

- Flurstück 14, Flur 32, Gemarkung Scharrel

Dieses Flurstück befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich der Ortsmitte von Scharrel, nördlich vom Luchsweg und südlich vom Fuchsweg. Unmittelbar östlich schließt sich das Naturschutzgebiet „Hollener Moor“ an. Das Flurstück in einer Größe von 10.970 m² stellt sich als Nadelforstfläche dar und ist als Waldfläche i.S. des § 2 NWaldLG zu beurteilen. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg (Schreiben des Landkreises vom 11.06.2015) kann durch einen Umbau der Nadelwaldfläche in einen standortgerechten Laubwald eine ökologische Aufwertung erreicht werden. Dabei soll unter Berücksichtigung spezifischer Maßnahmen wie z.B. dem Verbot von Dünge-, Kalkungsmitteln und Pestiziden sowie dem Rodungsverbot der Stubben und des Wurzelwerks des abzutreibenden Nadelholzbestandes und insbesondere der Neupflanzung von ausschließlich standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten (Buche, Stieleiche) ein standortgerechter Laubwald der heutigen potenziell natürlichen Vegetation mit typischer Struktur und altersgerechtem Aufbau entwickelt werden.

Nach Ermittlung des Landkreises Cloppenburg ist eine Fläche in der Größe von 8.438 m² verbesserungswürdig. Die vorhandene Nadelholzaufforstung wird gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell dem Wertfaktor 1,9 WF zugeordnet. Nach dem Umbau und der Herrichtung zum Eichenmischwald wird die 8.438 m² große Fläche mit dem Wertfaktor 2,5 WF bewertet, so dass sich hier eine Kompensation in Höhe von 5.063 WE ergibt. Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend des bestehenden Defizits **2.436 WE** zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 14 stehen somit noch 2.627 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Saterland davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Bauhof“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Erneuerung und Erweiterung des gemeindlichen Bauhofs an. Hierfür wird das bereits bestehende Betriebsgrundstück, welches bisher nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes ist, überplant und bauleitplanerisch beordnet.

Die Planung umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha, welche bereits durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen des Bauhofs sowie weiterer Anlagen (Funkturn, Trafostation, Hundezwinger für Fundtiere) in Anspruch genommen ist und für die von keiner wesentlichen Veränderung durch die Planung auszugehen ist. Die ergänzend geplanten Anlagen bzw. der Ersatzneubau können im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden. Damit wird auf stark anthropogen beeinflusste Flächen zugegriffen. Eine Neuversiegelung kann größtenteils vermieden werden bzw. bleibt auf geringe Teilflächen (z.B. für Stellplätze) beschränkt.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch die verbindliche Beordnung der bereits ansässigen Nutzungen der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

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

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

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einföhrungserlass zum EAG-Bau Fachkom-

mission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie in Kap. 1.2 beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung für den bislang im Außenbereich gelegenen gemeindlichen Bauhof ein neues Multifunktionsgebäude ermöglicht werden.

Hierfür wird das bestehende Betriebsgrundstück überplant und für die bereits ansässige Nutzung gesichert. Die Inanspruchnahme neuer Flächen wird vermieden und eine Neuversiegelung auf ein Minimum beschränkt.

Alternativ müsste für die vorhandenen Nutzungen ein vollständig neuer Standort gefunden werden. Dies würde eine deutlich höhere Neuversiegelung und keine geringeren Umweltauswirkungen mit sich bringen. Nach Auffassung der Gemeinde stellt sich die Planung daher als angemessene und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die "Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung des Landkreises Osnabrück; Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016" zur Anwendung.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetationsstrukturen berücksichtigt.

Die Ermittlung der Geruchsbelastung durch die östlich gelegene Kläranlage wurde gutachterlich nach Anhang 7 der TA Luft 2021 durchgeführt.

Die Ermittlung von Verkehrs- oder Gewerbelärmimmissionen war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf einer externen Fläche, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung steht. Die Gemeinde wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Durch die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltungen - Bauhof / Funkturm“ ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen im Plangebiet. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im vorliegenden Fall werden die Flächen im Plangebiet bereits fast vollständig durch den Bauhof genutzt. Auch ein Funkturm ist vorhanden. Die ansässigen Nutzungen sollen im Grundsatz bestehen bleiben, der Bauhof jedoch teilweise in der Bausubstanz erneuert bzw. erweitert werden.

Das geplante Vorhaben kann im Wesentlichen auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden, sodass die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert wird (z.B. für Stellplätze). Auswirkungen auf Natur und Landschaft, den Boden oder den Wasserhaushalt beschränken sich daher auf diese Teilflächen.

Durch die ergänzend vorgesehenen baulichen Anlagen wird z.T. in vorhandene Gehölzstrukturen eingegriffen und weiterer, bisher belebter Oberboden versiegelt. Durch den Erhalt umliegend vorhandener Gehölzstrukturen bleibt die vorhandene und geplante Bebauung jedoch weiterhin in die Landschaft eingebunden.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch ergänzend geplante Versiegelungen können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden. Hierdurch und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort.

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen durch die Geruchsimmissionen der Kläranlage liegen mit 5-14 % für die ansässige Nutzung im unproblematischen Bereich.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch sind durch die bauleitplanerische Beordnung der im Plangebiet bereits ansässigen Nutzungen und deren Erweiterung wesentliche Veränderungen der Lärmsituation nicht zu erwarten.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

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

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Fachgutachterliche Stellungnahme (Geruch), Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 17.04.2023
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18.8.2021 mit Vorgaben zur Geruchsbeurteilung in Anhang 7
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Juli 2023
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998)
- Landschaftsplan der Gemeinde Saterland (1994)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Das „Osnabrücker Kompensationsmodell 2016“ als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, des Landkreises Osnabrück

5 Abwägungsergebnis

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

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

Da mit der Planung auf bereits im Wesentlichen bebaute bzw. versiegelte Flächen zurückgegriffen wird, ergeben sich für die Schutzgüter von Natur und Landschaft nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit von 2.436 WE kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters, nicht entgegen. Soweit überplante Gehölze Höhlen aufweisen, werden bei Entnahme dieser Bäume als Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung Nistkästen angebracht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind durch die geringfügige zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet soll auch weiterhin durch den Bauhof genutzt werden und der Funkturm bestehen bleiben. Aufgrund des nicht gegebenen dauernden Aufenthalts von Menschen ist für diese Nutzungen im Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit gegenüber Lärmimmissionen gegeben.

Auch unzulässige Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen der Kläranlage bestehen nicht.

Wesentliche Veränderungen der Lärmsituation und damit erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch den geplanten erweiterten Ersatzneubau des Bauhofs nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

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

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf)	Fläche in qm	Fläche in %
Bauhof / Funkturm, davon	10.334 qm	100 %
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	(415 qm)	(4,0 %)
Plangebiet	10.334 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Saterland ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Satzungsbeschluss

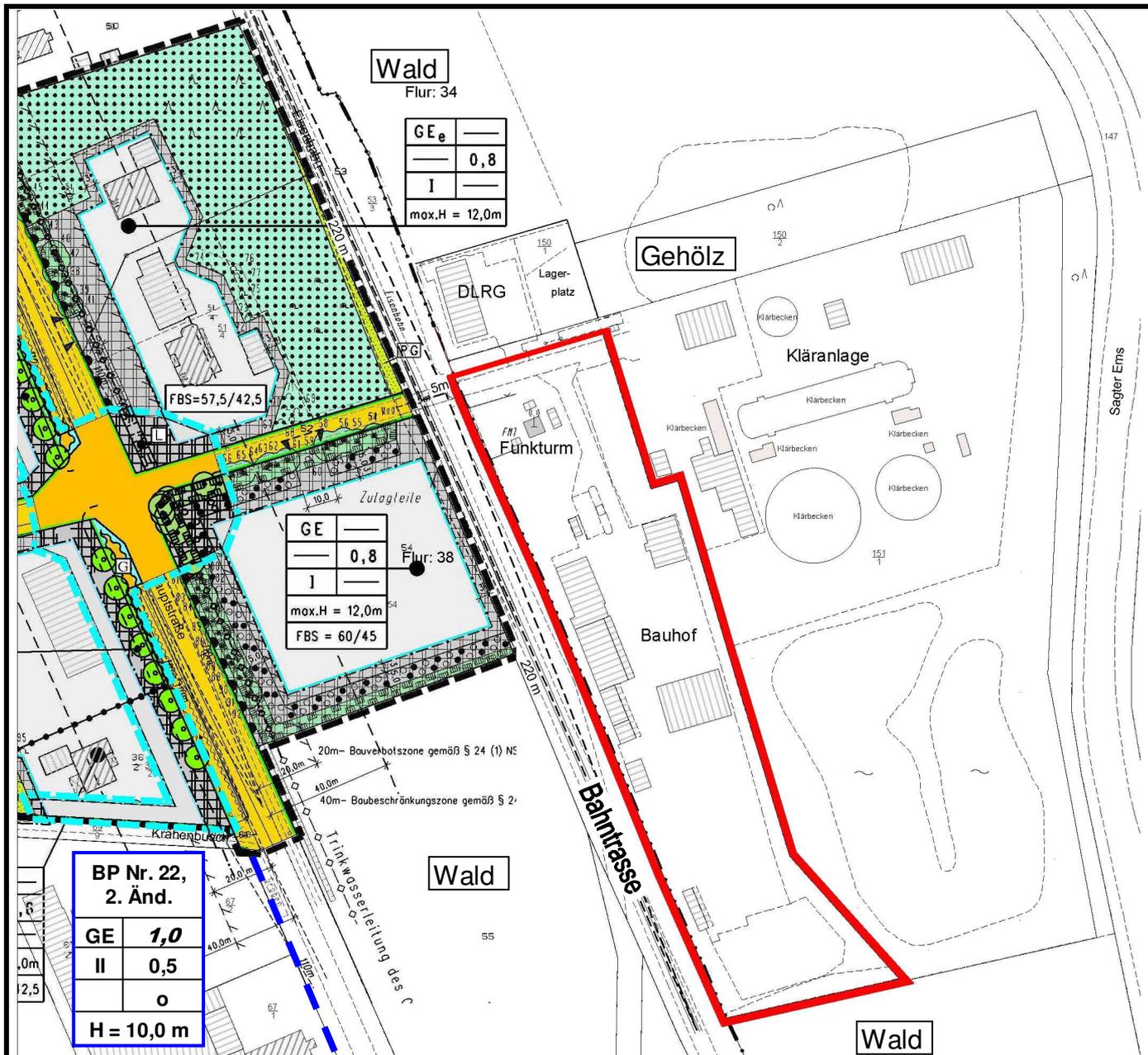
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Saterland, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und angrenzende Bebauungspläne
2. Geruchsermittlung (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 17.04.2023)
3. Plangebiet - Biotoptypen
4. Externe Kompensationsmaßnahme



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 149
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 85
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 85, 5. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 22, 2. Änderung

Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

GE	Gewerbegebiet	e mit Einschränkungen
0,5/0,8	Grundflächenzahl	1,0 Geschossflächenzahl
I / II	Zahl der Vollgeschosse	o offene Bauweise
Max H	maximale Gebäudehöhe	
FBS	max. flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/qm tags/nachts	

- Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Zu pflanzender Einzelbaum
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Schutzobjekten i.S.d. NNatSchG (Wallhecke)

Gemeinde Saterland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 149**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
und umliegende
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -**

Gemeinde Saterland
Der Bürgermeister
Hauptstraße 507
26683 Saterland

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
n.a.	453-3041002 Dr.ku-te	Herr Dr. Kuhnt	-40	guenter.kuhnt@lwk-niedersachsen.de	17.04.2023

Fachgutachtliche Stellungnahme Bauleitverfahren – Bauhof – der Gemeinde Saterland

Hier: Betrachtung der Geruchsemissionen/-immissionen

Baugrundstück: Gemarkung Saterland, Flur 1, Flurstück 151/2

Fragestellung, Standortsituation

Zu der Fragestellung der Immissionssituation zu dem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Gemeinde Saterland plant einen Bauhof mit Gebäude am Standort Hauptstraße 308 in der Gemeinde Saterland. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der geplanten Baumaßnahme eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen wie sich das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt.

Die im Folgenden dargestellte Sonderbeurteilung wurde unter Berücksichtigung der Maßgaben der TA-Luft (2021) durchgeführt.

Die Kläranlage Saterland (Betriebe OOWV) sowie der Bauhof der Gemeinde Saterland befinden sich im Ortsteil Bäholt.

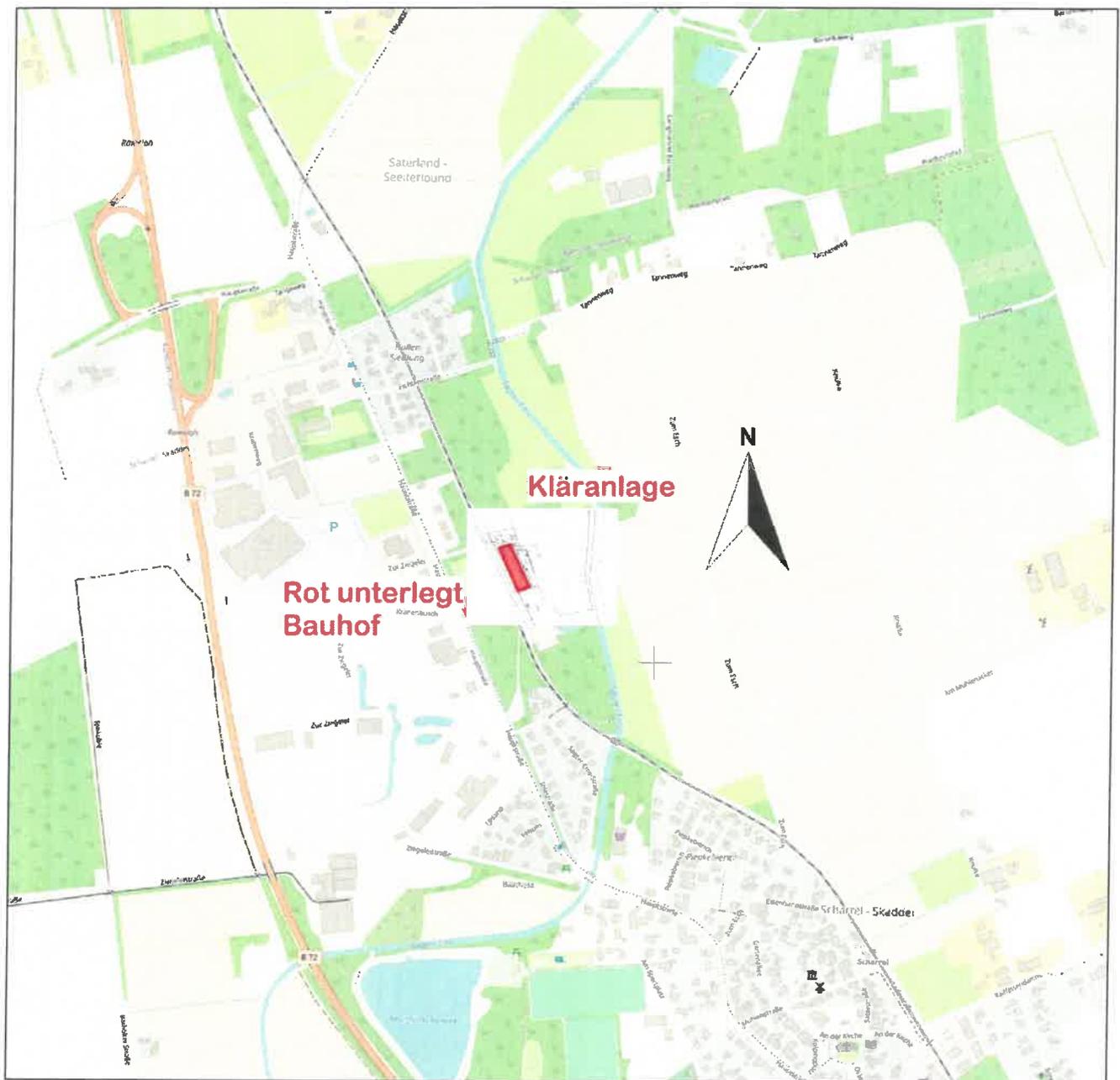


Abbildung 1: Topographische Lage des geplanten Bauhofes

In der folgenden Abbildung 2 ist eine maßstäblich kleinere Variante mit Bauhof und Kläranlage ersichtlich. Weiterhin sind dort die Emissionsquellen (QUE_1-X) aufgeführt.

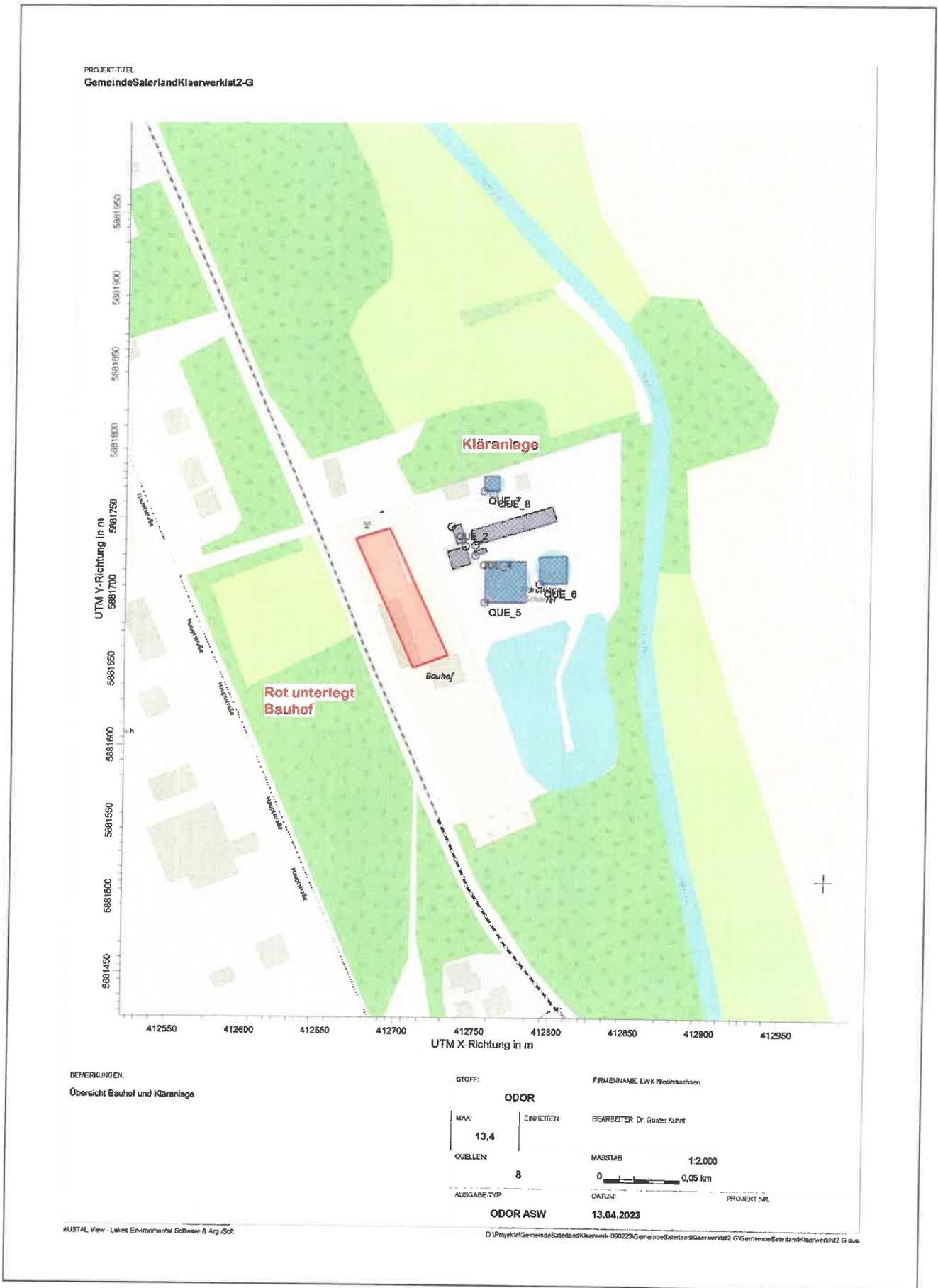


Abbildung 2: Darstellung des geplanten Bauhofes (rot unterlegte Fläche) sowie der Emissionsquellen (QUE_1-X)

In der folgenden Übersicht Abbildung 3 sind die emissions- bzw. immissionsrelevanten Betriebseinheiten der Kläranlage dargestellt.

Es hat eine Ortsbesichtigung stattgefunden.

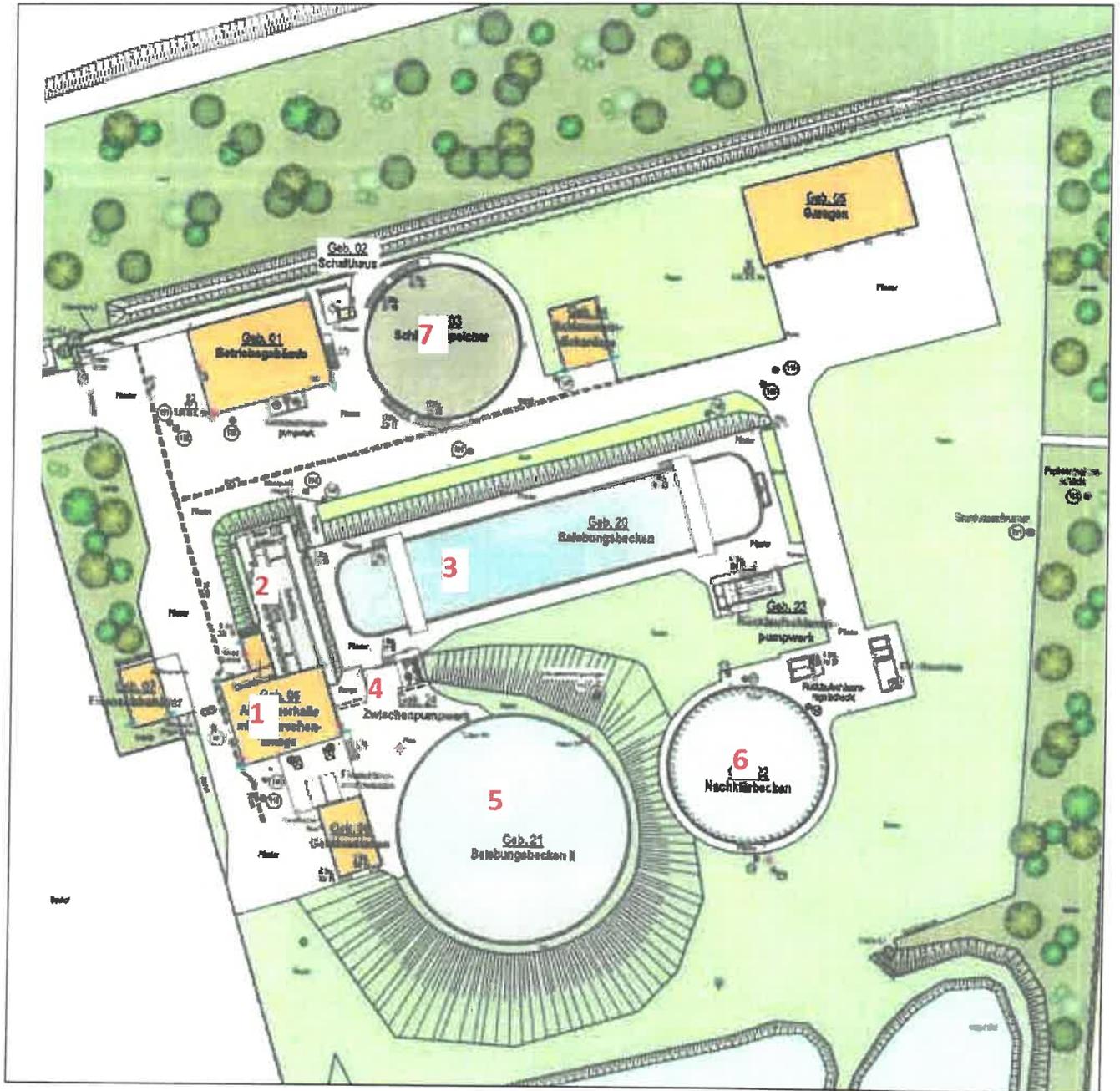


Abbildung 3: Übersicht über die Anlagenteile der Kläranlage

Bei den geruchsimittierenden (offenen) Anlagenteilen der Kläranlage handelt es sich um das Pumpwerk (Nr. 1), dem Sandfang (Nr. 2), Vorklärbecken (Nr. 3), dem sogenannten Mischbecken (Nr. 4), dem Belebungsbecken (Nr. 5), dem Nachklärbecken (Nr. 6) und dem Klärschlammbehälter (Nr. 7).

Es handelt es sich hierbei um offene Anlagenteile. Sie sind entsprechend ihrer Quadratmeterzahl und den Geruchsmassenströmen ($\text{GE}/\text{sec}/\text{m}^2$) berücksichtigt (siehe auch Tabelle 1).

Die Emissionsmassenströme sind dem Programm GERDA, einem EDV-Programm zur Abschätzung von Geruchsimmissionen aus Anlagen bzw. Kläranlagen entnommen, diese Werte werden im Allgemeinen angewendet. Ihren Ursprung haben sie im Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart. Das Programm dazu wurde vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH und Co. KG, An der Rossweid 3, 76229 Karlsruhe entwickelt. Im Programm GERDA sind auch die Emissionsmassenströme GE pro m² und Stunde dargelegt. Multipliziert mit der Fläche in m² wird dieser Geruchsmassenstrom (GE/m²/Stunde) multipliziert und Umrechnung in MGE/h (1.000.000) ergibt dann den Massenstrom.

Die Anlagenteile mit Luftaustritt, bei denen dann aufgrund von Pumpeffekten ein Entweichen von Emissionen mit zu bewerten ist, besteht bei dem Endlager beim Abtransport. Nach Angaben des Anlagenbetreibers werden 75 m³ pro Woche abgefahren, dies entspricht bei 52 Wochen rund 3.900 m³ pro Jahr. Beim Pumpvorgang sind jeweils nach Angaben des Betreibers 15 Minuten pro Woche angesetzt, d. h. 780 Minuten pro Jahr bzw. 13 Stunden pro Jahr.

Diese Massenströme können nun der Tabelle 1 entnommen werden. Diese haben Eingang in die Ausbreitungsberechnung gefunden.

Tabelle: Geruchsmassenströme MGE/h

Offene Anlagenteile	Flächenquelle	GE/m ² /h	m ²	MGE/h
Pumpwerk	Flächenquelle	540	144	0,078
Sandfang	Flächenquelle	1872	72	0,135
Vorklärbecken	Flächenquelle	1440	550	0,792
Mischbecken	Flächenquelle	540	24	0,013
Belebungsbecken	Flächenquelle	540	707	0,382
Nachklärbecken	Flächenquelle	330	314	0,104
Klärschlammbehälter	Flächenquelle	900	95	0,086
Summe				1,588
Geschlossene Anlagenteile mit Luftaustritt				
Pumpelement Endlager Abtransport	Linienquelle			
m ³ /Woche	Wochen	m ³ /Jahr	GE/m ³ /h	MGE/h
75	52	3.900	10800	42,12
Pumpvorgang	15 Minuten/Woche			
Min./Woche	Min. Summe	Std. Summe		
15	780	13		

Tabelle 1: Emissionsmassenströme Anlagenteile Kläranlage Saterland

Weitere geruchsrelevante Anlagen (hier z. B. landwirtschaftliche Betriebe) befinden sich in Entfernungen von 1.000 m und mehr. Aufgrund der Standortkonstellationen unterliegen diese keiner weiteren Betrachtung, da die 2 %-Isoplethen den Bereich des Bauhofes nicht überlagern werden.

Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL)

Die Betrachtung der Geruchsimmissionen ist in der TA-Luft (2021), Anhang 7, beschrieben. In dem vorliegenden Gutachten wird entsprechend vorgegangen.

Für die Geruchsausbreitung wird das Programm Austal2000G herangezogen, bei dem es sich um eine Entwicklung der in Anhang 7 der TA-Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung Austal 2000 handelt. Die für AUSTAL2000G entwickelte Benutzeroberfläche mit der Bezeichnung „Austal View G“ stammt von der Firma Argusoft GmbH & Co. KG.

In den Ausbreitungsberechnungen wurden die in der Tabelle 1 dargestellten emissions- und immisionsrelevanten Daten berücksichtigt.

Die Rechenlauf-Protokolle sowie die Quellen- und Emissionsparameter der in den Ausbreitungsrechnungen verwendeten Daten und Einstellungen können der Anlage entnommen werden.

Weitere Quelldaten, auf die im Rahmen der Ausbreitungsberechnungen zurückgegriffen wird, sind u. a. die Lage der Quellen, die Quellart, die Höhe des (der) Abluftaustritts(e).

Grundsätzlich besteht bei diesem Modell die Möglichkeit meteorologische Daten in Form einer repräsentativen Zeitreihe (akterm) oder als mehrjährige Häufigkeitsverteilung von Ausbreitungssituationen (aks) heranzuziehen.

Windgeschwindigkeiten, -richtungen und -häufigkeiten wurden einem vom Deutschen Wetterdienst gelieferten Datensatz der Wetterstation Friesoythe (akterm) entnommen.

Die Bodenrauigkeit wurde in Abhängigkeit von den Nutzungsgegebenheiten des Geländes aus den Landnutzungsklassen berechnet. (vgl. Tab. 14 in Anhang 3 der TA Luft). Aus dem Landnutzungskataster ergibt sich im vorliegenden Fall rechnerisch eine Rauigkeitslänge von $1,0 z_0$ in m, außerdem eine Anemometerhöhe von 29,5 m.

Es ist die Qualitätsstufe +1 gewählt.

In der TA-Luft (2021) wird darauf hingewiesen, dass es bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich ist, Werte von 20 % (Regelfall) bis 25 % (begründete Ausnahmen) für Tierhaltungsanlagen heranzuziehen. Für WA-Gebiete ist der Wert von 10 % heranzuziehen, für GE-Gebiete 15 %. Weitere Möglichkeiten ergeben (z. B. für GE-Gebiete bis 25 % ohne Wohnen) sich aus der TA-Luft (2021).

In der Abbildung 2 erfolgt eine grafische Darstellung der Emissionsquellen im Plan-Zustand sowie eine Darstellung der zu berücksichtigenden Nachbarbebauungen.

Die Berechnung der Geruchsimmission soll nach der GIRL auf quadratischen Beurteilungsflächen erfolgen, deren Seitenlänge einheitlich 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß können geringe Rastergrößen – bis hin zu Punktbetrachtungen – gewählt werden, wenn sich die Geruchsimmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Beurteilungsflächen auszeichnen. Um vor diesem Hintergrund die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurden die Geruchsstundenhäufigkeiten in Form eines Rasters (10 m x 10 m) prognostiziert.

In der Abbildung ist das Resultat der Ausbreitungsrechnung für den Standort des Bauhofes aufgeführt.

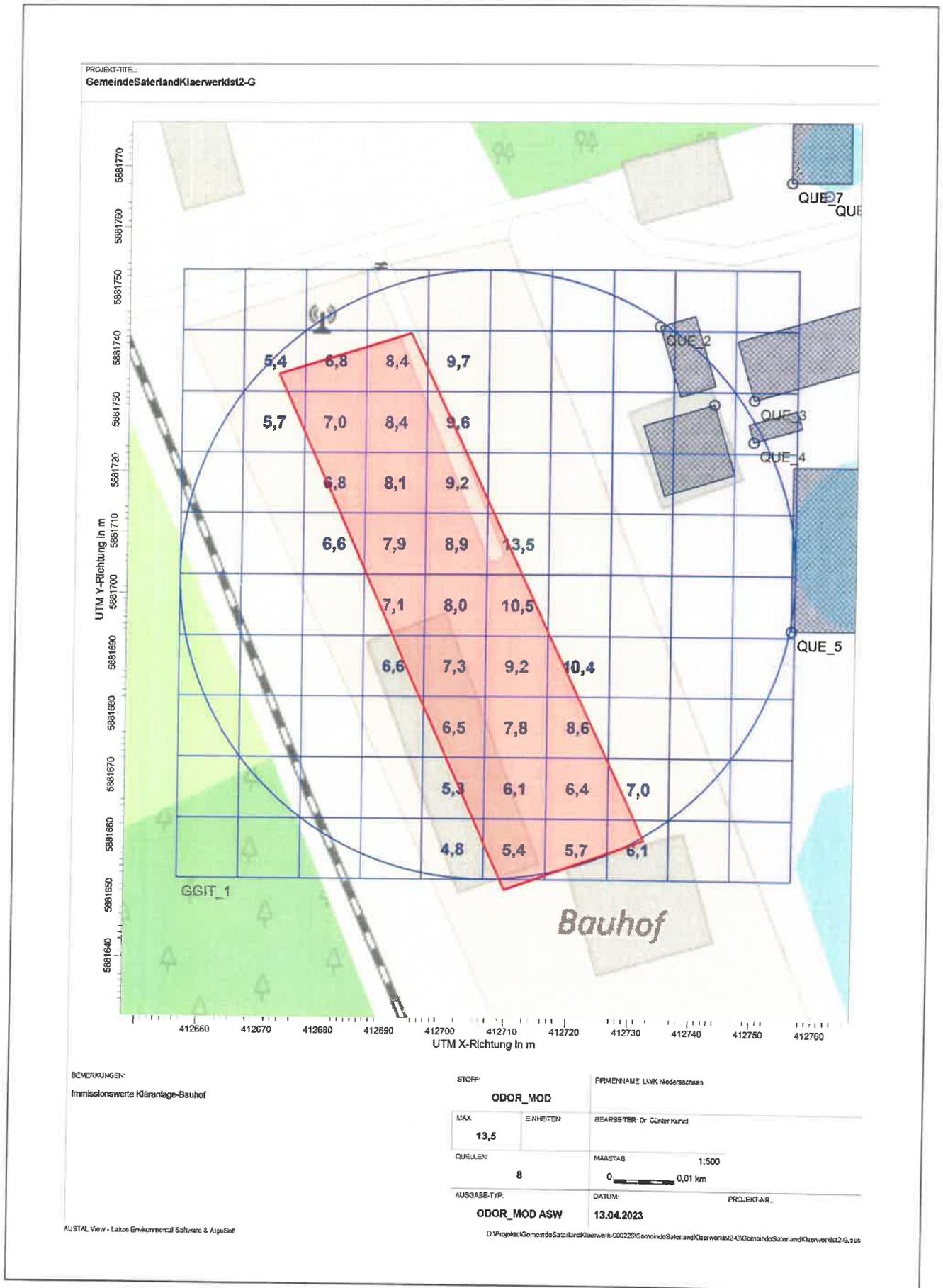


Abbildung 4: Immissionswerte 1 GE/m³ in % der Jahresstunden

Die Werte betragen rd. 5 – 14 % der Jahresstunden.

Zusammenfassung

Zu der Fragestellung der Immissionssituation zu dem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Gemeinde Saterland plant einen Bauhof mit Gebäude am Standort Hauptstraße 308 in der Gemeinde Saterland. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der geplanten Baumaßnahme eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen wie sich das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt.

Im Plan-Zustand ergeben sich für den Bauhof Werte von 5 – 14 % der Jahresstunden.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final stroke extending to the right.

Dr. Günter Kuhnt

Anlagen

Literaturverzeichnis / Schrifttum

- DIN 18910 (2017): Wärmeschutz geschlossener Ställe – Wärmedämmung und Lüftung – Planungs- und Berechnungsgrundlagen für geschlossene zwangsbelüftete Ställe; DIN-Normausschuss Bauwesen (NABau), August 2017
- Arends, F. (2006): Berücksichtigung der Abluftreinigung bei der Genehmigung. KTBL-Schrift 451 Abluftreinigung für Tierhaltungsanlagen
- Arends, F. (2015): Sachgerechte Berücksichtigung von Vorbelastungen bei Ausbreitungsrechnungen. In: Gerüche in der Umwelt; VDI-Berichte, Band 2252; Tagungsband zur 6. VDI-Tagung Gerüche in der Umwelt, Karlsruhe 2015, Seite 63-69.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
- Brakel, van C.E.P., G.B.C. Backus und N. Verdoes (1997): Cost of New Housing Systems for Pigs with Low Ammonia Emission. In: Voermans, J.A.M. and G.J. Monteny Ammonia and odour emissions from animal production facilities. Proceedings, Vinkeloord, NL. Volume I, 691-697
- De Boede, M.J.C. (1991): Odour and ammonia emissions from manure storage. In: Nielsen, Voorburg u. L'Hermitte Odour and Ammonia Emissions from livestock farming. Elsevier, 59-66, London
- BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG 2013): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- DLG Prüfraumen (2022); Gruppe: Gebäude und Stalleinrichtungen; Abluftreinigungssysteme für Tierhaltungsanlagen, © DLG, DLG-Testzentrum Technik & Betriebsmittel Max-Eyth-Weg 1, 64823 Gr.-Umstadt (unveröffentlicht)
- Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz- und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4 (Hersg.: Nieders. Landesamt für Ökologie)
- DIN 18910:2017-08: Wärmeschutz geschlossener Ställe - Wärmedämmung und Lüftung - Planungs- und Berechnungsgrundlagen für geschlossene zwangsbelüftete Ställe
- Eerden, v.d. L., Perez-Soba, M., Pikaar, P. Warmelink, Franzaring, J. und T. Dueck (2000): Vergelijking van effectiviteit van gereduceers en geoxideerd stikstof. Plant Research International B.V., Rapport 26. Wageningen. 60 S.
- Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz, Berechnung der Stickstoffdeposition im Rahmen der Ausbreitungsrechnung nach TA Luft vom 17.06.2013
- Gärtner, A, Gessner, A, Müller, G, Both, R (2009): Ermittlung der Geruchsemissionen einer Hähnchenmastanlage: Gefahrstoffe, Reinhaltung der Luft Nr. 11/12, S. 485 ff.
- Gemeinsamer Runderlass des MU und des ML (2012), 404/406-64120-27, Durchführung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens; hier: Schutz stickstoffempfindlicher

Wald-, Moor- und Heideökosysteme, Hinweise für die Durchführung der Sonderfallprüfung nach Nummer 4.8 TA Luft, Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 29 vom 01.08.2012, S. 662-664

Gemeinsamer Runderlass des MU u. d. ML (2013), Durchführung immissionsschutz-rechtlicher Genehmigungsverfahren; Abluftreinigungsanlagen in Schweinehaltungs-anlagen und Anlagen für Mastgeflügel sowie Bioaerosolproblematik in Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen, Niedersächsisches Ministerialblatt 2013, Nr. 29, S 561 vom 02.05.2013, geändert durch Verw.-Vorschrift vom 23.09.2015 (Nds. MBl. 2015, Nr. 36, S. 1226)

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBauÄndG) vom 11.06.2013 BGBl. I S. 1548

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6)

Hadwiger-Fangmeier, A. u.a. (1992): Ammoniak in der bodennahen Atmosphäre-Emission, Immissionen und Auswirkungen auf terrestrische Ökosysteme. Literaturstudie, MURL

Isermann, K. (2002): Die Stickstoffflüsse im Ernährungsbereich von Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft. KTBL (Hrsg.): Emissionen der Tierhaltung. 30-48. Darmstadt

Janicke L, Janicke U (2003) Entwicklung eines modellgestützten Beurteilungssystems für den anlagenbezogenen Immissionsschutz. Bericht vom Februar 2003 (Förderkennzeichen (UFOPLAN) 20043256)

Janicke L, Janicke U (2004) Weiterentwicklung eines diagnostischen Windfeldmodells für den anlagenbezogenen Immissionsschutz. Bericht vom Oktober 2004 (Förderkennzeichen UFOPLAN) 20343256)

Kroodsma, -W. u. Ehlhardt, D.A. (1990): Technische Lösungen zur Reduzierung der Ammoniakemission aus Geflügelställen. VDI/KTBL-Symposium, S. 188-195

Krupa, S.V. (2003): Effects of atmospheric ammonia on terrestrial vegetation: a review. Environmental Pollution 124. 179-221

Krüger, T. und Nipkow, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 8. Fassung, Stand: 2015, Hannover

KTBL (2006): Handhabung der TA Luft bei Tierhaltungsanlagen – Ein Wegweiser für die Praxis, KTBL-Schrift 447, Darmstadt

Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) (2008): Entwurf der Geruchsimmissions-Richtlinie in der vom LAI auf seiner Sitzung am 29.02.2008 beschlossenen Fassung

Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) (2012): Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Stickstoffeinträgen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz; Langfassung, Stand: 1. März 2012

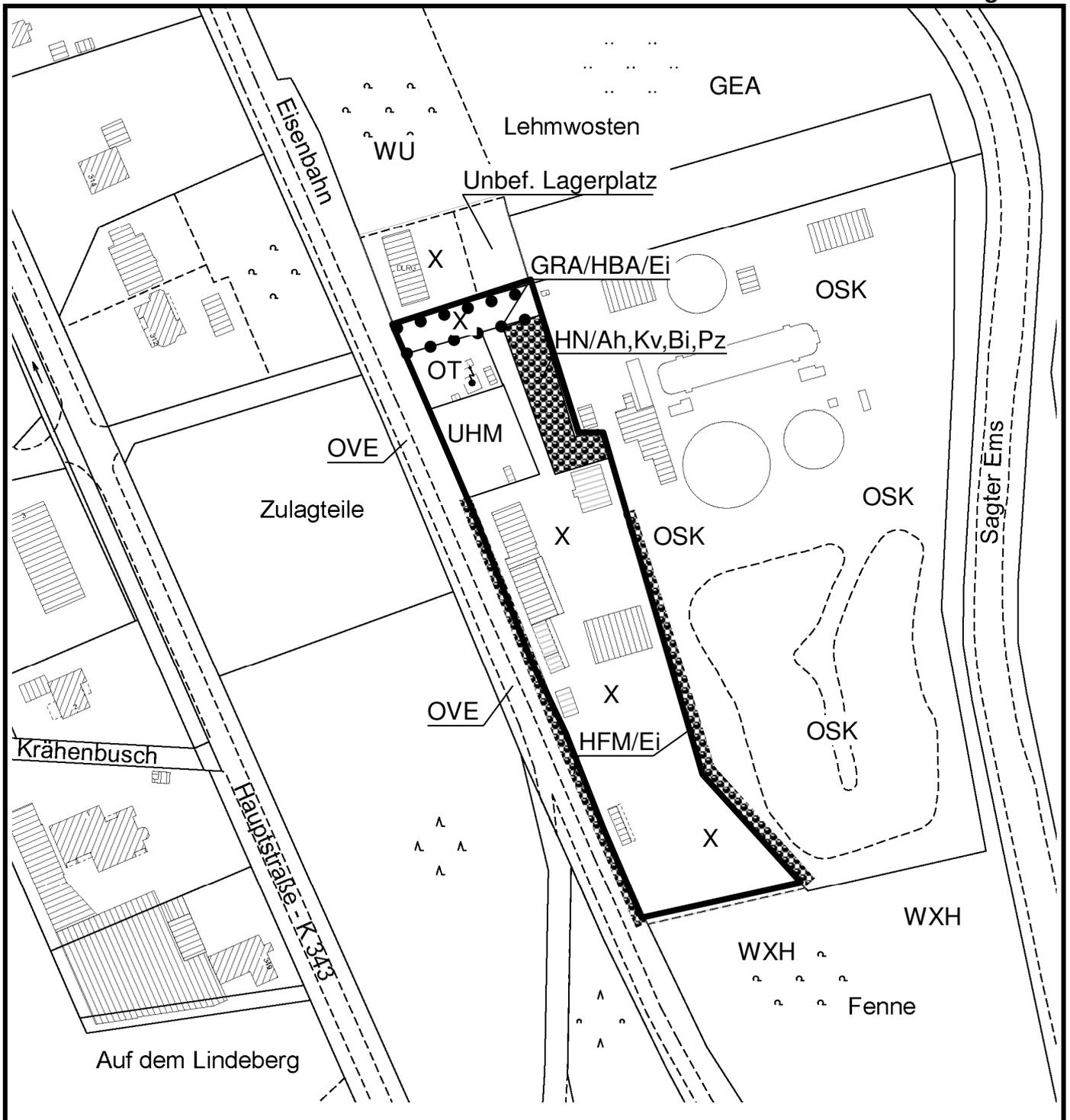
Lohmeyer et. al (1999): Modellierung der Geruchs- und Ammoniakausbreitung aus Tierhaltungsanlagen im Nahbereich

LROP (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2006) Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchs-Immissionsrichtlinie. Merkblatt 56, Essen
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2006) Hrsg.): Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft – Bericht zu Expositions-Wirkungsbeziehungen, Geruchshäufigkeit, Intensität, Hedonik und Polaritätsprofilen, Materialien 73
- Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz des Landes Niedersachsen (2012): Gem. RdErl. vom 01.08.2012: Durchführung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens; hier: Schutz stickstoffempfindlicher Wald-, Moor- und Heideökosysteme, Hinweise für die Durchführung der Sonderfallprüfung nach Nummer 4.8 TA Luft (S. 662)
- Mohr, K. (2001): Stickstoffimmissionen in Nordwestdeutschland - Untersuchungen zu den ökologischen Auswirkungen auf Kiefernforsten und Möglichkeiten der Bioindikation. Dissertation Universität Oldenburg. <http://www.bis-uni.oldenburg.de>. 182 S.
- Mohr, K., Meeseburg, H. und U. Dämmgen (2003): Bestimmung von Ammoniakemissionen aus der Luft und deren Wirkungen auf Waldökosysteme. FE-Vorhaben des Umweltbundesamtes. Fördernr.: 20088213
- Mohr, K., H. Meeseburg, B. Horváth, K.J. Meiwes, S. Schaaf, U. Dämmgen (2005): Bestimmung von Ammoniak-Emissionen aus der Luft und deren Wirkungen auf Waldökosysteme (ANSWER-Projekt). Dämmgen, U. (Hrsg.): Landbauforschung Völknerode Sonderheft 279. 113 S.
- Nagel H.-D. & H.D. Gregor (1999): Ökologische Belastungsgrenzen – Critical loads & levels. Berlin Heidelberg 1999
- Neunte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über das Genehmigungsverfahren – 9. BImSchV 1992): 9. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. November 2020 (BGBl. I S. 2428)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072-), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Oldenburg, J. (1989): Geruchs- und Ammoniak-Emission aus der Tierhaltung. KTBL-Schrift 333, Landwirtschaftsverlag GmbH Münster-Hiltrup (Westf.)
- Pfeiffer, A., Steffens, G. und F. Arends (1996): Emissionsmindernde Techniken im Stallbereich. Resultate und Beratungsempfehlungen aus einem Ziel 5b-Projekt für die Mastschweine- und Milchviehhaltung
- Regeling ammoniak en veehouderij: Geldend van 13.12.2017 t/m heden; de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, handelende in overeenstemming met de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
- Staatscourant (2015): Regeling van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu van 24 Juni 2015, Nr. IENM/BSK-2015/115906, tot wijziging van de Regeling ammoniak en veehouderij
- Sucker, K.; F. Müller und R. Both (2006): Geruchsbeurteilungen in der Landwirtschaft. Bericht zur Expositions- Wirkungsbeziehungen, Geruchshäufigkeit, Intensität, Hedonik und Polaritätenprofilen. Materialien 73. Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen

- Strauch, D., (1991): Wirtschaftsdünger als Vektor für Infektionserreger. Dtsch. Tierärztl. Wschr. 98, S. 265-268.
- Takai, H., Pedersen, S., Johnsen, J.O., Metz, J.H.M., Groot Koerkamp, P.W.G., Uenk, G.H., Phillips, V.R., Holden, M.R., Sneath, R.W., Short, J.L., White, R.P., Hartung, J., Seedorf, J., Schröder, M., Linkert, K.-H., Wathes, C.M. (1998): Concentrations and emissions of airborne dust in livestock buildings in northern Europe. Journal of Agricultural Engineering Research 70, s. 59-77
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2021): Neufassung der ersten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18.08.2021, GMBI. Nr. 48-54, s. 1050.
- Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung – TierSchNutztV (2001): In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 2006 (BGBl. I S. 2043), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 29. Januar 2021 (BGBl. I S. 146) geändert worden ist
- UBA (Hrsg., 1995): Wirkungskomplex Stickstoff und Wald. Executive Summary. UBA - Berichte 232 S. 3-8. Berlin.
- van Dobben, H. F., Bobbink, R., Bal, D. en van Hinsberg, A. (2012): Overzicht van kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en leefgebieden van Natura 2000. Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 2397 2397. 68 balz.; 1 fig.; 3 tab.; 21 ref.
- VDI-Richtlinie 3782 (2006): VDI-Richtlinie 3782, Blatt 5, Ausgabe: 2006-04, Umwelt-meteorologie – Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Depositionsparameter
- VDI 3886 Blatt 1 Ermittlung und Bewertung von Gerüchen - Geruchsgutachten - Ermittlung der Notwendigkeit und Hinweise zur Erstellung
- Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen. Gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW v. 23.07.2009, -33-40500 / 201.2, VORIS 28500, Nds. MBI. Nr. 36/2009
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (1992): VDI-Richtlinie 3882, Blatt 1: Olfaktometrie – Bestimmung der Geruchsintensität. VDI-Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1, VDI-Verlag Düsseldorf.
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (1992): VDI-Richtlinie 3882, Blatt 2: Olfaktometrie – Bestimmung der hedonischen Geruchswirkung. VDI-Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1, VDI-Verlag Düsseldorf
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (2000): VDI-Richtlinie 3945, Blatt 3: Umweltmeteorologie, Atmosphärische Ausbreitungsmodelle. Partikelmodell, VDI-Verlag Düsseldorf
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (2010) VDI-Richtlinie 3783, Blatt 13: Umweltmeteorologie – Qualitätssicherung in der Immissionsprognose – Ausbreitungsrechnung gem. TA Luft
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (2014) VDI Richtlinie 4250, Blatt 1, Ausgabe August 2014: Bioaerosole und biologische Agenzien - Umweltmedizinische Bewertung von Bioaerosol-Immissionen - Wirkungen mikrobieller Luftverunreinigungen auf den Menschen
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (2011): VDI 3894, Blatt 1: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen; Haltungsverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde
- Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.) (2012): VDI 3894, Blatt 2: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen; Methode zur Abstandsbestimmung Geruch

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV): in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist"



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021)

GEA	Artenarm. Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche		
GRA	Artenarmer Scherrasen		
HBA	Baumreihe		
HFM	Strauch-Baumhecke		
HN	Naturnahes Feldgehölz		
OSK	Kläranlage		
OT	Funktechnische Anlage		
OVE	Gleisanlage		
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur		
WU	Erlenwald entwässerter Standorte		
WXH	Laubforst aus heimischen Arten		
X	überbaute bzw. befestigte Flächen		

Hauptbestandsbildner:

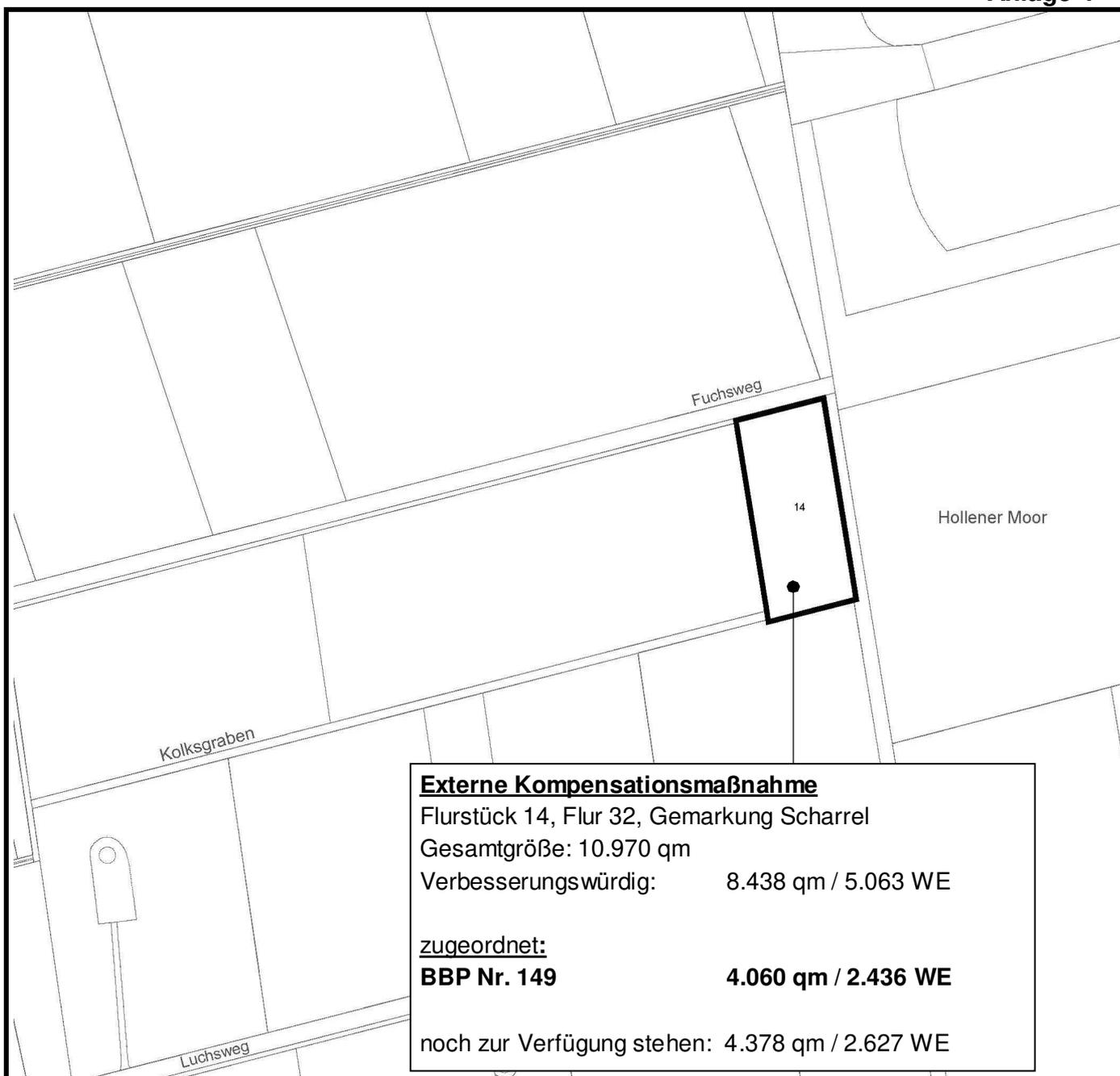
Ah	Ahorn	Bi	Birke
Ei	Eiche	Kv	Vogelkirsche
Pz	Zitterpappel		

Gemeinde Saterland

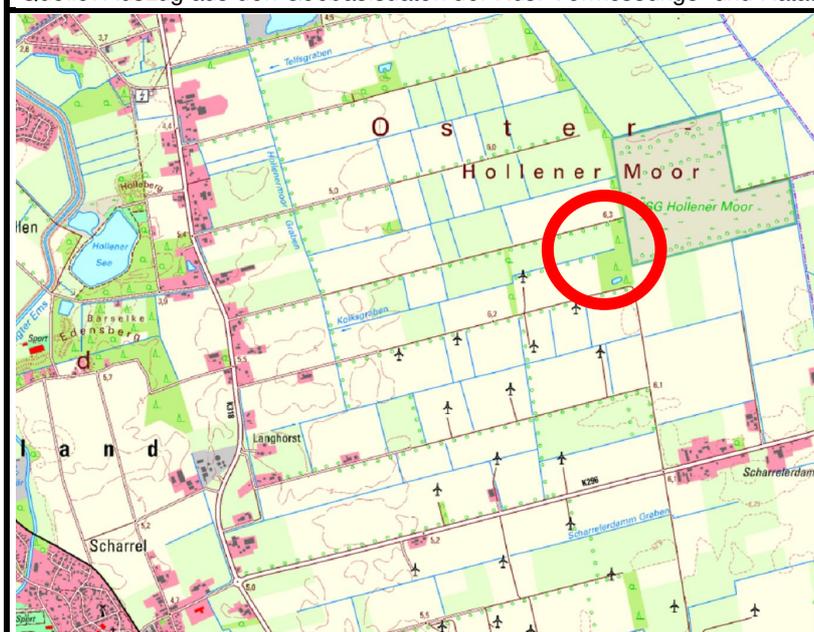
Anlage 3
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 149
„Bauhof“

Plangebiet

Biotoptypen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



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

Gemeinde Saterland

Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 149 „Bauhof“

Externe Kompensation Übersicht / Zuordnung

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 12/2023