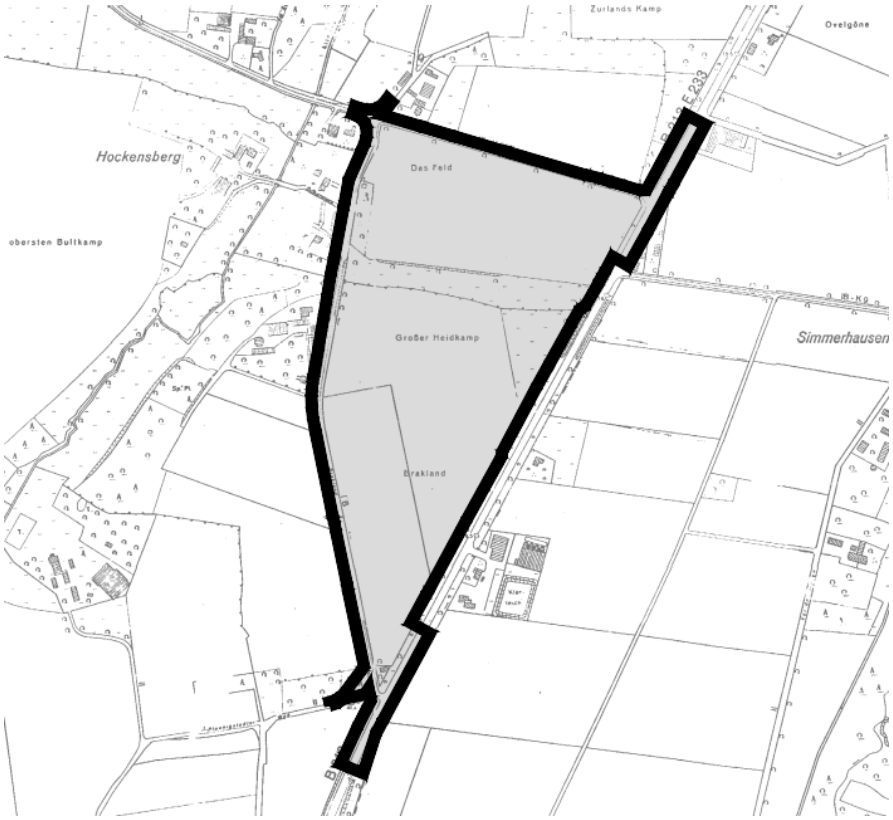
Anlage 3 zur Dr.-Nr. 2023/634
zum Ausschuss f. Infrastruktur u. Energie
am 02.02.2023

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 55

„Gewerbegebiet Hockensberg“



Begründung

Januar 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335
26043 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1

1. EINLEITUNG 1

1.1 Anlass der Planung 2

1.2 Rechtsgrundlagen 2

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans 2

1.4 Beschreibung des Plangebietes 3

1.5 Planungsrahmenbedingungen 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 7

2.2 Bedarfsherleitung 8

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 10

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 10

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 10

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 18

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 22

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 31

3.2 Relevante Abwägungsbelange 41

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft 41

3.2.2 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel 44

3.2.3 Verkehrliche Belange 44

3.2.3.1 Erschließung des Plangebietes durch den motorisierten Verkehr 44

3.2.3.2 Verkehrsuntersuchung, Nachweis der Leistungsfähigkeit 54

3.2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr 55

3.2.3.4 Bauverbotszone 56

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes- Gewerbe- und Verkehrslärm 56

3.2.5 Belange des Immissionsschutzes- Geruchsimmissionen 61

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung 61

3.2.7 Belange Schmutzwasserentsorgung 63

3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen 64

3.2.9 Belange der Landwirtschaft 64

3.2.10 Belange des Waldes 65
3.2.11 Altlasten 65
3.2.12 Belange der Erholungsnutzung 65
3.2.13 Belange des Baudenkmalschutzes 66
3.2.14 Belange der archäologischen Denkmalpflege 66
3.2.15 Kampfmittel 67
3.2.16 Belange des Klimaschutzes 67

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN 68

4.1 Art der baulichen Nutzung 68

4.2 Maß der baulichen Nutzung 69

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 69

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz 69

4.5 Grünplanerische Festsetzungen 70

4.6 Oberflächenentwässerung 73

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 73

5.1 Daten zum Verfahrensablauf 73

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz 74

TEIL II: UMWELTBERICHT 75

1. EINLEITUNG 75

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 75

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 76

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes 80
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 81
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 83
1.3.3 Fazit zum Artenschutz 85

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 85

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 85
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 85
2.1.2 Fläche und Boden 91
2.1.3 Wasser 92
2.1.4 Klima und Luft 93
2.1.5 Landschaft 93
2.1.6 Mensch 94
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 94
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 95
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 95
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 97
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 98
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 99
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 99
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 100
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 101
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 101
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 101
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 102
2.3.1 Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 102
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 104
2.3.3 Eingriffsbilanzierung nach Naturschutzgesetz 108
2.3.4 Waldumwandlung nach Waldgesetz 111
2.3.5 externe Kompensationsflächen 112
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 121
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 121
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 122
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 122
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 122
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 123
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 126

Anhang Bestandsplan Biotoptypen, Juni 2022

Bestands- und Maßnahmenplan der Kompensationsfläche am Rahmanns Weg

Bestands- und Maßnahmenplan der Kompensationsfläche Brookwiesen

Anlagen

- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Hockensberg“ in der Gemeinde Dötlingen; Hannover Oktober 2017
- Thalen Consult: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 55 „Hockensberg“. Neuenburg, 09.10.2017 mit Anlagen
- Thalen Consult: Industriegebiet Hockensberg: Schmutzwasserdruckrohrleitung, Erläuterungsbericht/ Kostenvergleichsrechung, Neuenburg, 30.06.2017
- Ingenieurdienst Nord: Gemeinde Dötlingen, A1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen Nord - Ergänzungen zum Oberflächenentwässerungskonzept; 29.03.2019 mit Anlagen
- Expert Consult: Gewerbeflächenpotentialanalyse Stadt Wildeshausen, Schwerpunkt: Standort Wildeshausen, April 2019
- Ingenieurdienst Nord: Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Nord, Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Variantenuntersuchung, Januar 2019
- Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Hockenberg“ der Gemeinde Dötlingen, Garbsen, 13. Mai 2019
- Gehölzsachverständigenbüro (ö.b.u.v.) Helmut E.H. Titschack (2019): Dendrologische Beurteilung; Straßenerneuerung eines Abschnitts der Iserloyer Straße im Ortsbereich Hockensberg der Gemeinde Dötlingen
- NWP (2017): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Gemeinde Dötlingen Brutvögel, Amphibien
- NWP (2018): Erfassung von Fledermaus-Balzquartieren und Inspektion von Baumhöhlen (Stand 27.09.2018)
- NWP (2019): Ergänzende Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland (Stand 11.09.2019)
- Titschack, H. (2019): Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG
- Titschack, H. (2022): Bewertung der Waldfunktionen einer teils aufgelösten und umgewidmeten Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG, Bebauungsplan 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Mai 2022
- Ingenieurdienst Nord (IDN): Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Norden: Ausführungsplanung: Sichtdreiecke 100 km/h; Sichtdreiecke 70 km/h; Sichtdreiecke 50 km/h, 22.06.2022

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

0. Vorbemerkung

Im Normenkontrolleilverfahren gegen die Gemeinde Dötlingen zum Bebauungsplan Nr. 55 liegt ein Beschluss des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes (1MN 150/20) vom 26.01.2021 vor. Als Reaktion auf den Beschluss führte die Gemeinde Dötlingen ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB bzw. eine zweite erneute öffentliche Auslegung durch. Damit reagierte die Gemeinde auf möglicherweise bestehende abwägungsrelevante Mängel:

In die Planunterlagen wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung eine gutachterliche Bewertung der Waldfunktionen für eine Fläche im südlichen Plangebiet, im Einmündungsbereich Brakland/ B 213 eingearbeitet.[1] Nach dieser gutachterlichen Bewertung ist die im Einmündungsbereich gelegene Gehölzfläche als Wald einzustufen. Der außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche gelegene Gehölzbereich/ Wald wurde daher zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung im Planteil als Waldfläche ausgewiesen. Der Umweltbericht/ Begründung (Belange des Waldes) und die Kompensationsbilanzierung wurden entsprechend angepasst. Die gutachterliche Bewertung der Waldfunktionen ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurde zudem die Abwägung zu den am nordwestlichen Plangebietsrand gelegenen Buchen an der Kreisstraße (Iserloyer Straße) ergänzt. Aufgrund der großen Bedeutung der 80 bis 90-jährigen Buchen sowohl für das Landschaftsbild als auch für die ökologischen Funktionen hat die Gemeinde Dötlingen zur erneuten öffentlichen Auslegung eine Untersuchung veranlasst, um festzustellen, ob bei unterschiedlichen zugelassenen Höchstgeschwindigkeiten auf der Kreisstraße von 50 km/h, 70 km/h und 100 km/h und draus resultierenden unterschiedlichen Sichtdreiecken, mehr Buchen erhalten bleiben können. Die Untersuchung hat gezeigt, dass bei allen drei zugelassenen Höchstgeschwindigkeiten jeweils die gleichen Bäume entfallen müssen. Im Planteil wurde zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung die Fläche P 8 soweit nach Westen ausgedehnt, dass alle Bäume, die erhalten bleiben können, innerhalb dieser Fläche P 8 zu liegen kommen. Damit liegt eine weitere Buche innerhalb der Fläche P 8. Um der Bedeutung dieser Bäume Rechnung zu tragen, erfolgt ein Ausgleich für die entfallenden Bäume durch drei neu anzupflanzende Bäume in der Fläche P 4, der über den rein rechnerischen Ausgleich der Beeinträchtigung für Natur und Landschaft hinausgeht. Die Aussagen im Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Zusätzlich wurden zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung 3 Bäume an der Bundesstraße in der Bilanzierung berücksichtigt, die gemäß Ausbauplanung nicht erhalten werden können.

---

[1] Bewertung der Waldfunktionen einer teils aufgelösten und umgewidmeten Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG, Bebauungsplan 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Mai 2022

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde eine zweite erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 21,3 ha großen Gewerbegebiets (Plangebiet insgesamt ca. 35 ha) westlich der Bundesstraße B 213 bzw. südlich der Kreisstraße K 237 (Iserloyer Straße). Es handelt sich dabei um ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Dötlingen und Prinzhöfte und der Stadt Wildeshausen. Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch seine verkehrsgünstige Anbindung aus, es liegt direkt an der B 213, nahe der Anschlussstelle "Wildeshausen-Nord" zur Bundesautobahn A 1. Das Gewerbegebiet eignet sich damit insbesondere für Betriebe, die im besonderen Maße auf einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn angewiesen sind.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 55 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt östlich des Altonaer Mühlbachs und westlich der Bundesstraße B 213, unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Prinzhöfte.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird die derzeitige Trasse der Iserloyer Straße (K 237) einschließlich ihrer Nebenanlagen in den Geltungsbereich einbezogen. Die nördliche Parzellengrenze bildet die nördliche Begrenzung des Plangebietes, im Nordosten geht der Geltungsbereich gering über die Parzellengrenze hinaus. Im Nordosten und Südosten des Plangebietes wird die Bundesstraße B 213 in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten wird die Grenze des Plangebietes durch die Parzelle der Bundesstraße B 213 gebildet. Im Westen wird die Straße „Brakland“ in das Plangebiet einbezogen und bildet die westliche Grenze; im Nordwesten wird der Kreuzungsbereich Rahmanns Weg/ K 137 ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Zudem wird eine Waldfläche südwestlich der Straße „Brakland“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Die konkrete Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt und weist ein welliges Relief auf, die Höhen variieren von etwa 31 m im Nordwesten an der Kreuzung Iserloyer Straße/ Brakland bis etwa 41 m im Osten an der Bundesstraße. Mittig wird der Geltungsbereich durch einen Graben in West-Ost-Richtung gequert. Grabenbegleitend sind Gehölze vorhanden. Der Grünlandbereich wird von einer Baumreihe und einem Geländesprung von etwa 1 bis 1,5 m geprägt, die Südseite des Niederungsbereiches wird von einer Wallhecke markiert. Parallel der Bundesstraße ist ein durchgängiger Gehölzbestand ausgeprägt, der auch einen mit Eichen bewachsenen Wall umfasst (vergl. auch Bestandsplan im Anhang). An der Straße „Brakland“ ist ein Denkmal für Kriegsopfer vorhanden. Im Kreuzungsbereich von der Straße Brakland zum Pfennigstedter Weg ist ein Waldkomplex ausgebildet, der auf der östlichen Teilfläche überwiegend Nadelgehölze, zu den umgebenden Straßen jedoch einen strukturreicheren Waldrand aus Eichen, Zitterpappel und Eschen aufweist.

Nordöstlich des Plangebietes bzw. nördlich der Simmerhauser Straße (Kreisstraße K 9) und östlich der Bundesstraße liegt das Gewerbegebiet „Simmerhausen“ der Gemeinde Prinzhöfte. Das Gewerbegebiet Simmerhausen ist über die Simmerhauser Straße erschlossen. Östlich des Plangebietes liegt eine Biogasanlage. Westlich befindet sich die Ortslage Hockensberg, direkt westlich der Straße „Brakland“ liegen Wohnhäuser im Außenbereich. Ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich befindet sich östlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes, nördlich der K 237 liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle und ein Wohnhaus.

Verkehrliche Bestandsaufnahme

Im östlichen Geltungsbereich bzw. östlich angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 213. Sie stellt südlich des Plangebietes einen Anschluss zur Bundesautobahn A 1 (Autobahnanschlussstelle Wildeshausen Nord) her. Die Entfernung zur Anschlussstelle beträgt ca. 1.500 m. Nördlich des Plangebietes verläuft die Iserloyer Straße (K 237). Sie führt in westlicher Richtung nach Aschenstedt und mündet im nordöstlichen Geltungsbereich in die Bundesstraße B 213. Die K 237 wird von einer Buchenallee gesäumt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft gesetzt. Das RROP befindet sich derzeit in Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen war bislang das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mittig war eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die den Standort in zwei Bereiche unterteilte. Zudem waren zu den Rändern des Plangebietes Grünflächen dargestellt. Durch den nördlichen Teilbereich verlief eine geplante öffentliche Verkehrsfläche (Verlegung der Kreisstraße) mit Anschluss an die Bundesstraße:

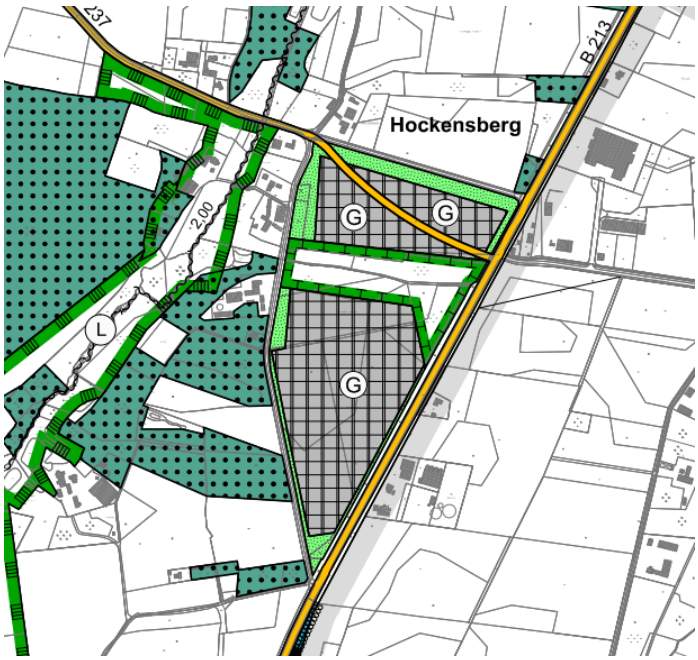


Abb.: Auschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 55 (zwischenzeitlich überplant)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen wurde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 55 geändert. Die veränderten Planungsrahmenbedingungen, insbesondere die überarbeitete Erschließung und der Zuschnitt der Grünflächen wurden im Rahmen einer 29. Änderung angepasst. Die 29. Änderung ist zwischenzeitlich genehmigt und rechtswirksam.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Gebiet hatte die Gemeinde bereits in den 90-er Jahren den Bebauungsplan Nr. 55 „Hockensberg – Das Brakland“ als Satzung beschlossen. Mit Gerichtentscheidung des OVG Lüneburg vom 28.07.1997 wurde der Bebauungsplan aber für nichtig erklärt. Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, westlich der Bundestraße B 213 gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet Simmerhausen zwischen der Straße „Brakland“ und der Iserloyer Straße

das interkommunale Gewerbegebiet Hockensberg zu entwickeln. Beteiligt sind neben der Gemeinde Dötlingen auch die Stadt Wildeshausen und die Gemeinde Prinzhöfte. Alle drei Kommunen haben dringenden Bedarf an Gewerbeflächen. So ist das Gewerbegebiet Simmerhausen in der Gemeinde Prinzhöfte vollständig belegt. In der Gemeinde Dötlingen sind im Gewerbegebiet „Neerstedt-Süd“ alle Grundstücke veräußert. Baureife und marktfähige Gewerbeflächen sind aktuell bzw. kurzfristig nur in eingeschränkter Größenordnung (ca. 1,5 ha) in Wildeshausen verfügbar. Größere zusammenhängende GE-Flächen (> 1 ha) sind aktuell nicht verfügbar. Diese räumlichen und sachlichen Beschränkungen veranlassen Unternehmen, über Aussiedlungen bzw. Verlagerungen nachzudenken. Insgesamt kann der Bedarf an Gewerbeflächen in den beteiligten Kommunen derzeit nicht oder nur in sehr eingeschränktem Maße gedeckt werden. Mit dem interkommunalen Gewerbegebiet sollen zeitnah Gewerbeflächen auf den Markt gebracht werden.

Abweichend von der ursprünglichen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird auf die Ausweisung von Industriegebieten verzichtet. Es sollen ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt werden. Diese Änderung gegenüber der Vorentwurfsfassung resultiert aus den Ergebnissen des Schallgutachtens und der aktuell vorliegenden Rechtsprechung und kommt den von den Bürgern geäußerten Bedenken hinsichtlich der befürchteten Immissionen entgegen:

Zum Schutz der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Außenbereichswohnnutzungen ist eine Beschränkung hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Emissionen (Emissionskontingente) im Plangebiet und eine entsprechende Gliederung des Plangebietes notwendig. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist für die interne Gliederung eine Teilfläche erforderlich, für die keine Beschränkung festgesetzt ist. Das heißt, im Gewerbegebiet ist eine Teilfläche erforderlich, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb bzw. bei der Festsetzung von Industriegebieten jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Industriebetrieb zulässt (BVerwG, Urteil vom 7. Dezember 2017). Wird ein Industriegebiet in Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten gegliedert, ist die Gliederung nur von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (BVerwG, 07.03.2019). Im Zuge der Ausarbeitung des Schallgutachtens hat sich gezeigt, dass aufgrund des Anwohnerschutzes vor unzulässigen Immissionen, ein Verzicht auf eine Emissionsbeschränkung für Industriegebiete nicht möglich ist.

In dem o.g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 2017 wird über die plangebietsinterne Gliederungsmöglichkeit hinaus, die Option einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgezeigt, wonach neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet oder Industriegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet oder Industriegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden sein muss, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies hat die Gemeinde Dötlingen ebenfalls überprüft und hat festgestellt, dass sie über keine Industriegebiete ohne Emissionsbeschränkungen verfügt. Da sich die Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplanes – trotz der Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes - auf die Gemeinde Dötlingen beschränkt, wurde die Überprüfung vorsorglich auf das Gemeindegebiet von Dötlingen konzentriert.

Im Bebauungsplan Nr. 55 werden daher eingeschränkte und uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt und damit die o.g. Urteile berücksichtigt. Damit wird auch den Einwänden von

Bürgern/ Anwohnern im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB entgegengekommen. Mehrere Bürger hatten die Befürchtung geäußert, dass von Industriegebieten für die Umgebungsnutzungen unzumutbare Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Keime) ausgehen.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO bleibt ein breiter Katalog an Gewerbebetrieben zulässig. Zulässig sind auf der Grundlage von § 8 BauNVO Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist die Schaffung von Baurechten für die Entwicklung eines Gewerbegebiets, mit dem flexibel auf die Anforderungen der Betriebe an die Grundstückszuschnitte und -größen reagiert werden kann. Dabei steht die Ausweisung für relativ großflächige Gewerbebetriebe, die in besonderer Weise auf einen Autobahnanschluss in unmittelbarer räumlicher Nähe angewiesen sind, im Vordergrund der Planung. Es werden auf der Basis des vorliegenden Schallgutachtens eingeschränkte und uneingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Zum Schutz der Anwohner werden Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe) und Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz) ausgeschlossen. Auch gewerbliche Tierhaltungsanlagen sind nicht zulässig.

Für das Gebiet hatte die Gemeinde in den 90-er Jahren den Bebauungsplan Nr. 55 „Hockensberg – Das Brakland“ als Satzung beschlossen. Mit Gerichtentscheidung des OVG Lüneburg vom 28.07.1997 wurde der Bebauungsplan aber für nichtig erklärt. Für das Plangebiet liegt daher derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen war das Plangebiet bereits im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion ist damit auf Flächennutzungsplanebene bereits abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde derzeit parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 55 insbesondere an die geänderte Erschließungsplanung und den Zuschnitt der Grünflächen im Rahmen einer 29. Änderung angepasst. Die 29. Änderung ist inzwischen genehmigt und ist rechtswirksam.

Eine besondere Eignung der Fläche für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ergibt sich durch die gewerbliche Vorprägung im östlichen Umfeld des Plangebietes und die hervorragende verkehrliche Erschließung. So schließt unmittelbar östlich an das Plangebiet die Bundesstraße B 213 an. Die Entfernung zur Bundesautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Wildeshausen Nord beträgt nur ca. 1500 m. Das Plangebiet ist damit sowohl von der Bundesautobahn A 1 als auch von der Bundesstraße B 213 auf einfachem und kurzem Weg zu erreichen.

Das Erschließungskonzept sieht eine Erschließung des nördlichen Plangebietes über einen Stich ausgehend von der Kreisstraße 237 vor. Die Kreisstraße 237 wird östlich der Straße Brakland in Richtung Süden, auf die südliche Seite der Baumallee (Buchenallee) verschoben. Damit können fast alle Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K 237 erhalten bleiben. Die ursprüngliche K 237 wird zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg umgebaut. Das südliche Plangebiet wird aus südlicher Richtung ausgehend von der B 213 über einen Stich von der ausgebauten Straße „Brakland“ erschlossen. Die durchgängige Befahrbarkeit der Straße „Brakland“ soll beispielsweise durch Poller unterbunden werden.

Damit werden Schleichverkehre zur Bundesstraße zukünftig unterbunden. Die Straße „Brakland“ soll nur für den landwirtschaftlichen Verkehr beidseitig nutzbar sein (z.B. überfahrbarer Poller).

Der Geltungsbereich wird mittig durch einen Graben (Niederungsbereich) in West-Ost-Richtung gequert. Grabenbegleitend sind Gehölze vorhanden. Die Traufkanten der Gehölze wurden eingemessen. Die Gewerbegebiete werden so zugeschnitten, dass die Traufkanten durch die Ausweisung der Gewerbegebiete nicht tangiert werden. Der Niederungsbereich soll weitgehend als Grünfläche erhalten bleiben und wird als öffentliche Grünfläche und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) festgesetzt. Durch die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grünflächen/ Maßnahmenflächen wird eine besondere Qualität des Gebiets erzielt.

Ein besonderer Wert wird auch auf eine Randeingrünung des Plangebietes gelegt. Dies wird bereits auf Flächennutzungsplanebene planungsrechtlich vorbereitet, in dem zu allen Rändern des Plangebietes Grünflächen dargestellt werden. Auf Bebauungsplanebene werden für die Randeingrünung entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Damit kann einerseits ein qualitativ hochwertiges eingegrüntes Gewerbegebiet erzielt werden. Andererseits wird die Einsehbarkeit in das Plangebiet von den angrenzenden Freiflächen und den in der Umgebung vorhandenen Außenbereichswohnnutzungen gemindert.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erarbeitet. Die für die Rückhaltung des Oberflächenwassers benötigten Flächen werden ebenfalls entsprechend festgesetzt.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplante Errichtung eines hochwertigen, autobahnnahen Gewerbegebietes sind in der Gemeinde Dötlingen nicht vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Dötlingen gerechtfertigt, die Schaffung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

2.2 Bedarfsherleitung

Es wurde eine Gewerbeflächenpotentialanalyse für die Stadt Wildeshausen erstellt.[2] Wesentliche Aussagen werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Der Landkreis Oldenburg verzeichnet seit 2008 ein überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum im Vergleich zu Niedersachsen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Landkreis Oldenburg seit 2008 um 24,8 % gestiegen (Niedersachsen 18,8%). Generell sind in der gesamten Region ein starkes Beschäftigungswachstum und eine dementsprechend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen zu verzeichnen. Eine der wichtigsten Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen sind mittelständische, oft familiengeführte Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe mit hoher Standorttreue.

Im Umfeld um den Standort Wildeshausen wurde allgemein eine hohe Dichte von Unternehmen ermittelt. Dies betrifft insbesondere Unternehmen aus den erweiterungs- bzw. verlagerungsintensiven Branchen

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Verkehr und Lagerei
- Unternehmensnahe Dienstleistungen

Insgesamt wurden seit 2008 rund 118 ha an Gewerbe- und Industrieflächen im Landkreis Oldenburg an Unternehmen aus dem Bestand und von außerhalb veräußert.

Aktuell besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region. Aufgrund der hohen Flächennachfrage der Vergangenheit, konnten mehrere Anfragen ansässiger und externer Unternehmen in Wildeshausen nicht bedient werden.

Folgende Gewerbe- und Industrieflächen liegen vor:

---

[2] Expert Consult: Gewerbeflächenpotentialanalyse Stadt Wildeshausen, Schwerpunkt: Standort Wildeshausen, April 2019

Dötlingen

5,50 ha im Gewerbegebiet Neerstedt-Süd, (alle Grundstücke zwischenzeitlich veräußert)

Samtgemeinde Harpstedt (insgesamt 15,98 ha)

• Wildeshauser Straße: 3,98 ha GE/MI aktuell nichts verfügbar

• Simmerhausen: 5,50 ha GI später verfügbar

• Groß Ippener An der Autobahn: 6,50 ha GI später verfügbar

Wildeshausen

GE-gesamt ca. 1,4 bis 1,6 ha (ohne Reservierung)

GI-Flächen sind aktuell nicht mehr verfügbar.

Der errechnete Gewerbeflächenbedarf bis 2027 gestaltet sich (gemäß verschiedener Szenarien) wie folgt:

• Stadt Wildeshausen: ca. 20 bis 40 ha

• Landkreis Oldenburg: ca. 222 bis 326 ha

Der errechnete Gewerbeflächenbedarf in der Region spiegelt die aktuelle Wachstumsdynamik wieder. Das aktuelle Gewerbeflächenangebot in der Region ist jedoch quantitativ nur zum Teil geeignet, die aktuelle Nachfrage und die zu erwartenden langfristigen Bedarfe in der Region abzudecken. Zudem ist nur ein Teil des gesamten Flächenvolumens aktuell marktfähig. Aufgrund der Standorttreue der Unternehmen muss außerdem berücksichtigt werden, dass diese eine Erweiterung möglichst nah am bisherigen Standort präferieren.

Das vorhandene Angebot in der Stadt Wildeshausen ist quantitativ und qualitativ aktuell nicht ausreichend, die Bedarfe der Unternehmen zu decken. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet Wildeshausen/Dötlingen/Harpstedt ermöglicht kurz- bis mittelfristig eine gewisse Entlastung.

Die Gewerbeflächenpotenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass generell ein großer Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Wildeshausen besteht, der überwiegend aus der konjunkturbedingt hohen Nachfrage des eigenen Unternehmensbestandes resultiert. Dieser Bedarf ist zunächst weder gewerbegebiets- oder industriegebietsspezifisch, sondern bezieht sich auf möglichst restriktionsfreie und kurzfristig verfügbare, baureife Gewerbeflächen. Die Nachfrageentwicklung und der Expansionsdruck der Unternehmen machen deutlich, dass der Bedarf akut ist, so dass daraus abgeleitet werden kann, dass auch Gewerbeflächen einschließlich eingeschränkte Gewerbeflächen zur Befriedigung des Bedarfes geeignet sind, sofern keine geeigneten Industrieflächen verfügbar sind bzw. entwickelt werden können.

Da der Bedarf akut ist, die Verfügbarkeit von geeigneten baureifen Industrieflächen aber aktuell bzw. kurzfristig nicht gegeben ist, kann bzw. muss die Nachfrage durch Ausweisung von Gewerbeflächen bedient werden, um Abwanderungen bzw. Verlagerungen von Unternehmen zu verhindern. Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes stellt einen Kompromiss dar, der gerade auch die Interessen der Anwohner berücksichtigt. Da die Entwicklung von Industriefläche oder Gewerbeflächen an anderen Standorten nach heutiger Sachlage erheblich mehr Zeit in Anspruch nehmen würde, als die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Hockensberg, würde der Zeitverlust bei Nicht-Realisierung von Hockensberg voraussichtlich dazu führen, dass die bestehende Nachfrage von Unternehmen nach geeigneten Gewerbeflächen aktuell bzw. zeitnah nicht bedient werden kann, was möglicherweise zu Verlagerungen von Unternehmen an andere Standorte führen kann.

Im Übrigen weist das interkommunale Gewerbegebiet Hockensberg neben der Befriedigung der Nachfrage lokaler Unternehmen aufgrund seiner Lage Richtung Nordwesten / Bremen ein spezifisches Ansiedlungszielgebiet auf, das es zudem für Ansiedlungen von Unternehmen aus diesem Raum interessant macht.

Insgesamt ist damit der Nachweis erbracht, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

- Bürger befürchten Beeinträchtigungen durch das Plangebiet verursachten Verkehrslärm.

Die Verkehrslärmsituation wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass auf Grund der Straßenbaumaßnahmen kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht.

Die gutachterlichen Rechenergebnisse zeigen, dass in allen betrachteten Immissionsorten im Nahbereich der K 237 und der Straße Brakland eine „wesentliche Änderung“ der Verkehrslärmsituation im Sinne einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) oder mehr bzw. auf 70/60 dB(A) sicher ausgeschlossen werden kann. Für die westlich der Straße Brakland gelegene Wohnbebauung ergibt sich sogar eine Abnahme der Straßenverkehrslärmpegel um höchstens 4,5 dB(A) am Tage bzw. höchstens 3,5 dB(A) in der Nachtzeit. Dem gegenüber werden im Nahbereich der B 213 aufgrund der hohen Grundbelastung bereits jetzt die mehrfach angesprochen Bezugspegel erreicht oder überschritten. Infolge der Zusatzverkehre durch das betrachtete Baugebiet ist eine geringe Pegelerhöhung von 1 dB(A) zu erwarten.

Diese geringfügige Pegelerhöhung ist hinzunehmen. Etwaige Maßnahmen zur Lärmminderung auf Grund des bestehenden Verkehrslärms an der vorhandenen Straße sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

- Bürger befürchten Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten werden unter Berücksichtigung der gutachterlich ausgearbeiteten Kontingentierung eingehalten. Die Kontingentierung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Baugenehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Zusätzlich erfolgt eine Anpflanzung/ Eingrünung des Gewerbegebietes am westlichen Rand, um auch eine optische Trennung zwischen Gewerbegebiet und Wohnnutzungen zu erzielen. Dies wurde bei den schalltechnischen Berechnungen nicht schallmindernd in Ansatz gebracht.

- Anwohner der Straße Brakland führen aus, dass ihre Belange nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Ein Abwägungsdefizit ist für die Gemeinde Dötlingen nicht erkennbar. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass auf die Belange der angrenzenden Anwohner an der Straße Brakland nicht eingegangen wurde. Zur Entwurfsfassung wird auf die Ausweisung eines Industriegebiets verzichtet. Um die Belange der Anwohner besonders zu berücksichtigen, wird die Straße Brakland im nördlichen Bereich für den Durchgangsverkehr gesperrt. Sie wird auch nicht für die Erschließung des Gewerbegebietes herangezogen. Zudem wird das Plangebiet zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen Außenbereichswohnnutzungen hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung gegliedert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, an der Straße Brakland, ist nur eine Gebäudehöhe von ca. 10 m zulässig. Im zentralen Bereich und im Osten sind ca. 20 m möglich. Zudem werden am westlichen Rand des Plangebietes Pflanzgebote festgesetzt, der bestehende Gehölzbestand erhalten und auch die Regenrückhaltebecken werden am westlichen Rand verortet, so dass sich größere Abstände zum Gewerbegebiet ergeben. Es wurde zur Entwurfsfassung ein Schallgutachten erstellt. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Wohnhaus der Einwender werden unter Berücksichtigung der gutachterlich ausgearbeiteten Kontingentierung eingehalten. Die Kontingentierung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Insofern wird aufgrund der in Summe getroffenen Maßnahmen sichergestellt, dass sich die Belastungen der Anwohner auf ein verträgliches Maß reduzieren. In der Abwägung werden daher die Belange der Anwohner der Straße Brakland zurückgestellt.

- Bürger haben angemerkt, dass im Bereich der B 213 mit erhöhtem Wildwechsel zu rechnen sei und das Unfallrisiko steige.

Die Gemeinde hat sich in Bezug auf den aufgeführten Sachverhalt mit Vertretern der Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger ausgetauscht. Seitens der Behördenvertreter wurde darauf hingewiesen, dass lediglich an Autobahntrassen sogenannte Wildschutzzäune errichtet werden. Dies ist allerdings bei niedriger qualifizierten Straßen nicht der Fall. Die Errichtung eines Wildschutzzaunes auf Höhe des Gewerbegebietes an der Ostseite der B 213 würde das Problem nur verlagern, da zu erwarten ist, dass das Wild dann am Zaun entlang laufen würde, um die nächste Querungsmöglichkeit zu suchen. Somit würde das Wild am Ende

des Zaunes die B 213 queren, so dass diese Maßnahme nicht geeignet ist, weitere Wildunfälle zu vermeiden. Die angesprochenen Punkte können im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden. Sollte es zukünftig tatsächlich zu Problemen kommen, wird über alternative Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens nachgedacht.

- Bürger haben nachgefragt, ob das Oberflächenwasser auf Schadstoffe kontrolliert wurde. Zudem wurde gefragt, ob Maßnahmen geplant seien, um einwandernde Schadnager wie Ratten, Bisam und Nutria zu bekämpfen.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Insofern steht auf Bebauungsplanebene nicht fest, welche Arten von Betrieben sich ansiedeln werden. Im Zuge der Genehmigungsverfahren ist über Auflagen, ggf. auch zur Überprüfung von Schadstoffen in Wasser- und Bodenflächen zu entscheiden. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken ist mit dem Landkreis Oldenburg bzw. dem HWA (Hunte Wasseracht) abgestimmt. Gemäß der Vorgaben des WHG wird die Wasserqualität des Altonaer Mühlbach durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Sowohl der Einlauf in das Becken als auch der Abfluss aus dem Becken werden mit einem Rechen versehen. Beim Einlauf kann auch zusätzlich eine Rückstauklappe vorgesehen werden, die das Einwandern von Schadnagern und Amphibien verhindert. Genauere Details werden im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

- Bürger führen aus, dass es noch ca. 180 Hektar freie Gewerbefläche im Landkreis Oldenburg gäbe. Es gäbe keinen Nachweis, dass unbedingt in Dötlingen Gewerbefläche entwickelt werden müsse.

Ein Bedarfsnachweis wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.

- Bürger bemängeln, dass die Planung den lokalen Landwirten benötigtes Ackerland als Wirtschaftsfläche entziehe.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Dötlingen in der Summe aller Belange der Entwicklung des Gewerbegebietes das höhere Gewicht beigemessen.

- Bürger bemängeln, dass keine Alternativenbetrachtung stattgefunden habe.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen wird das Plangebiet bereits im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion ist damit auf Flächennutzungsplanebene abgeschlossen. Dennoch wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 eine Standortalternativenbetrachtung „Gewerbegebiet Hockensberg“ durchgeführt. Dabei wurde neben den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 55 (Standort A) eine Fläche ca. 500 m weiter nördlich - ebenfalls an der Bundesstraße B 213 gelegen (Standort B) betrachtet. Als Ergebnis der Alternativenbetrachtung wurde festgehalten, dass zwar beide Standorte realisierbar sind, gegen den Standort B allerdings einige Belange von Natur und Landschaft, insbesondere die Waldfläche mit ihren Abstandserfordernissen und ein Naturdenkmal sprechen. Zudem liegt der Standort A ca. 1 Kilometer näher zur südlich

gelegenen Bundesautobahn A 1. Der Standort A ist daher hinsichtlich der Verkehrsvermeidung positiver zu bewerten. Diesem Standort wird daher der Vorzug gegeben.

- Bürger bemängeln, dass keine Kosten-Nutzen-Analyse vorliege. Die Entwicklung des Plangebietes sei unverhältnismäßig teuer.

Es handelt sich um ein interkommunales Gewerbegebiet. Die Gemeinde Dötlingen geht davon aus, dass sie marktgängige Grundstückspreise anbieten kann. Durch die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes sollen die Kräfte und Ressourcen gebündelt und so die gemeindliche Handlungsfähigkeit erhalten und die Wettbewerbsfähigkeit vergrößert werden.

- Bürger bemängeln die Schmutzwasserentsorgung. Diese sei unverhältnismäßig teuer.

Es liegt eine Untersuchung der technischen Möglichkeiten einer Abwasserableitung Richtung Harpstedt/ Delmenhorst bzw. Wildeshausen einschließlich der Kostenvergleichsrechnung vor. Es wurden zwei Varianten untersucht. Zum einen eine Ableitung zur Kläranlage Wildeshausen und zum anderen zur Kläranlage Delmenhorst. Der Vergleich beider möglicher Trassenführungen sowie der unterschiedlichen Lastfälle zeigt in der Auswertung, dass die höheren Baukosten für eine Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Wildeshausen durch die deutlich geringeren Schmutzwassergebühren ausgeglichen werden. Bei Betrachtung des Abschreibungszeitraums von 50 Jahren kann sogar von einer deutlichen Kostenersparnis gesprochen werden. Außerdem sprechen für eine Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Wildeshausen, dass dort keine Mengenbegrenzung besteht. Diese Kosten können außerdem durch Beantragung einer Förderung für den Bau der Druckrohrleitung gesenkt werden. Die Kosten für die Schmutzwasserentsorgung wurden im Finanzausschuss der Gemeinde öffentlich thematisiert. Eine Darlegung der absoluten Kosten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Eine überörtliche Förderung bei der Entwicklung von Gewerbegebieten ist gängige Planungspraxis.

- Bürger kritisieren den Entfall der Buchen an der Kreisstraße.

Das Erschließungskonzept wurde zur Entwurfsfassung überarbeitet. Die Überarbeitung erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses des Kreisausschusses zum Erhalt der landschaftsbildrelevanten Baumreihe an der Iserloyer Straße.

- Bürger merken an, dass die Planung dem Tourismuskonzept der Gemeinde widerspreche.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung stellen keinen touristischen Schwerpunkt der Gemeinde dar. Der Gemeinde Dötlingen ist bewusst, dass der Tourismus für den Ort Dötlingen von besonderer Bedeutung ist. Dieser wird durch die Planung aber nicht so stark tangiert, dass auf die Entwicklung zu verzichten ist.

- Bürger bemängeln eine unzureichende Staffelung der Gebäudehöhen.

Das Plangebiet wird insbesondere zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen Außenbereichswohnnutzungen hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung gegliedert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, an der Straße Brakland ist nur eine Gebäudehöhe von ca. 10 m zulässig. Im zentralen Bereich und im Osten sind ca. 20 m möglich. Um eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Gebäudekörper zu ermöglichen, sind Gebäudehöhen von 20 m erforderlich. Es erfolgte zur Entwurfsfassung eine kleinteilige Festsetzung der Gebäudehöhen über NHN entsprechend der tatsächlichen Geländetopographie.

- Bürger befürchten durch das Geländegefälle eine Gefährdung der Gewässer bei Havarien.

Auf Ebene des Bebauungsplanes steht die Art der ansiedelnden Gewerbebetriebe nicht fest. Daher können im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für Sicherheitsvorkehrungen einzelner Grundstücke getroffen werden. Auf Genehmigungsebene wird über die Sicherung einzelner Grundstücke entschieden, ggf. sind einzelne Maßnahmen als Auflagen im Genehmigungsverfahren festzulegen.

- Bürger bemängeln zu geringe Abstände zu den Außenbereichswohnnutzungen.

Die Abstände zu emitierenden Nutzungen wie Windenergieanlagen oder Gewerbegebieten begründen sich in der Regel durch den Immissionsschutz. Im vorliegenden Planfall wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Beachtung des Schutzanspruchs der in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich ist. Der Wohnnachbarschaft wurde der Schutzanspruch eines Dorfgebietes beigemessen. Die bereits vorhandenen Vorbelastungen wurden gutachterlich betrachtet. Mit den getroffenen Festsetzungen (Kontingentierung und Richtungssektoren) im Bebauungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt. Die berechtigten Interessen der Anwohner sind damit ausreichend gewürdigt.

- Bürger bemängeln, dass die Unterlagen außer für Lärm keine Vorgaben für andere Emissionen (Geruch, Staub/Feinstaub, Abgase, Licht, Müll etc.) enthalten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes steht die Art der ansiedelnden Gewerbebetriebe nicht fest. Daher können im Bebauungsplan auch - über die Festsetzungen zu den Schallemissionen hinaus - keine sinnvollen weiteren Festsetzungen zum Emissionsverhalten. getroffen werden. Auf Genehmigungsebene sind die weiteren Emissionen der Betriebe zu ermitteln. Ggf. sind zur Minderung von weiteren Emissionen auf Zulassungsebene zusätzliche Auflagen zu treffen. Im Genehmigungsverfahren ist sicherstellen, dass von den Betrieben keine unzulässigen Emissionen ausgehen.

- Bürger bemängeln, dass die Planungen keine Festlegungen gegen nicht wünschenswerte, besonders umwelt- und anwohnerbelastende Betriebe wie Zinkerei, Schlachthof/Hähnchen-/Putenschlachterei, Müllverarbeitung enthalten.

Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten erzeugen Verkehre, die die Anwohner auch geruchstechnisch belasten. Daher wird die Anregung wie folgt berücksichtigt:

Nicht zulässig sind daher in den Gewerbegebieten:

- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).

- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)

Von Zinkereien gehen diese verkehrsbedingten Emissionen (Gerüche) nicht in dem Ausmaß wie von Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten aus. Daher

wird auf einen Ausschluss von Zinkereien im Plangebiet verzichtet. Auf Zulassungsebene ist nachzuweisen, dass von den Betrieben keine unzulässigen Emissionen ausgehen.

- Bürger befürchten, dass die Futtererwerbung/Transport/Erntemaschinen, die An- und Ablieferung von Tieren und Ergänzungsfuttermitteln, der gesamte Verkehr für den Bullenmastbetrieb beeinträchtigt und gestört würde. Auch würden die Türe durch Verkehrslärm und Industrielärm sowie Lichtimmissionen beeinträchtigt.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde der erforderliche Ausbaustandard für den Anschlussknoten an der Iserloyer Straße (K 237) sowie für die Knotenpunkte im Zuge der B 213 ermittelt. Hierzu wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Gewerbenutzung abgeschätzt und mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Straßennetz überlagert. Die Gutachter haben festgehalten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes von den Verkehrsanlagen aufgenommen werden kann, wenn die beschriebenen Ausbaumaßnahmen realisiert werden. Eine Beeinträchtigung oder Störung des Verkehrs für den Bullenmastbetrieb ist damit nicht zu erwarten.

Es wurde zur Entwurfsfassung ein Schallgutachten erstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Beachtung des Schutzanspruchs der in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich ist. Der Wohnnachbarschaft wurde der Schutzanspruch eines Dorfgebietes beigemessen. Für Stallanlagen im Außenbereich sehen die einschlägigen Fachgesetze, insbesondere auch die DIN 18005 und TA Lärm keinen besonderen Schutzanspruch vor Lärmimmissionen vor. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Wohnhaus des Einwenders werden unter Berücksichtigung der Kontingentierung eingehalten. Das Stallgebäude des Hofes liegt weiter vom Gewerbegebiet entfernt als das Wohnhaus. Auf Baugenehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Das gilt auch für mögliche weitere Immissionen, wie Lichtimmissionen.

- Ein nördlich des Plangebietes ansässiger Landwirt fürchtet um seine Erweiterungsmöglichkeiten.

Südwestlich der Hofstelle des Einwenders ist bereits ein Wohnhaus im Außenbereich vorhanden. Insofern hat der Landwirt bei zukünftigen Erweiterungen auf die Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen. Für die Gemeinde Dötlingen ist nicht ersichtlich, dass der Landwirt durch die Planung des Gewerbegebietes zusätzlich eingeschränkt würde.

- Bürger befürchten eine Beschränkung der Wohn- und Lebensqualität durch das Plangebiet und einen Wertverlust ihrer Immobilien.

Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Auf eine unveränderte Umgebung besteht kein Rechtsanspruch. Unter Abwägung auch dieses Gesichtspunkts wird der Entwicklung der Vorrang gegeben. Zwischen dem Plangebiet und den westlichen Wohngrundstücken ist eine Baumallee vorhanden, die erhalten bleibt. Zudem sind weitere Grünflächen geplant, so dass sich auch optisch eine Trennung zwischen dem Grundstück des Einwenders und dem Plangebiet ergibt. Zudem ist das in räumlicher Nähe zu den Wohnnutzungen geplante Gewerbegebiet eingeschränkt. Die

Gemeinde Dötlingen teilt daher die Befürchtung einer erheblichen Reduktion der Lebensqualität nicht. Verbleibende Beeinträchtigungen sind nach Abwägung hinzunehmen.

- Bürger befürchten eine Zerstörung des Landschaftsbildes

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen in die Landschaft werden die wertgebenden, das Gebiet einrahmenden Gehölze und die Landschaft gliedernden Strukturen weitgehend erhalten. Auch der Erhalt der markanten Buchenreihe an der Iserloyer Straße ist diesbezüglich geprüft und im Kreisausschuss beraten worden, mit dem Ergebnis, diese möglichst zu erhalten. Dennoch ergeben sich durch die zu erwartenden, großflächigen Hallenbauten und kompakten Gebäuden im Gewerbegebiet erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft und des Landschaftsbildes. Diese Beeinträchtigungen werden nach Abwägung hingenommen.

- Es wird bemängelt, dass Untersuchungen zu Fledermäusen fehlen.

Eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen liegt inzwischen vor (Erfassung von Fledermaus-Balzquartieren und Inspektion von Baumhöhlen). Im Ergebnis ergeben Detektorbegehungen sowohl in der nördlichen Baumreihe als auch im südlich gelegenen Waldstück keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Jedoch konnten jagende Zwergfledermäuse registriert werden.

- Die Aussagen zum Mikroklima werden angezweifelt. Durch die geplante Entfernung einer Baumreihe würde die lokale Luftqualität abnehmen. Es sollte eine andere Trasse der K 237 gewählt werden, da die Buchenreihe „landschaftsprägend" ist.

Der Erhalt von Altbäumen an der Iserloyer Straße kommt der kleinklimatischen Situation entgegen. Zudem sind im Bereich der Neuerschließung Ausgleichspflanzungen vorgesehen, die langfristig ausgleichende Klima- und Filterfunktionen übernehmen. Auch werden Ergänzungspflanzungen von Gehölzen im Randbereich der Maßnahmenfläche M 1 umgesetzt, die den klimaverschärfenden Auswirkungen der Versiegelung mindernd gegenüberstehen. Dem Hinweis zur K 237 wird gefolgt. Die jetzt favorisierte Trasse 6 a (Südliche Verschiebung der K237 zw. Brakland und Planstraße A, Radweg auf ursprünglicher K237 mit Neupflanzungen) ist in dem Kreisausschuss mehrheitlich beschlossen worden.

- Es werden Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz befürchtet (Vorkommen wilder Schneeglöckchen wird nicht beachtet, Schutz von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern, Keine Darstellung der Baumreihen am Brakland im B-Plan)

Die Vorkommen des Schneeglöckchens beruht an diesem Standort auf der ehemaligen Gartennutzung. Es ist jedoch zutreffend, dass sich diese Art hier verwildert und im Bestand gehalten hat. Daher wird unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz dieser Frühlingsgeophyt aus dem Trassenbereich herausgenommen und in den angrenzenden, zu erhaltenden Saumbereich des Gehölzbestandes verlegt. Aus Verkehrssicherungsaspekten ist eine Neugestaltung des Kreuzungsbereiches zur B 213 der Straße Brakland und der Erschließung des Pfennigstedter Weges erforderlich. Diese wird unter dem Grundsatz, möglichst in geringem Umfang in den bestehenden Baumbestand einzugreifen, aktualisiert. Bäume innerhalb der westlichen Straßenseite der Straße Brakland bleiben von den Ausbaumaßnahmen auf dem südlichen Teilstück überwiegend unberührt (vgl. Ausbauplanung). Auf der östlichen

Straßenseite ist eine Birke betroffen, im Weiteren der bereits erwähnte Gehölzstreifen an der B 213. Auf dem nördlichen Verlauf der Straße Brakland erfolgt kein Ausbau.

- Es wurde angeregt, Oberflächenwasser zusätzlich zu verrieseln.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Grünflächen gestaltet und ggf. auch bepflanzt, ist eine Versickerung möglich, jedoch sind keine Maßnahmen zur speziellen Verrieselung vorgesehen.

- Bürger fürchten um den sozialen Frieden durch das Gewerbegebiet.

Auch derzeit besteht das Gewerbegebiet Simmerhausen, das das friedliche Zusammenleben der Ortsansässigen im Umfeld des Plangebietes nicht gefährdet. Der Einwand ist daher spekulativer Natur. Die Gemeinde beabsichtigt durch eine entsprechende Bürgerinformation ein friedliches Nebeneinander zwischen Gewerbegebiet und der ortsansässigen Bevölkerung zu fördern, den Bürgern ihre Vorbehalte gegenüber der Planung des Gewerbegebietes zu nehmen und die Akzeptanz zu fördern.

- Bürger führen aus, dass nach dem nicht ausliegenden Verkehrsgutachten 900 Lkw Fahrten pro Tag erfolgen sollen. Es sei sehr offensichtlich, dass die verkehrliche Erschließung nicht gesichert ist. Selbst wenn nur jeder zehnte Lkw ein Giga-Liner wäre, sei eine Erreichbarkeit in keiner Form gewährleistet.

Bestandteil der öffentlichen Auslegung wird auch die verkehrstechnische Untersuchung sein. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde der erforderliche Ausbaustandard für den Anschlussknoten an der Iserloyer Straße (K 237) sowie für die Knotenpunkte im Zuge der B 213 ermittelt. Die Gutachter haben festgehalten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes von den Verkehrsanlagen aufgenommen werden kann, wenn die beschriebenen Ausbaumaßnahmen realisiert werden. Die Gemeinde Dötlingen sieht keinen Anlass, die gutachterlichen Ergebnisse anzuzweifeln. Die erforderlichen Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten werden im B-Planverfahren durch die Festsetzung der Verkehrsflächen planungsrechtlich abgesichert.

- Bürger befürchten, dass das Kriegerdenkmal beeinträchtigt würde.

Das Kriegerdenkmal liegt innerhalb der geplanten Grünflächen und wird erhalten. Das Kriegerdenkmal ist durch die vorhandenen Grünstrukturen gut eingegrünt und eingefasst. Die Grünstrukturen bleiben erhalten. Die Straße „Brakland“ wird nicht zur Erschließung des Plangebietes herangezogen und für den Durchgangsverkehr gesperrt. Das Kriegerdenkmal wird daher durch den gewerblichen Verkehr nur gering tangiert.

- Bürger weisen darauf hin, dass der Altonaer Mühlbach als FFH Gebiet geschützt sei.

Der Altonaer Mühlbach unterliegt keinem Schutz als FFH-Gebiet, ist aber als Landschaftsschutzgebiet geschützt.

- Bürger bemängeln, dass die Beeinträchtigung der Güter nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsrecht nur teilweise mitgeteilt würde. Eine Umweltprüfung finde im Rahmen des Umweltberichts offensichtlich nicht statt. Eine kumulierende Wirkung mit den vorhandenen Gewerbebetrieben und -gebieten würde nicht dargestellt.

Nach § 50 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Die Umweltprüfung ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt und die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Das bestehende Gewerbegebiet von Prinzhöfte, die Windenergieanlagen und die Biogasanlage werden als Vorbelastung in die Planung eingestellt und sind insofern bereits in Bezug auf mögliche Auswirkungen eingestellt und werden im Weiteren näher ausgeführt. Weitere Gewerbegebiete mit kumulierender Wirkung sind derzeit in der Gemeinde Dötlingen nicht vorgesehen und auch im Umfeld nicht vorhanden. Auch in der Gemeinde Prinzhöfte sind weitergehende bauleitplanerische Entwicklungen der Gemeinde nicht bekannt.

- Landwirte befürchten Beeinträchtigungen ihrer auf ökologische Wirtschaftsweise (Immissionen auf die Feldfrüchte).

Bei dem Bebauungsplan Nr. 55 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Derzeit stehen daher die Emissionen zukünftig sich ansiedelnder Betriebe nicht fest. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass unzulässige Auswirkungen auf den Betrieb der Biolandwirtschaft ausgeschlossen sind.

- Landwirte halten einen Schlagbaum zur Unterbindung der durchgängigen Befahrbarkeit der Straße „Brakland“ nicht für praktikabel, da es kaum zumutbar sei, den Schlagbaum für jedes landwirtschaftliche Fahrzeug den Schlagbaum zu öffnen. Die Biogasanlage dürfte nicht in Frage gestellt werden.

Sollte sich ein überfahrbarer Poller als unpraktikabel erweisen, wird die Gemeinde Dötlingen Alternative technische Möglichkeiten prüfen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, den Klimaschutz in der Begründung argumentativ zu würdigen.

Die Anregung wurde berücksichtigt, die Begründung entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass die verkehrstechnische Untersuchung empfiehlt, das Plangebiet nur über den Knotenpunkt Brakland / B 213 zu erschließen, da bei einer Anbindung über die K 237 ein Linksabbiegestreifen im Zuge der K 237 notwendig ist. Dieser Empfehlung wurde nicht nachgekommen.

In der vom Einwender genannten Verkehrsuntersuchung wurden eine Nutzung der Kreisstraße zur direkten Erschließung der Gewerbegrundstücke und eine Verlegung der Kreisstraße durch das Gewerbegebiet mit einer Einmündung auf Höhe der Kreisstraße 9 in die Bundesstraße 213 nicht empfohlen. In der Verkehrsuntersuchung wurde jedoch ausgehend von der Kreisstraße 237 die Leistungsfähigkeit bei Errichtung einer Planstraße B zur Erschließung des nördlichen Plangebietes nachgewiesen. Durch die Anbindung der Planstraße B entsteht an der Iserloyer Straße (K 237) ein neuer Knotenpunkt. Für die Linksabbieger empfehlen die

Gutachter einen Linksabbiegestreifen. Dieser wurde in der zwischenzeitlich vorliegenden Ausbauplanung berücksichtigt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt zu überprüfen, ob die im B-Plan festgesetzte, 14 m breite Verkehrsfläche an der K 237 ausreichend Raum für die o. g. Straßenbaumaßnahmen biete. Sollte dies nicht der Fall sein, sei die festgesetzte Verkehrsfläche in Richtung Süden zu erweitern, da die nördlich der K 237 befindliche Baumreihe zu erhalten ist.

Zur Entwurfsfassung wurde die Variante 6 a zur Planung der K 237 umgesetzt. Bei der Variante 6a wird die Fahrbahn auf die südliche Seite der Buchenreihe verlagert werden. Bei der Variante 6a müssen nur im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 213 einige Bäume gefällt werden. Die übrigen Buchen könnten erhalten bleiben. Die ursprüngliche K 237 wird in Variante 6a zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg umgebaut. Die anderen Varianten wurden u.a. aus rechtlichen Gründen verworfen.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass sich innerhalb des Plangebiets gesetzlich geschützte Wallhecken befinden. Diese seien mit ihrem Schutzstatus nachrichtlich aufzunehmen.

Die gesetzlich geschützten Wallhecken befinden sich innerhalb der Grünflächen und werden zusätzlich entsprechend ihres Schutzstatus nachrichtlich als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts übernehmen. Die Abgrenzung der Wallhecken erfolgt entsprechend des Einmaßes des Traufbereiches der Bäume bzw. reicht bis zum Graben, der an die Wallhecke angrenzend verläuft.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die beschriebene Nutzungsintensität des zu entwickelnden Grünlandes auch in die Festsetzungen zu übernehmen. Ergänzend sollte die maximale Intensität bei Wiesennutzung auf 2-3 Schnitte pro Jahr begrenzt werden. Der für die Pflegemahd der Traufbereiche und Säume der Gehölze festgelegte Termin im März falle in die Brut- und Setzzeit und sollte daher angepasst werden.

Die Bewirtschaftungsvereinbarungen zur Förderung und Entwicklung feuchter und mesophiler Arten des insgesamt extensiv zu bewirtschaften Grünlandes wurden in die Festsetzungen übernommen. Der Hinweis zur Mahd wird konkretisiert, so dass insgesamt eine 2 malige Mahd ab dem 15. Juni zulässig ist und ggf. eine Nachmahd ab dem 1. Oktober bei übermäßigem Aufkommen von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele durchzuführen ist. Der Zeitraum der Pflegemahd wird angepasst. Bedarfsweise sollte eine Mahd etwa alle zwei Jahre ab dem Spätsommer / Herbst erfolgen.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass regelmäßig zu unterhaltende Flächen zur Regenrückhaltung nicht als Kompensationsflächen anerkannt werden könnten. Bei entsprechender Gestaltung könnten jedoch extensiv gepflegte und naturnah gestaltete Teilflächen höher bewertet und für die Kompensation angerechnet werden, diese müssen dann allerdings im B-Plan separat als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Es sei auch nicht ersichtlich, warum die Maßnahme P 4 mit der Wertstufe 3 bewertet werde.

Nach den technischen Erfordernissen und den ermittelten Abflussmengen für die Regenrückhaltung gemäß des Entwässerungskonzeptes ergeben sich die Möglichkeiten einer naturnahen Gestaltung, die dann entsprechend differenziert in die Bilanzierung eingestellt werden. Die gesamte Fläche des M2, einschließlich des Rückhaltebeckens, werden bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die höhere Bewertung dieser Fläche P4 gegenüber den übrigen Anpflanzungen wie P1 und P2 erfolgte unter der Annahme, dass sich auf dieser größeren, zusammenhängenden Fläche und aufgrund der angrenzenden Maßnahmen- und Gehölzflächen sich ein größerer Biotopkomplex entwickeln kann, der im Gegensatz zu den schmaleren Ausprägungen höhere Wertigkeiten zulässt. Mit der Verlegung der Erschließungsstraße südlich der Iserloyer Straße wird die Flächenzuweisung und Bilanzierung insgesamt überarbeitet.

- Der Landkreis merkt an, dass er es für notwendig hält, dass vor Fällungen von Höhlenbäumen grundsätzlich eine Kontrolle mit Hubsteiger und Endoskop durchgeführt werde. Auch nach Mitte November könne eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen vorliegen. Da die Potenzialeinschätzung des faunistischen Gutachtens eine Eignung der Bäume an der Iserloyer Straße als Balzquartier für Arten wie Rauhautfledermaus und Abendsegler festgestellt habe, müsse hier eine detaillierte Untersuchung (Detektorbegehung) stattfinden.

Anhand vorliegender Untersuchungen der Straßenbäume an der Iserloyer Straße und im Kreuzungsbereich Brakland und Pfennigstedter Weg zur Bundesstraße B 213 ergaben sich Hinweise auf Baumhöhlen mit entsprechendem Quartierpotenzial. Daher wurden die betroffenen Bereiche im August und September 2018 mit Detektorbegehungen auf das Vorhandensein von besetzen Quartieren untersucht. Zusätzlich fand eine Inspektion der Höhlen zur genaueren Bewertung des Potenzials statt (optisches Absuchen mit dem Fernglas auf Höhlen und Spalten, erkennbare Hohlräume wurden mithilfe eines Hubsteigers und eines Endoskops näher untersucht).

- Der Landkreis merkt an, dass die avifaunistische Kartierung lediglich im Änderungsbereich stattgefunden habe. Zwar werde im faunistischen Gutachten keine Störwirkung auf die als wertvoll beschriebenen Gehölzbestände westlich der Straße Brakland erwartet, diese könne jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine qualifizierte Potenzialanalyse zum Vorkommen streng geschützter Arten sowie der europäischen Vogelarten sei notwendig. Bei einer Potenzialanalyse sei anhand der Habitatstrukturen des Gebietes eine Artenliste aller potenziell vorkommender Arten inkl. Angabe ihrer Ansprüche und Gefährdung anzufertigen.

Bei den im westlichen Anschlussgebiet nachgewiesenen Arten handelt es sich um Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz. Anhand der nachgewiesenen Arten ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung möglich. Eine erhebliche Störung, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern würde, ist demnach nicht abzuleiten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird zudem auf der östlichen Seite der Straße Brakland eine durchgehende Baumstrauchhecke angelegt und unterhalten.

- Der Landkreis weist darauf hin, dass eine Prospektion und ein Schallgutachten erforderlich sind.

Die Begründung wurde um den Hinweis auf die Prospektion ergänzt. Ein Schallgutachten wurde zur Entwurfsfassung erstellt.

- Der Landkreis regt an, den Bedarf an gewerblichen Bauflächen mit verkehrsgünstiger Anbindung über die Angabe von Statistiken und Prognosen zu den branchenspezifischen Entwicklungen bzw. den entsprechenden Gewerbeflächenbedarfen mit Blick auf die Region weiter zu konkretisieren.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die Bauverbotszonen und Baubeschränkungszonen hingewiesen.

Die Hinweise wurden beachtet.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat die Nennung von verkehrlichen und baulichen Maßnahmen zur eindeutigen Führung der Kraftfahrzeugverkehre an der Straße Brakland für erforderlich gehalten.

Die Straße „Brakland“ soll für den öffentlichen Verkehr nicht durchgängig befahrbar sein. Ausgehend von der Kreisstraße 237 im Norden dient der nördliche Teil der Straße „Brakland“ der Erschließung der westlichen Anliegergrundstücke und nicht der Erschließung des nördlichen Gewerbegebietes. Daher wird auf der östlichen Seite der Verkehrsfläche „Brakland“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Straße „Brakland“ mündet von Norden kommend in einer Wendeanlage mit südlich anschließendem Fuß- und Radweg. Die durchgängige Befahrbarkeit der Straße „Brakland“ soll beispielsweise durch Poller unterbunden werden. Damit werden Schleichverkehre zur Bundesstraße zukünftig unterbunden. In der Straße „Brakland“ wird auch eine Schulbushaltestelle eingerichtet. Die Straße „Brakland“ soll für den landwirtschaftlichen Verkehr beidseitig nutzbar sein. Dies soll z.B. durch überfahrbare Poller ermöglicht werden.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Zudem hat sie angemerkt, dass eine im Verkehrsgutachten empfohlene Vollsignalisierung der Einmündung K 237 / 213 den Verkehrsfluss auf der B 213 erheblich einschränke. Die Führung der Radfahrer könne hier, wie auch an der Einmündung der Gemeindestraße Brakland in die B 213, über eine Mittelinsel auf einer nördlich der Einmündung befindlichen Sperrfläche als Querungshilfe erfolgen.

Der Knotenpunkt B 213/ K 237 weist mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen grundsätzlich auch ohne Signalanlage eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Der Knotenpunkt B 213/ K 237 muss dennoch signalisiert werden, um dem Radverkehr vom geplanten Radweg an der K 237 eine verkehrssichere Querung der B 213 anbieten zu können. Die ausgearbeitete Verkehrsführung wird von der Gemeinde favorisiert und ist mit dem Landkreis abgestimmt. Der Anregung zur Errichtung einer Mittelinsel wird daher nicht gefolgt. Der Knotenpunkt wird signalisiert.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat angemerkt, dass Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden sollen. Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden.

Der Umweltbericht wird um Informationen wie zur Bodenfruchtbarkeit sowie zu der Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ergänzt. Die (besonderen) Bodenfunktionen (z. B. Archivfunktion) werden über die besonders schutzwürdigen Böden berücksichtigt.

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene vorgebracht.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zu denkmalpflegerischen Notwendigkeiten vorgebracht.

Die Begründung wird um die Aussagen ergänzt.

- Das LGLN hat angemerkt, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder wurde beantragt. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 07.03.2019 mitgeteilt, dass die Luftbilder ausgewertet wurden. Demnach besteht für das Plangebiet kein Handlungsbedarf. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen hingewiesen.

Nach der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage befinden sich die Wasserleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Hinweis auf die Wasserleitungen des OOWV wurde in die Begründung aufgenommen.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen und auf die Leitungsabfrage im Internet verwiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetadresse wurde durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Brakland“ und in der Bundesstraße.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zur Erschließung mit Öffentlichem Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Es wurden Zweifel am Erfordernis eines interkommunalen Gewerbegebietes geäußert. Der Bedarf bestünde für ein Industriegebiet.

Die Ausführungen zum Bedarfsnachweis wurden ergänzt. Die Gewerbeflächenpotenzialanalyse kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass generell ein großer Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Wildeshausen besteht, der überwiegend aus der konjunkturbedingt hohen Nachfrage des eigenen Unternehmensbestandes resultiert. Dieser Bedarf ist zunächst weder GE- oder GI spezifisch, sondern bezieht sich auf möglichst restriktionsfreie und kurzfristig verfügbare, baureife Gewerbeflächen. Die Nachfrageentwicklung und der Expansionsdruck der Unternehmen machen deutlich, dass der Bedarf akut ist, so dass daraus abgeleitet werden kann, dass auch Gewerbeflächen einschließlich eingeschränkte Gewerbeflächen zur Befriedigung des Bedarfes geeignet sind, sofern keine geeigneten Industrieflächen verfügbar sind bzw. entwickelt werden können.

- Bürger kritisieren, dass eine umfassende Prüfung von alternativen Standorten nicht stattgefunden habe und regen die Verteilung des Bedarfs auf mehrere Standorte, auch im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete oder im Zentrum an. Auf eine Innenentwicklung sei Wert zu legen. Das Erfordernis zur Anbindung an die Bundesstraße und die Nähe zur Autobahn seien nicht nachvollziehbar, da nicht beschrieben würde, welche Gewerbebetriebe sich genau ansiedeln werden.

Es ist nicht sinnvoll, die Gewerbebetriebe auf kleine Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet zu verteilen. Dies kann allenfalls ein Lösungsansatz für Einzelfälle sein. Die von den Gewerbebetrieben benötigte Infrastruktur (auch z.B. die Erarbeitung eines Wärme- und Energiekonzeptes) ist nur in einem größeren zusammenhängenden Gebiet sinnvoll umsetzbar. Auch eine gezielte Wirtschaftsförderung, eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die verkehrliche Anbindung des Plangebietes und die Organisation eines öffentlichen Personennahverkehres sind in einem größeren Gebiet wesentlich einfacher wirtschaftlich darstellbar. Zudem sind Synergieeffekte zwischen den Betrieben in einem zusammenhängenden Gebiet einfacher umsetzbar. Die Verteilung des Bedarfs auf verschiedene, neu zu entwickelnde Gewerbegebiete würde zudem eine „Zersiedlung der Landschaft" fördern. Dies ist auch aus ökologischer Sicht nicht gewollt. Für die angesprochenen Einzelfälle steht die Gemeinde Dötlingen - aber von der Realisierung des Gewerbegebietes abgesehen – einer Nachverdichtung positiv gegenüber. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Daher sind derzeit die Betriebe nicht bekannt. Die Angaben in der Begründung können daher nicht präzisiert werden. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn für verkehrsintensive Betriebe besonders geeignet.

Die Gemeinde Dötlingen verfügt in den Ortslagen Neerstedt und Aschenstedt über Gewerbegebiete. Diese sind überwiegend auf örtliches und kleinteiliges Gewerbe ausgerichtet. Die Ortslagen Neerstedt und Aschenstedt liegen deutlich weiter von der Bundesautobahn A 1 entfernt. Die räumliche Ausdehnung der bestehenden Gewerbe ist daher nicht zielführend, um größere Gewerbebetriebe, die auf einen autobahnnahen Standort angewiesen sind, anzusiedeln.

- Bürger führen aus, dass die Planung den Zielen aus § 1a Abs. 2 BauGB widerspreche (schonender Umgang mit Grund und Boden). Die Planung stehe auch im Widerspruch zu Zielen des Bundes und des Landes Niedersachsen, den Flächenverbrauch von 130ha pro Tag auf 30ha pro Tag zu reduzieren.

Die Niedersächsische Landesregierung hat sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen (2017) das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch pro Tag bis zum Jahr 2030 auf maximal 4 Hektar zu begrenzen. Um zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs zu kommen, ist der gebündelte Einsatz verschiedener Maßnahmen auf unterschiedlichen Handlungsebenen erforderlich. Als maßgeblich werden hierbei insbesondere die Stärkung der Innenentwicklung, der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen angesehen.

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Alternative Flächen in Bebauungsplangebieten oder im Innenbereich nach § 34 BauGB sind aber für die geplante Errichtung eines hochwertigen, autobahnnahen Gewerbegebietes in der Gemeinde Dötlingen nicht vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Dötlingen gerechtfertigt, die Schaffung der gewerblichen Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Erweiterung und Stärkung der gewerblichen Entwicklung bedeuten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

- Bürger befürchten unzumutbare Lärmbelastungen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm. Die Abstände zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen sei zu gering. Auswirkungen auf die Fauna durch den Lärm im südlichen Bereich der Straße Brakland wurden nicht berücksichtigt. Das ist angesichts des schützenswerten Gebietes Altonaer Mühlbach unverständlich.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Gutachter sind in Bezug auf den Gewerbelärm zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Beachtung des Schutzanspruchs der in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich ist. Der Wohnnachbarschaft wurde der Schutzanspruch eines Dorfgebietes beigemessen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Wohnhaus der Einwender werden unter Berücksichtigung der Kontingentierung eingehalten. Auf Baugenehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Gemeinde auf der Basis der gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass auf den angrenzenden Wohngrundstücken keine unzumutbaren Lärmimmissionen auftreten werden. Die derzeitigen landwirtschaftlichen, überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen werden bei Realisierung des Gewerbegebietes einer gewerblichen Bebauung weichen, jedoch werden Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen wie dem Erhalt wertgebender, innergebietlicher Grünzüge wie dem zentralen Niederungsbereich mit den einrahmenden Gehölzen, festgesetzt. Auch werden weitere Grünflächen an dem westlichen Rand des geplanten

Gewerbegebietes umgesetzt, wie Anpflanzflächen und Regenrückhaltebecken, um eine abschirmende Wirkung zu erzielen und um Abstände einzuhalten.

Die gutachterlichen Rechenergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass in allen betrachteten Immissionsorten im Nahbereich der K 237 und der Straße Brakland eine „wesentliche Änderung“ der Verkehrslärmsituation im Sinne einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) oder mehr bzw. auf 70/60 dB(A) sicher ausgeschlossen werden kann. Für die westlich der Straße Brakland gelegene Wohnbebauung ergibt sich sogar eine Abnahme der Straßenverkehrslärmpegel um höchstens 4,5 dB(A) am Tage bzw. höchstens 3,5 dB(A) in der Nachtzeit. Dem gegenüber werden im Nahbereich der B 213 aufgrund der hohen Grundbelastung bereits jetzt die mehrfach angesprochen Bezugspegel erreicht oder überschritten. Infolge der Zusatzverkehre durch das betrachtete Baugebiet ist eine geringe Pegelerhöhung von 1 dB(A) zu erwarten. Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Durch die Straßenbaumaßnahmen besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Die geringfügige Pegelerhöhung im Nahbereich der B 213 ist hinzunehmen. Etwaige Maßnahmen zur Lärmminderung auf Grund des bestehenden Verkehrslärms an der vorhandenen Straße sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Neben den Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen ist eine ergänzende Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland erstellt worden. Hinsichtlich der Störungsempfindlichkeit der westlich von Brakland siedelnden Vogelarten gegenüber Licht- und Schallemissionen des geplanten Gewerbegebietes wurde herausgestellt, dass aufgrund der anzusetzenden Fluchtdistanzen der im Einzelnen dargelegten Vögel sowie der spezifischen örtlichen Bedingungen (insbesondere Abschirmung und geplante Verkehrsführung) keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen ist.

- Bürger bemängeln das Oberflächenentwässerungskonzept. Es sei nicht ausreichend auf Starkregenereignisse eingegangen worden.

Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die überschlägige Dimensionierung der beiden Regenrückhaltebecken erfolgte mit einer Jährlichkeit von T=10 und damit über dem Ansatz nach ATV A 117 (T=2 oder T=5). Die Dimensionierung wurde im Rahmen der Vorplanung bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises vorabgestimmt.

- Bürger bemängeln die Beseitigung von Bäumen in der Iserloyer Straße

In der Sitzung des Umwelt- und Abfallwirtschaftsausschuss des Landkreis Oldenburg am 19.03.2019 wurde die Variante 6a mit der Verlegung des Kreisstraße K 237 in Richtung Süden beschlossen, um die vorhandene Baumallee an der K237 zu erhalten. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde diese Variante weiter bearbeitet und detailliert. Es fanden Abstimmungen mit der NLStBV GB Oldenburg und der Verkehrsbehörde des LK Oldenburg. Zu den Detailplanungen gehören u.a. das Erstellen von Sichtfeldern für die Knotenpunkt- und Einmündungsbereiche. Diese Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

- Bürger bemängeln das Fehlen eines Klimagutachtens.

Die Gemeinde Dötlingen legt einen besonderen Wert auf eine ökologische Ausrichtung des Gewerbegebietes. Die klimarelevanten Biotopstrukturen des Niederungsgrünlandes und der einrahmenden und gliedernden Gehölzbestände als Grünflächen werden weitgehend erhalten und um weitere Maßnahmen ergänzt. Die Kreisstraße 237 wird zukünftig südlich der bestehenden Baumallee geführt, so dass die bestehenden Bäume weitgehend erhalten bleiben können. Auf der alten Trasse der K 237 soll ein Geh- und Radweg verlaufen, dadurch wird der Fuß- und Radverkehr gefördert. Derzeit wird ein Handlungskonzept für ein ökologisches Gewerbegebiet für ansiedlungswillige Firmen mit entsprechenden Empfehlungen und Hinweisen zum Klimaschutz erstellt. Es soll sich als Handreichung an die nachgeordneten Ebenen bzw. an die Bauherren richten und die Möglichkeiten für eine energetisch optimierte Gewerbenutzung aufzeigen.

Zudem ist Ziel die Erarbeitung eines Wärme- und Energiekonzeptes für das Gewerbegebiet unter Beteiligung der Nachbarschaft. Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes sollen Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Ein Ansatz stellt die Energieversorgung des Plangebietes dar. Für die Erarbeitung möglicher Konzepte ist die frühzeitige Einbindung möglicher Nutzer oder Eigentümer geplant, da z.B. Abwärmepotenziale des einen Interessenten gleichzeitig eine interessante Wärmequelle eines weiteren sein können. Somit könnten Synergien entstehen, die mögliche Investitionsmehrkosten in nachhaltige Technologien reduzieren.

- Bürger befürchten eine Beeinträchtigung der Fauna zwischen Gewerbegebiet und dem Altonaer Mühlbach.

Neben den durchgeführten Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen ist eine ergänzende Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland erstellt worden. Im Ergebnis ist dargelegt worden, dass auf den zur Bebauung vorgesehenen (überwiegenden) Ackerflächen keine besondere Bedeutung als Nahrungsfläche festgestellt wurde und diese auch im Hinblick auf das westlich von Brakland vorkommende Vogelartenspektrum keine besondere Funktion aufweisen. Zudem bestehen im Umfeld Ausweichmöglichkeiten, ungehindert des Vorhandenseins des Windparks. Auch die für die Vernetzung von Lebensräumen wesentlichen Funktionselemente des Plangebietes bleiben erhalten und werden durch weitere Grünflächen ergänzt. Hinsichtlich der Störungsempfindlichkeit der westlich von Brakland siedelnden Vogelarten gegenüber Licht- und Schallemissionen des geplanten Gewerbegebietes wurde herausgestellt, dass aufgrund der anzusetzenden Fluchtdistanzen der Vögel sowie der spezifischen örtlichen Bedingungen (insbesondere Abschirmung und geplante Verkehrsführung) keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen ist. Wie aus der Ausbauplanung der Straße Brakland ersichtlich, bleiben die Strukturen und insbesondere die Gehölze auf der westlichen Straßenseite erhalten, wobei der nördliche Bereich der Straße nicht ausgebaut, sondern vom Durchgangsverkehr abgehängt wird.

- Bürger kritisieren eine fehlende Begutachtung von Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Der Umweltbericht ist auf Grundlage des §§ 1 und § 1 a BauGB sowie der Anlage 1 des BauGB erstellt worden und umfasst unter den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auch das Schutzgut Boden. Im Umweltbericht ist dazu der derzeitige Zustand auf Grundlage der aktualisierten Bodenkarte BK 50 sowie der Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Gefährdung durch Verdichtung, sowie Schutzwürdigkeit) ausgewertet worden und um Hinweise aus dem Landschaftsrahmenplan ergänzt worden. Im Hinblick auf die Auswirkungen sind der versiegelungsbedingte vollständige Funktionsverlust des Bodens und die Bodenveränderungen durch Bodenumlagerungen etc. aufgezeigt. Im Ergebnis ist eine erhebliche Betroffenheit des Bodens prognostiziert worden.

- Bürger fürchten um die Sicherheit der Schulkinder auf dem Weg zur Bushaltestelle.

Die Straße Brakland wird für den Durchgangsverkehr zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Gemäß Verkehrsgutachten ist dann mit 100 Kfz/24h eine deutlich geringere Verkehrsbelastung zu erwarten. Der Geh-/Radweg der K237 wird in die Straße Brakland geführt, so dass die schwächeren Verkehrsteilnehmer im Knotenpunktbereich K237/Brakland/Rahmanns Weg sicher geführt werden. Es liegt ein Haltestellenkonzept für den Busverkehr vor. Die Schulbusse (Linien 271 und 272) sollen in der Straße „Brakland“ nördlich der Wendeanlage an einer neu zu errichtenden Haltestelle halten. Der nördliche Teil der Straße „Brakland“ wird nicht zur Erschließung des Gewerbegebietes herangezogen, so dass die Haltestelle relativ gefahrlos erreicht werden kann. Der südliche Teil der Straße „Brakland“ soll einen separaten-Fuß- und Radweg erhalten, so dass die Erreichbarkeit der Haltestelle auch aus südlicher Richtung relativ gefahrlos möglich ist.

- Bürger befürchten massive Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes Altonaer Mühlbach. Gutachten darüber würden fehlen.

Neben den Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen ist eine ergänzende Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland erstellt worden. Im Ergebnis ist dargelegt worden, dass auf den zur Bebauung vorgesehenen (überwiegenden) Ackerflächen keine besondere Bedeutung als Nahrungsfläche festgestellt wurde und diese auch im Hinblick auf das westlich von Brakland vorkommende Vogelartenspektrum keine besondere Funktion aufweisen. Zudem bestehen im Umfeld Ausweichmöglichkeiten, ungehindert des Vorhandenseins des Windparks. Auch die für die Vernetzung von Lebensräumen wesentlichen Funktionselemente des Plangebietes bleiben erhalten und durch Grünflächen ergänzt. Hinsichtlich der Störungsempfindlichkeit der westlich von Brakland siedelnden Vogelarten gegenüber Licht- und Schallemissionen des geplanten Gewerbegebietes wurde herausgestellt, dass aufgrund der anzusetzenden Fluchtdistanzen der Vögel sowie der spezifischen örtlichen Bedingungen (insbesondere Abschirmung und geplante Verkehrsführung) keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen ist. Gemäß Entwässerungsgutachten wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Fließgewässersystems des Altonaer Mühlbachs nicht abgeleitet. Zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen werden die Regenrückhaltebecken mit Absetzbereichen sowie Rechen versehen, und die Ableitung in den Vorfluter wird gedrosselt.

- Bürger führen aus, dass das geplante Gewerbegebiet Widerspruch zum Tourismuskonzept stehe.

Ein Widerspruch zum Tourismuskonzept ist nicht erkennbar. Das Plangebiet und seine direkte Umgebung stellen keinen touristischen Schwerpunkt der Gemeinde dar. Der Tourismus ist für den Ort Dötlingen allerdings von besonderer Bedeutung. Die touristischen Schwerpunkte, insbesondere „Golddorf Dötlingen“ und „Künstlerdorf Dötlingen“ werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch eine umfangreiche Eingrünung des Plangebietes und einen Erhalt der Gehölze wird die Einsehbarkeit in das Plangebietes für die Besucher von Dötlingen, auf dem Weg von der Autobahn nach Dötlingen minimiert.

- Bürger bemängeln, dass keine Vorgaben für Geruch, Abgase oder Müll sowie keine Festlegungen gegen Lichtemissionen und besonders umwelt- und anwohnerbelastende Betriebe erfolgten.

Es wurde auf die Ausweisung von Industriegebieten verzichtet. Diese Änderung kommt den von den Bürgern geäußerten Bedenken hinsichtlich der befürchteten Immissionen entgegen. Es werden Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten, Gewerbetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe ausgeschlossen. Damit werden besonders umwelt- und anwohnerbelastende Betriebe von der Zulässigkeit ausgenommen.

- Bürger kritisieren das Fehlen einer Kosten-Nutzen Analyse.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen und die kommunale Wirtschaftsförderung sind Aufgaben der Kommunen und Teil der Daseinsvorsorge. Mit der Planung werden Rahmbedingungen für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen geschaffen und die Gemeinde/ Region als wettbewerbsfähiger Standort gestärkt. Die Gemeinde Dötlingen und die anderen am interkommunalen Gewerbegebiet beteiligten Kommunen haben sich intensiv mit den Kosten des Gewerbegebietes auseinandergesetzt und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Entwicklung des Gebietes zu marktgängigen Preisen möglich ist. Die konkrete Kalkulation ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- Bürger befürchten, dass das Gewerbegebiet aufgrund seines Charakters und mit seinem Flächenausmaß die prägende Umgebung in Hockensberg zerschneide.

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Simmerhausen und stellt eine räumliche Ausdehnung eines vorhandenen gewerblichen Ansatzes dar. Insofern wird der Ortsteil Hockensberg nicht zerschnitten.

- Bürger bemängeln, dass die im Internet zugänglichen Unterlagen nicht korrekt bezeichnet waren. Die Anlagen hätten nicht richtig zugeordnet werden können. Der Umweltbericht hätte nicht ausgelegen.

Der Einwand konnte nicht nachvollzogen werden. Im Internet waren alle Unterlagen einsehbar. Aus den Anlagenverzeichnissen der Begründung zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan ergibt sich die Zuordnung der Anlagen. Der Umweltbericht war als Teil II der Begründung beigefügt.

- Bürger kritisieren die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben. Betriebsbezogenes Wohnen sei zugelassen. Ausweislich der Verkehrslärmprognose 2030 Planfall 2 ist an keinem Ort ein Beherbergungsbetrieb möglich.

Bettriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. Hotels sind, unter „Gewerbebetriebe aller Art fallend, vom Grundsatz her im Gewerbegebiet generell zulässig (vergl. Fickert/ Fieseler zu § 8 Abs. 2 Rdnr. 11). Die Gemeinde Dötlingen hat im Bebauungsplan Nr. 55 Beherbergungsbetriebe jedoch nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. Beherbergungsbetriebe dienen nicht dem dauerhaften Wohnen. Im Baugenehmigungsverfahren eines konkreten Ansiedlungsvorhabens ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Anforderungen an die Schalldämmung eingehalten werden.

- Bürger kritisieren das Schallgutachten. Die Höhenüberschreitungsmöglichkeiten mit untergeordneten Bauteilen und die Topografie hätten berücksichtigt werden müssen.

Die Emissionskontingentierung erfolgte auf Grundlage der DIN 45691. Nach dieser DIN- Norm sind die Immissionskontingente für eine „freie Schallausbreitung“ zu ermitteln. Reflexionen bzw. Abschirmungen durch Topographie bzw. Gebäude sind nach dieser DIN- Norm nicht zu berücksichtigen.

- Bürger bemängeln Widersprüche in den Festsetzungen zu den Pflanzgeboten und in den Hinweisen.

Widersprüche waren für die Gemeinde nicht erkennbar.

- Bürger kritisieren, der Denkmalschutz würde nicht ausreichend gewürdigt.

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt. An der Iserloyer Straße, ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes, liegt ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Zu den festgesetzten Baufeldern innerhalb des Gewerbegebietes beträgt der Abstand noch deutlich mehr als 300 m. In Anbetracht des deutlichen Abstandes und der Anpflanzmaßnahmen P 4 ist die Sichtbeziehung zwischen dem denkmalgeschützten Wohnhaus und dem Plangebiet deutlich eingeschränkt. Die Gemeinde Dötlingen geht daher davon aus, dass die Belange des Denkmalschutzes mit der Planung des Gewerbegebiets vereinbar sind.

- Bürger kritisieren, dass für den zu erwartenden Wildwechsel an der Bundes- und Kreisstraße keine verkehrstechnischen Sicherungsmaßnahmen geplant seien.

Sogenannte Wildschutzzäune werden lediglich an Autobahntrassen, nicht an niedriger qualifizierten Straßen errichtet. Die Errichtung eines Wildschutzzaunes auf Höhe des Gewerbegebietes an der Ostseite der B 213 würde das Problem nur verlagern, da zu erwarten ist, dass das Wild dann am Zaun entlang laufen würde, um die nächste Querungsmöglichkeit zu suchen. Somit würde das Wild am Ende des Zaunes die B 213 queren, so dass diese Maßnahme nicht geeignet ist, weitere Wildunfälle zu vermeiden. Sollte es zukünftig tatsächlich zu Problemen kommen, wird über alternative Maßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens entschieden. Nach Abwägung wird diese Problematik nicht als so gravierend erachtet, dass von der baulichen Entwicklung Abstand zu nehmen ist.

- Bürger bemängeln, dass eine sichere Erreichbarkeit des Plangebietes in Höhe Pfennigstedter Weg / Bundesstraße nicht gegeben sei. Die geplante Straßenführung für den Pfennigstedter Weg sei für alle Verkehrsteilnehmer aus sicherheitsrelevanten Gründen im höchsten Maß gefährlich. Der Kauf des Waldgrundstücks sei nicht abschließend geklärt.

Für die Einmündung des Pfennigstedter Weges werden Lagepläne mit Sichtfeldern erstellt. Diese Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Der Anschluss des Pfennigstedter Weges wurde durch die diagonale Anbindung weiter in die Straße Brakland geschoben, um den Knotenpunkt B213/Brakland zu „entzerren“. Durch entsprechende Markierung und Beschilderung wird die Vorfahrtsberechtigung der Straße Brakland verdeutlicht.

Der Grundstückserwerb ist geregelt, jedoch ist die eigentliche Anbindung an die Gemeindestraße Pfennigstedter Weg innerhalb der festgesetzten Verkehrsparzelle im Detail durch die Ausführungsplanung zu regeln.

- Bürger weisen darauf hin, dass im Windvorranggebiet Iserloy 5 Windkraftanlagen betrieben würden. Diese Anlagen würden schon schallreduziert betrieben aufgrund der Wohnbebauung an der Straße am Brakland. Durch das geplante Gewerbegebiet mit seiner zukünftig möglichen Schallbelastung würde der Betrieb der Windkraftanlagen weiter eingeschränkt. Auch gefährde das geplante Gewerbegebiet ein späteres Repowering der Windkraftanlagen. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dötlingen werden größere Narbenhöhen der WEA genehmigungsfähig. Dies führt zu längerem Schattenschlag bis in das geplante Gewerbegebiet. Längere Abschaltzeiten wären die Folge. Untersuchungen über die Auswirkungen auf das angrenzende Windvorranggebiet fehlten.

Die vorhandenen Windenergieanlagen sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Die schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 55 erfolgte unter Beachtung der Geräuschvorbelastung durch die relevanten, vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets (WEA, Gewerbegebiet Simmerhausen, Biogasanlage). Im Zuge eines zulässigen Repowering wäre das dann zukünftig vorhandene Gewerbegebiet als Vorbelastung einzustellen. Inwieweit das Repowering eingeschränkt wird, kann derzeit nicht beurteilt werden. Grundsätzlich besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf ein Repowering der Anlagen. Die Außenbereichswohnnutzungen an der Straße Brakland und an der Iserloyer Straße liegen näher am Windpark als das geplante Gewerbegebiet. Die Abschaltzeiten aufgrund von Schlagschatten werden daher weitgehend durch die bestehenden Außenbereichswohnnutzungen bestimmt. Im geplanten Gewerbegebiet sind zudem keine betriebsbezogenen Wohnnutzungen zulässig. Untersuchungen über die Auswirkungen auf das angrenzende Windvorranggebiet waren nicht erforderlich, die die vorhandenen Anlagen genehmigt sind und Bestandsschutz genießen.

- Bürger kritisieren, dass Bioflächen (ca. 12 ha) im geplanten Gewerbegebiet entnommen würden.

Für die Biotopwertigkeit der Fläche, bzw. die Berücksichtigung der Fläche in der Eingriffsregelung nach den Vorgaben der `Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Eratzmaßnahmen in der Bauleitplanung` wird aus der Bewirtschaftungsart von Bioflächen kein besonderer Schutzbedarf des Biotoptyps Acker abgeleitet. Dennoch ergeben sich umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 55 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, so dass derzeit keine Angaben zu sich ansiedelnden Betrieben gemacht werden können. Doch werden durch Ausschluss von Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten, Gewerbetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen und von gewerblichen Tierhaltungsbetrieben Auswirkungen/Emissionen gemindert. Darüber hinaus ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren sicherzustellen, dass unzulässige Auswirkungen auf den Betrieb der Biolandwirtschaft ausgeschlossen sind. Zudem erfolgt eine Festsetzung zur Anlage einer dichten, fünfreihigen Anpflanzung parallel der Straße Brakland und in Zusammenhang mit den verbleibenden Strukturen westlich der Straße werden zum einen Abstandsflächen gesichert, zum andern weisen diese eine abschirmende Wirkung auf.

- Bürger kritisieren, dass die Alternative eines Kleinklärwerks direkt auf dem Gelände nicht betrachtet wurde.

Grund für die Nichtbetrachtung eines Kleinklärwerkes ist die noch ungewisse Menge und Art des Schmutzwasseraufkommens, die in Abhängigkeit von der Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe zu sehen ist. Maßgebend für den Betrieb einer Kleinkläranlage ist jedoch die kontinuierliche und gleichmäßige Frachtlieferung, damit der Reinigungsprozess des Abwassers funktioniert. Dies kann nicht gewährleistet werden. Daher kommt der Bau einer Kleinkläranlage nicht in Betracht.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass er die Anbringung von min. 2 Nisthilfen im näheren Umfeld für notwendig hält. Im westlichen Anschlussgebiet handele es sich um einen nachgewiesenen und vermutlich dort brütenden Waldkauz. Die Art sei lärmempfindlich, eine Störung durch das geplante Gewerbegebiet könne nicht ausgeschlossen. Der Hinweis Nr. 8 sei bzgl. der Art und Weise, wie unvermeidbare Baumfällungen auszugleichen sind, detaillierter zu formulieren.

Im Rahmen einer „Ergänzenden Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland“ ist auch eine artbezogene Betrachtung durchgeführt worden. Als zu berücksichtigende Fluchtdistanzen sind für den Waldkauz 20 m, hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber Straßenlärm sind mittlere Empfindlichkeiten angegeben. Aufgrund der Abschirmung durch vorhandene und anzulegende Grünflächen und der Rücknahme des Durchgangsverkehrs an der Straße Brakland werden Störungs- und Vertreibungswirkungen nicht angenommen. Maßnahmen ergeben sich daher nicht.

Der Hinweis Nr. 8 wurde ergänzt.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass die Eingriffsbilanzierung unschlüssig sei. Die Fahrbahn der Iserloyer Straße sei im Bestand mit 3.200 m^2 in der Planung jedoch nur noch

mit 1.620 m^2 angegeben. In Bezug auf die Kompensationsfläche Rahmanns Weg wurde darauf hingewiesen, dass die geplanten Aufwertungen mit Wertstufe 3,5 - 4 sehr hoch gewählt seien. Bei einer Neuanpflanzung von Gehölzen sei i.d.R. max. die Wertstufe 2 anzurechnen. Auch wenn es sich in diesem Fall um eine Wallhecke handeln soll, erscheine eine Einstufung mit 4 WE äußerst hoch und vielmehr eine Bewertung mit 3 WE angebracht. Wallhecken würden üblicherweise eine maximale Breite am Wallfuß von 3 m aufweisen. 10 m breite Wälle könnten somit auch nicht als Wallhecken sondern eher als bepflanzter Wall angesprochen werden. Es sei auch nicht zu erkennen, wieso der Wallheckensaum eine Wertigkeit von ebenfalls 4 WE aufweisen sollte.

Die Eingriffsbilanzierung wird überarbeitet. Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen wird insofern angepasst, dass Extensivierungsmaßnahmen des Grünlandes bzw. der Saumausprägung auf dem Grünlandstandort mit einer Wertstufe Aufwertung (Zielwert:3) angesetzt werden und die Pflanz- und biotopgestaltenden Maßnahmen (Neuanlage Wallhecken, Anlage einer Senke) mit zwei Wertstufen anzusetzen sind.

Die Wertigkeit der Wallheckenneuanlage wird in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013) mit der Wertstufe 4 in die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen eingestellt, die Saumausbildung wird mit dem Zielwert 3 eingestellt.

Die Neuanlage der Wallhecke erfolgt innerhalb einer etwa 10 m breiten Fläche, wobei nach den Vorgaben des Landkreises Oldenburg (Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zur Neuanlage von Wallhecken) der Wallfuß eine Breite von etwa 3 m umfassen soll, mit einem beidseitig vorgelagerten Graben. Die Saumstrukturen im Traufbereich der Bäume sind einmal jährlich im Herbst zu mähen.

- Der Landkreis hat in Bezug auf die Kompensationsfläche in den Brookwiesen angemerkt, dass der Kompensationswert nicht nachvollzogen werden könne. Die Maßnahmen zur Grünlandextensivierung widersprächen sich teilweise bzw. seien nicht ausreichend und unvollständig.

Die nur im Text verbal beschriebene Aufwertung wird um eine Bilanzierungstabelle ergänzt, so dass auch der flächenbezogene Aufwertungsfaktor deutlich wird. Zur Klarstellung wurden die Angaben zur Grünlandextensivierung harmonisiert und die Angaben zur bedarfsweisen Herbstmahd, zur Düngung und zur Mahd werden konkretisiert.

- Der Landkreis hat die Aufstellung eines Waldgutachtens angeregt.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass für die drei Immissionspunkte mit relevanter Vorbelastung die Gesamtbelastung zu ermitteln sei.

Durch die schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass unter Beachtung der Geräuschvorbelastung sowie der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte in Summe eingehalten werden.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die Hinweise auf der Planurkunde zum archäologischen Denkmalschutz zu ergänzen. Zudem hat er Hinweise zum Brandschutz vorgebracht. Bezüglich des Kriegerdenkmales wurde angemerkt, dass dieses Denkmal noch nicht abschließend als Baudenkmal bewertet wurde, sondern derzeit als Prüffall vermerkt ist.

Der Anregung zum archäologischen Denkmalschutz wurde nachgekommen. Die übrigen Hinweise wurden ergänzt.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausbauebene vorgebracht.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat Hinweise zu den Knotenpunktgestaltungen, Vereinbarungen und Sichtdreiecken vorgebracht. In Bezug auf den Bebauungsplan könne der festgesetzten Verkehrsfläche für die K 237 nicht zugestimmt werden. Auch für die Haltestellen sei richtlinienkonforme Entwurfsplanung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) abzustimmen.

Eine Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist erfolgt. Die abgestimmte Planung lag der erneuten Beteiligung zugrunde.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch weist darauf hin, dass noch eine Abstimmung bezüglich der geplanten Poller an der Straße Brakland erforderlich sei.

Der Hinweis bezieht sich auf die Ausbauplanung und nicht auf die Bebauungsplanänderung.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf eine Zusammenstellung der schutzwürdigen Böden in Niedersachsen in den GeoBerichten hingewiesen. Im Gebiet sind Böden besonderer Bedeutung zu erwarten. Ein Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen an einem anderen Ort durchgeführt werden.

Die Hinweise aus der BK 50 für das Plangebiet sind aufgenommen und entsprechend ist der Änderungsbereich auch als Suchraum für schutzwürdige Böden herausgestellt worden. Im Plangebiet handelt es sich um großflächige, zusammenhängende Flächen, die intensiv ackerbaulich genutzt werden. Der Ausgleich der Bodenfunktionen wird bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

- Vodafone hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

- Der OOWV hat auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet hingewiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetadresse wurde durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Brakland“ und in der Bundesstraße.

- Das LGLN hat angemerkt, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Für die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

- Die Hunte Wasseracht hat angemerkt, dass südlich der Kompensationsfläche 2 das Verbandsgewässer II. Ordnung „Altonaer Mühlbach", verlaufe. Die an diesem Gewässer geplante Böschungsabflachung und stillwasserartige Aufweitung werde abgelehnt, da der Fließgewässercharakter verlorengehe.

In Abstimmung mit der Hunte Wasseracht ist das Konzept zwischenzeitlich überarbeitet worden. Es wird eine Fläche für Renaturierungsmaßnahmen am Altonaer Mühlbach für die Anlage eines neuen Gewässerverlaufs, Zulassen der Eigendynamik des Mühlbachs, einschließlich der Vegetationsentwicklung bis zu gelenktem Gehölzaufwuchs (Erlen) und Rückbau des Sohlabsturzes (Betonfertigteile) freigehalten.

3.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

- Bürger führen aus, dass im Bereich der Einmündung zum Rahmannsweg/Brakland nun ein Sichtdreieck notwendig sei. Damit müssten drei der mächtigsten Buchen fallen. Gerade die ersten Bäume einer Baumreihe stabilisierten die Nachbarbäume und sind deshalb unbedingt zu erhalten. Eine Alternative wurde vorgelegt. Bei der Alternative verläuft die K 237 durch den nördlichen Teil des Plangebietes und mündest auf Höhe der Kreisstraße 9 in die B 213.

In der Sitzung des Umwelt- und Abfallwirtschaftsausschuss des Landkreis Oldenburg am 19.03.2019 wurde die Variante 6a mit der Verlegung der Kreisstraße K 237 in Richtung Süden beschlossen, um die vorhandene Baumallee an der K237 zu erhalten. Die beschlossene Variante wurde durch die Gemeinde Dötlingen im Bebauungsplan Nr. 55 lediglich planungsrechtlich abgesichert.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde diese Variante weiter bearbeitet und detaillierter festgelegt. Es fanden zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit der niedersächsischen Straßenbaubehörde und der Verkehrsbehörde des Landkreises Oldenburg statt. Die bestehenden Rahmenbedingungen lassen keine andere als die dargelegte Trassenführung zu. Zu den Rahmenbedingungen gehört das Erfordernis, wieder an die alte Trasse der Kreisstraße am Knotenpunkt anzubinden sowie die durch die maßgeblichen Richtlinien vorgegebenen Radien und Schleppkurven (auch für die Busse) einzuhalten. Zu den Detailplanungen gehört u.a. auch das Erstellen von Sichtfeldern für die Knotenpunkt- und Einmündungsbereiche. Diese Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Schenkellängen der Sichtfelder sind abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der übergeordneten Straße K 237. Laut Verkehrsbehörde des LK Oldenburg wird nach Ausbau der K 237 keine Geschwindigkeitsbegrenzung angeordnet. Aufgrund der erstellten Sichtfelder für die Straßen Brakland und Rahmanns Weg müssen 3 Bäume der südlichen Baumreihe

gerodet werden. Aus technischer und verkehrsplanerischer Sicht ist ein Erhalt der drei Buchen unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen nicht möglich.

Die skizzierte Alternative kommt der im Kreisausschuss ebenfalls diskutierten Variante 5 nahe. Die Variante 5 wurde verworfen, weil sie das Plangebiet durch die diagonale Führung durchschneiden würde und Grundstückszufahrten von der K 237 erforderlich wären, die auf freier Strecke nicht zulässig sind. Davon abgesehen hat das mit der Ausbauplanung beauftragte Ingenieurbüro zu der nebenstehenden Planung ausgeführt, dass die skizzierte Trassenführung aus verkehrstechnischer Sicht so nicht umsetzbar ist. Die Schleppkurven und Radien sind insbesondere für den Busverkehr nicht ausreichend.

- Bürger führen aus, dass sich aus der Bewertung der Waldfunktion einer Waldfläche ergäbe, dass die vorgesehene Kompensationsfläche für den Wald zwei Flächen betreffe, die jedenfalls hinsichtlich der Burgwiesen bereits zum Teil Wald und Waldsaumgebiet fast entsprechend der geplanten Festlegungen sei. Es sei damit keine Kompensationsfläche, sondern ein vorhandenes Biotop werde zerstört. Die entsprechende Kompensation müsse also ergänzt werden.

Für die externe Kompensation stehen zwei Flächen zur Verfügung, auf denen Maßnahmen zum Ausgleich von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Während auf der Fläche am Rahmannsweg keine Waldkompensation vorgesehen ist, sind auf den derzeit ackerbaulich genutzten Flächen in den Brookwiesen Maßnahmen zur Waldkompensation vorgesehen. Auf den für die Umsetzung der Maßnahmen vorgesehenen Flächen handelt es sich aber nicht um bereits umgesetzte Waldflächen, sondern um reine Ackerflächen. Waldflächen grenzen auf anderen Flurstücken an, so dass mit Umsetzung der Maßnahmen eine Aufwertung mit dem Zielbiotop naturnaher Laubwald und somit eine räumliche und funktionale Ergänzung derartiger Biotopstrukturen erfolgt.

- Bürger führen aus, dass der Verkehr zusätzlich intensiviert, vergrößert und in der Qualität gesteigert werde, die Planung entspreche nicht den Klimaschutzzielen des BauGB. Kirchliche und soziale Einrichtungen und Einrichtungen des Groß- und Einzelhandels sollten an entsprechenden Standorten an entsprechenden Mittel und Oberzentren angegliedert werden, nicht im Außenbereich abgelegen, wenn auch an großen Infrastrukturmaßnahmen gelegen errichtet werden, da damit der Zersiedelung in jeder Hinsicht Vorschub geleistet wird.

Durch die Einschränkung der Emissionen werden keine zusätzlichen Verkehre erzeugt. Es ist nicht Ziel der Gemeinde, im größeren Umfang kirchliche und soziale Einrichtungen im Plangebiet anzusiedeln. Das Profil des Gewerbegebietes soll insbesondere auf Gewerbebetriebe zugeschnitten werden, welche auf einen Autobahnanschluss angewiesen sind. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe

ist, unzulässig. Einzelhandelsbetriebe und auch Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sollen im zentralen Bereich der Gemeinde untergebracht werden.

- Bürger kritisieren, dass ein Ausbau des Nahverkehrs nicht vorgesehen sei.

An der Bundesstraße 213 werden die Haltestellen „Hockensberg Abzweig Dötlingen“ und „Pfenningstedterfeld“ neu eingerichtet, sie werden durch die Linie 241 angefahren. Zum Gewerbegebiet Simmerhausen wird an der Kreisstraße 9 die Haltestelle „Simmerhausen, Abzweig B 213“ eingerichtet. Diese Haltestelle wird von der Linie 235 bedient.

3.1.6 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat ausgeführt, dass sie in Bezug auf den Bebauungsplan der festgesetzten Verkehrsfläche zustimmen könne. Um nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Sichtdreiecke in den Planunterlagen wurde gebeten. Auf die Emissionen durch die B 213 und die K 237 wurde hingewiesen. Aus dem Plangebiet bestünden keine Ansprüche.

Die Sichtdreiecke werden im Zuge der Ausbauplanung beachtet. Der Anregung zur Festsetzung der Sichtdreiecke wird nicht nachgekommen. Die Darstellung von Sichtdreiecken im Planteil ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus den Fachgesetzen unmittelbar. Ein Hinweis auf die Emissionen wurde in die Begründung aufgenommen.

- Vodafone hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet hingewiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetadresse wurde durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Brakland“ und in der Bundesstraße.

3.1.7 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, in den Abbildungen zur Ausführungsplanung unter Abschnitt 3.2.3.1 „Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Verkehr“ die zu fällenden oder unter Vorbehalt zu fällenden Bäume deutlicher darzustellen.

In der Begründung ist in Kapitel 3.2.3.1 eine Abbildung aus der Variantenuntersuchung aus dem Jahr 2019 wiedergegeben. Um zu verdeutlichen, welche Bäume bei dieser Variante entfallen, werden zusätzliche Pfeile in die Darstellung aufgenommen.

- Der Landkreis Oldenburg hält die Anpflanzung in der vorgeschlagenen Pflanzqualität in der Maßnahmenfläche P4 für weniger geeignet. Die angesprochene herausragende Bedeutung (u. a. für das Landschaftsbild) werde über eine Pflanzung innerhalb eines geschlossenen Gehölzbestandes nicht ausgeglichen. Ebenfalls sei bei konkurrierenden Beständen die Entwicklung zu einem flächigen Bestand in der Qualität - wie dies

hier in der Fläche P4 angenommen werde – fraglich. Der Landkreis regt eine Pflanzung von Einzelbäumen - sofern Rotbuchen eine ausreichende und geeignete sowie dauerhaft gesicherte Entwicklungsfläche geboten wird - in Fläche P8, M1 oder auf den Kompensationsflächen an.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich ist der Erhalt der Bäume sowohl zum Schutz des Landschaftsbildes als auch aufgrund der ökologischen Funktionen dieser Bäume von hohem Gewicht. Die Gemeinde hat jedoch auch zu berücksichtigen, dass es bei einer Unterschreitung der vorgegebenen Sichtdreiecke zu Verkehrsunfällen kommen kann, bei denen Leben und Gesundheit von Verkehrsteilnehmern gefährdet werden. Hinter diesen Belangen muss auch der besonders gewichtige Belang des Baumschutzes zurücktreten. Insofern sind die planungsrechtlich nicht mehr gesicherten Bäume in die Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung eingestellt und an anderer Stelle ausgeglichen worden. Um der Bedeutung dieser Bäume und der daraus erwachsenen besonderen örtlichen Situation in diesem Bereich jedoch zusätzlich Rechnung zu tragen, erfolgt eine freiwillige Pflanzmaßnahme, die über den rein rechnerischen Ausgleich der Beeinträchtigung für Natur und Landschaft hinausgeht in räumlicher Nähe zu den entfallenden Bäumen. Diese zusätzliche Maßnahme umfasst die zusätzliche Anpflanzung von drei markanten Einzelbäumen innerhalb der Maßnahmenfläche P 4. Damit wird die Kreuzungssituation von der Straße Brakland und der Iserloyer Straße betont und durch die Pflanzung von Einzelbäumen mit besonderen Pflanzqualitäten hervorgehoben. Zur Entwicklung vielfältiger Bestände sind innerhalb der Pflanzfläche P 4 die Randbereiche dichter anzulegen, während die Innenbereiche lockerer mit Baumgruppen zu bepflanzen sind. Insofern fügt sich nach Auffassung der Gemeinde Dötlingen die Anpflanzung der drei Einzelbäume in das Konzept für die Fläche P 4 ein. Die geplanten Buchen können die gewünschte Wirkung und den gewünschten Beitrag zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes leisten. Die Pflanzqualitäten (in der Qualität als Solitärbäume aus extra weitem Stand, 5xv. mit Drahtballierung, Stammumfang über 25 cm) sind dazu aus Sicht der Gemeinde ausreichend. Diese freiwillige Maßnahme erfolgt zusätzlich zu den bereits festgesetzten Maßnahmenkonzepten auf den innergebietlichen Grünflächen bzw. der auch auf den externen Flächen vorgesehenen Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich der verlorengehenden Werte und Funktionen im Plangebiet.

- Der Landkreis bittet um Erläuterung, weshalb in der Tabelle zum Bestandswerts der Eingriffsbilanzierung unter Abschnitt 2.3.3 „Eingriffsbilanzierung nach Artenschutzgesetz" 3 Laubbäume und 1 Laubbaum jeweils mit dem gleichen Flächenansatz von 100 m^2 eingestellt wurden.

Die Ermittlung des überlaubten Bereiches, der für die Eingriffsbilanzierung der Einzelbäume herangezogen wurde, beruht auf einer Luftbildüberprüfung. Bei den drei Bäumen an der Bundesstraße handelt es sich im Gegensatz zu dem Einzelbaum an der Iserloyer Straße um kleinere Bäume mit einer addierten Fläche von insgesamt 100 m², während der größere Einzelbaum ebenfalls eine Fläche von 100 m² aufweist.

- Der Landkreis Oldenburg bittet in Bezug auf die anstehenden Entnahmen von Bäumen die Ziffer 9. der Hinweise hervorheben. Ergänzend sei bei den Fällungen ein Baumgutachter zu beteiligen, um eine Schädigung oder Beeinträchtigung benachbarter Bäume auszuschließen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Umsetzungsebene berücksichtigt. Der Hinweis Nr. 9 wird um die Aussage ergänzt, dass bei Fällung von Einzelbäumen auch die umgebenden, zu erhaltenden Bäume zu schützen sind.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Schutz des Bodens vorgebracht und angemerkt, dass Informationen zu den Baugrundverhältnissen und zum Bergrecht dem NIBIS-Kartenserver entnommen werden könnten.

Die Ausführungen zum Boden werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen durch Renaturierung, Extensivierung von Freiflächen und Pflanzmaßnahmen sowie auch Vernässungsmaßnahmen bereits berücksichtigt. Nach Umsetzung der Maßnahmen findet dauerhaft eine ungestörte Bodenentwicklung statt, die natürlichen Bodenprozesse und -funktionen werden gefördert und erhalten.

Die genaue Analyse der Baugrundverhältnisse erfolgt auf nachgelagerter Ebene im Zuge der Ausbauplanung und Objektplanung.

Eine Auswertung über den NIBIS Kartenserver in Bezug auf das Bergrecht ist erfolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Münsterland „Kohlenwasserstoffe“. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Sowohl Bewilligung als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Die Lage innerhalb des Bergwerksfeldes steht der Planung nicht entgegen.

- Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat Unterlagen übermittelt, wonach eine vollständige Auswertung der alliierten Luftbilder stattgefunden hat. Es besteht kein Handlungsbedarf in Bezug auf Abwurfkampfmittel.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet hingewiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetadresse wurde durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Brakland“ und in der Bundesstraße.

3.1.8 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB

- Bürger haben angeführt, dass die weit auseinanderstehenden Stämme der hochkronigen Altbuchen den Blick vom Rahmanns Weg auf den Verkehr auf der Iserloyer Str. nicht behindern würden. Eine (moderate) Sichtbehinderung ergebe sich vielmehr durch die neuen, nun höherliegenden Leitplanken, eine Situation, an der sich auch durch Absägen der Bäume offensichtlich nichts ändern oder verbessern würde. Daher wird darum gebeten, sich doch einmal selbst ein entsprechendes Bild von dieser Sachlage zu machen. Es gebe keine Rechtslage, die das Fällen der Bäume unumgänglich erscheinen lasse. Es gebe kein Gesetz, welches hier das Fällen von Bäumen vorschreibe. Alternativen wie Verkehrsspiegel (um dem Gebot der Sichtfreiheit Genüge zu leisten) oder Veränderungen im Status des Rahmanns Weges (reine Anliegerstraße,

Holperschwellen im Einmündungsbereich, geteerter Feld- und Wirtschaftsweg o.ä.), seien nicht geprüft worden.

Der Gemeinde ist die Bedeutung der 80 bis 90-jährigen Buchen sowohl für das Landschaftsbild als auch für die ökologischen Funktionen bewusst. Ihr Erhalt ist daher von besonderem Gewicht. In der detaillierten Untersuchung zur zweiten erneuten Beteiligung im Rahmen von § 214 (4) BauGB ergaben sich 2 zu rodende Bäume nördlich der neu geplanten Trasse und ein zu rodender Baum südlich der neu geplanten Trasse.

Aufgrund der großen Bedeutung der Buchen hat die Gemeinde Dötlingen zur erneuten öffentlichen Auslegung eine Untersuchung veranlasst, um festzustellen, ob bei unterschiedlichen zugelassenen Höchstgeschwindigkeiten auf der Kreisstraße von 50 km/h, 70 km/h und 100 km/h und draus resultierenden unterschiedlichen Sichtdreiecken, mehr Buchen erhalten bleiben können. Im Ergebnis ist es selbst bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h nicht möglich, weitere Bäume zu erhalten. Die Untersuchung hat gezeigt, dass bei allen drei zugelassenen Höchstgeschwindigkeiten jeweils die gleichen Bäume entfallen müssen. Es wurden damit alle Möglichkeiten ausgeschöpft, den Erhalt dieser Bäume zu ermöglichen.

Es hat ein Vororttermin am 02.09.2021 unter Beteiligung von Vertretern der Gemeinde, des Landkreises Oldenburg, der NLStBV Oldenburg, eines Baumsachverständigen, von Vertretern des Planungsbüros IDN, eines Sicherheitsauditors, von Mitarbeitern eines Bauunternehmens und interessierten Bürgern stattgefunden. Dabei wurde zur Verdeutlichung der Situation die geplante Haltelinie, die geplanten Fahrbahnkanten und das Sichtfeld abgesteckt bzw. markiert. Der Termin diente der Verdeutlichung der Situation vor Ort. In einem Vermerk des Landkreises zum Vororttermin wurde festgehalten, dass aus fachlicher Sicht die ersten zwei Buchen rechtsseitig der Kreisstraße Richtung B 213 entnommen werden müssen, um das Sichtdreieck frei zu halten und somit die ordnungsgemäße Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Im Resümee hält der Landkreis fest, dass aus seiner Sicht beide Buchen zu entnehmen sind.

Wie oben ausgeführt, ist der Erhalt der Bäume zum Schutz des Landschaftsbilds und aufgrund der ökologischen Funktionen dieser Bäume von höchstem Gewicht. Die Gemeinde hat jedoch auch zu berücksichtigen, dass es bei einer Unterschreitung der vorgegebenen Sichtdreiecke zu Verkehrsunfällen kommen kann, bei denen Leben und Gesundheit von Verkehrsteilnehmern gefährdet werden. Hinter diesen Belangen muss auch der besonders gewichtige Belang des Baumschutzes zurücktreten. Um der Bedeutung dieser Bäume Rechnung zu tragen, erfolgt ein Ausgleich, der über den rein rechnerischen Ausgleich der Beeinträchtigung für Natur und Landschaft hinausgeht.

Der Landkreis Oldenburg als Verkehrsbehörde lehnt die Möglichkeit der Anordnung von Verkehrsspiegeln grundsätzlich ab, da allgemein bei den Verkehrsführern Unsicherheiten mit der Nutzung derartiger Spiegel festgestellt wurden (erhöhte Unfallgefahr). Die Gemeindestraße Rahmannsweg Nr.37 ist gewidmet und steht dem öffentlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung. Da bebaute Grundstücke und zahlreiche Landanlieger diese Gemeindestraße benötigen, steht eine Änderung der Widmung nicht zur Diskussion. Eine Veränderung der

Fahrbahn würde zu keiner Änderung der Widmung führen. Verkehrsberuhigende Elemente sind im Außenbereich nicht vorgesehen und obliegen der Verkehrsbehörde.

- Bürger haben angeführt, dass die potentiell vorgesehenen Kompensationspflanzungen eine den Altbuchen vergleichbare Ökologische Bilanz frühestens nach zwei bis drei Generationen würden erreichen können. Es stellt sich die Frage, ob man sich das wirklich leisten könne, zumal die Ersatzpflanzungen an der vorgesehenen Stelle wohl genau im Sichtdreieck der Straße Brakland stehen würden und dann wohl gleich wieder abgesägt werden müssten.

Die Gemeinde Dötlingen ist sich der ökologischen und landschaftsgestalterischen Funktion und Bedeutung von Altbäumen bewusst. Diesbezüglich wird dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch den weitgehenden Erhalt des Altbaumbestandes gefolgt. Doch ergeben sich unvermeidbare Baumverluste bei Umsetzung der Planung.

Der Bedeutung von Altbäumen in der Eingriffsregelung wird dadurch Rechnung getragen, dass Altbaumbeständen eine hohe Biotopwertigkeit zugeordnet wird. Dementsprechend ergibt sich ein höherer Kompensationsbedarf, der bei Verlust der Bäume umzusetzen ist.

Um nicht nur dem berechneten Biotopwert zu entsprechend, sondern auch dem Funktionsausgleich annähernd gerecht zu werden, sind zum einen im Rahmen der Maßnahmenumsetzung in den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet flächige Gehölzpflanzungen vorgesehen. Ergänzend sind auch auf den externen Kompensationsflächen in Abhängigkeit von der standörtlichen Ausstattung neben Einzelbaum bzw. Gruppenpflanzungen auch die Anlage von Wallhecken mit Baumbestand vorgesehen.

Die Ausgleichspflanzung P 6 ist unter Berücksichtigung von erforderlichen Sichtbeziehungen umzusetzen, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden und eine spätere Abholzung zu vermeiden.

- Bürger haben angemerkt, dass im Rahmen der Neugestaltung der Kreuzung Iserloyer Str/Brakland/Rahmanns Weg der Fuß- und Radweg der Iserloyer Str im Kreuzungsbereich auf die andere Straßenseite geführt werde. Während dieses von Iserloy kommend eingesehen werden könne, liege diese Überwegung von der B 213 kommend verdeckt, direkt nach einer Kurve und könne weder vorhergesehen noch eingesehen werden. Angeregt wird, durch ein Warnschild - wenn möglich sicherlich aus beiden Richtungen - auf die Überwegung hinzuweisen**.**

Die Aufstellung einer entsprechenden Beschilderung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Ausbauplanung werden die notwendigen Maßnahmen getroffen, um eine sichere Überwegung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

- Bürger kritisierten die Aufstellung der Leitplanken. Es stelle sich die Frage, wer durch die Leitplanken geschützt werden solle, der Baum, das Fahrzeug, oder vielleicht doch der Fahrradfahrer? Weder der Autofahrer noch der Fahrradfahrer könne durch die Leitplanke den fließenden Verkehr einsehen. Die Leitplanken seien im Nachgang noch einmal weiter in die Straße umgesetzt worden, um das Gradeausfahren auf den neuen

Fahrradweg, der von Aschenstedt kommenden Fahrzeuge zu verhindern. Hier sei nicht bedacht worden, wie die Fahrzeuge nach der Einbahnstraßen Übergangslösung rausfahren können. Auch in der Senke sei die Fahrbahn bei Gegenverkehr und Tempo 100 km viel zu eng bemessen, sodass der Verkehr aus Richtung 213 kommend fast mit der Leitplanke kollidiere.

Die Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Die Aufstellung von Leitplanken ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest.

Darüber hinaus sind keine gesetzlich geschützten Gebiete ausgeprägt. Im Plangebiet befindet sich jedoch eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG (i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil einem besonderen Schutz unterliegt. Dieses Schutzobjekt wird erhalten und durch Einbindung in die öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert.

In einer Entfernung von ca. 100 m schließt westlich das Landschaftsschutzgebiet `Tal des Altonaer Mühlbachs und Bauernschaft Busch` (LSG OL 27) an. Dieser Bereich ist zudem als `Naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug` und als `Aue der WRRL Prioritätsgewässer` herausgestellt. In über 600 m Entfernung östlich schließt mit der Flachsbäke ein weiterer Niederungsbereich mit Auenbezug an.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst` in einer Entfernung von etwa 4,5 km östlich des Plangebietes.

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Dötlingen plant ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Dötlingen und Prinzhöfte und der Stadt Wildeshausen, westlich der Bundesstraße B 213 bzw. südlich der Kreisstraße K 237 (Iserloyer Straße). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 353.950 m².

Im Plangebiet sind großflächig Ackernutzungen vorhanden. Gehölze rahmen das Plangebiet ein und stellen auch im zentralen Bereich mit dem Grünland- Grabenkomplex ein wichtiges Gliederungs- und Landschaftselement dar. Auch sind in diesem Bereich Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile ausgeprägt. Während die Ackerflächen auch als Brutstandorte nur eine untergeordnete (keine) Bedeutung erlangen, sind die Gehölzflächen, insbesondere die Altbaumbestände, und auch der Grünland-Grabenkomplex von höherer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Biotopwertigkeit.

An Bodentypen liegen überwiegend mittlere Plaggeneschböden (im Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund kulturhistorischer Bedeutung) vor, unterlagert von Podsol. Daran

schließen Bereiche mit mittlerem Pseudogley-Podsol sowie im Westen in der Ausprägung als mittlerer Podsol an. Im Süden geht der Geestbereich in eine mittlere Pseudogley-Braunerde über.[3]
Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel bis hoch. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Umgeben und durchzogen wird das Gebiet von Gräben.
Das Lokalklima wird durch die Ackerflächen (starke tägliche Temperaturschwankungen, Windoffenheit) und die ausgleichend wirkenden Gehölzbestände geprägt.

Die Landschaft zeichnet sich durch ein welliges Relief mit einer Geländesenke mit Grünlandnutzung und umgebenden Gehölzreihen, u.a. einer geschützten Wallhecke, aus. Die großflächigen Ackerstandorte werden nur randlich von Gehölzen eingerahmt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würde, jedoch unterliegt das Gebiet bereits den Darstellungen als Gewerbegebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen aber nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Entwicklung von (eingeschränkten) Gewerbegebieten auf bisher überwiegend als Acker genutzten Flächen;
- Verlegung der Iserloyer Straße südlich der Altbuchen, jedoch Verschwenkung auf die alte Trasse im Osten im Kreuzungsbereich zur B 213 und Freihalten von Sichtdreiecken - mit Verlust von 16 Straßenbäumen auf der südlichen und nördlichen Straßenseite;
- Verlust von 3 Laubbäumen an der Bundesstraße südlich des Einmündungsbereiches der Iserloyer Straße
- Festsetzung der Straße Brakland und einseitiger (östlicher) Ausbau bis zur Einmündung der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet;
- Neuanbindung des Pfennigstedter Weges an die Straße Brakland mit Waldverlusten.
- Neugestaltung der Kreuzung der Straße Brakland zur B 213 mit Verlust eines Laubmischwaldes auf 750 m².

Demgegenüber werden private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen, um Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren und auszugleichen. Diese umfassen:

- Übernahme des Gehölzbestandes einschließlich des Denkmals und Sicherung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage (P 7),
- Übernahme des Gehölzbereiches parallel der Bundesstraße als private Grünfläche mit Erhaltgebot (P 3),
- Weitgehender Erhalt der Buchenreihe an der Iserloyer Straße durch Verlegung der Straße südlich des Baumbestandes (P 8),

[3] NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Aktualisierung April 2019)

- Ergänzung des einrahmenden Gehölzbestandes durch Pflanzmaßnahmen (P 1, P 2, P 4, P 5, P 6),
- Erhalt und Sicherung des zentral gelegenen Grünlandbereiches als Fläche für Maßnahmen (M 1) einschließlich der begleitenden Gehölze (Altbaumreihe im Norden, Wallhecke im Süden),
- Sicherung und Regulierung der Oberflächenentwässerung durch Regenrückhaltebecken und Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, Sicherung umgebender Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur naturnahen Gestaltung und parkartigen Randgestaltung (M 2)

Mit der Erweiterung der Bauflächen und der Überplanung von Acker- und Grünlandbiotopen sowie von Gehölzen für die Verkehrserschließung geht der entsprechende Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Durch die zusätzliche, zukünftige Bodenversiegelung und –umlagerung werden die Boden- und Grundwasserfunktionen beeinträchtigt, die lokalen Klimabedingungen werden versiegelungsbedingt verschärft.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und Veränderung des Landschaftsbildes wird prognostiziert.

Mit Umsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen wird der Eingriff teilweise minimiert, vermieden und innergebietlich ausgeglichen.

Es verbleiben aber dennoch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die externe Kompensationsmaßnahmen und -flächen erforderlich machen. Im nördlichen Umfeld des Plangebietes stehen zwei geeignete Flächen zur Verfügung, auf denen Maßnahmen umgesetzt werden.

Spezieller Artenschutz

Artenschutzrechtliche Hinweise sind auf der Umsetzungsebene zu beachten. So sind notwendige Baumfällungen zur Vermeidung von Tötungen etwaiger Brutvögel und quartiersbewohnender Fledermäuse erst ab Mitte November oder nach vorheriger Kontrolle mit Hubsteiger und Endoskop durchzuführen. Für die entstehenden Verluste von Höhlenstrukturen sind künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter und für baumbewohnende Fledermäuse in räumlicher Nähe zu installieren.

Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst` in einer Entfernung von etwa 4,5 km östlich des Plangebietes.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der ausgeprägten Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest.

Darüber hinaus sind keine gesetzlich geschützten Gebiete ausgeprägt. Im Plangebiet befindet sich jedoch eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG (i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil einem besonderen Schutz unterliegt. Dieses Schutzobjekt wird erhalten und durch Einbindung in die öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert.

In einer Entfernung von ca. 100 m schließt westlich das Landschaftsschutzgebiet `Tal des Altonaer Mühlbachs und Bauernschaft Busch` (LSG OL 27) an. Dieser Bereich ist zudem als `Naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug` und als `Aue der WRRL Prioritätsgewässer` herausgestellt. In über 600 m Entfernung östlich schließt mit der Flachsbäke ein weiterer Niederungsbereich mit Auenbezug an.

3.2.2 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel

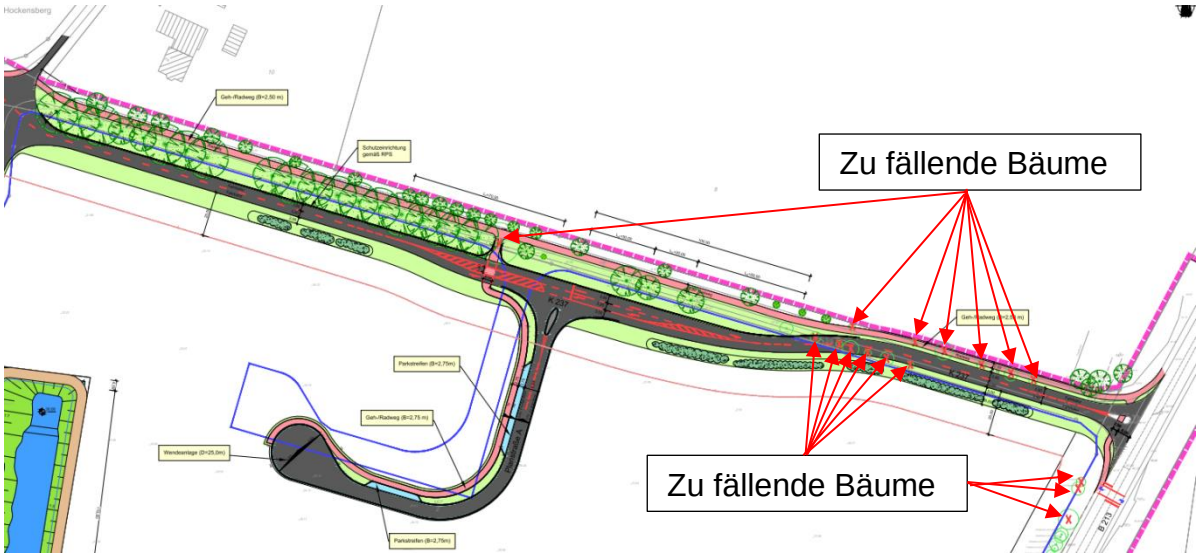
Die Gemeinde Dötlingen ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und auf die alten Ortskerne Dötlingen und Neerstedt zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, sind daher zu vermeiden. Eine Eignung des Plangebietes für Einzelhandelseinrichtungen wird aufgrund der Lage des Plangebietes nicht gesehen. Die autobahnnahen Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe sind daher im Plangebiet unzulässig. Davon ausgenommen ist Kfz-Einzelhandel und Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist.

3.2.3 Verkehrliche Belange

3.2.3.1 Erschließung des Plangebietes durch den motorisierten Verkehr

Das Erschließungskonzept sieht eine Erschließung des nördlichen Plangebietes über einen Stich ausgehend von der Kreisstraße 237 vor. Die Kreisstraße 237 wird östlich der Straße Brakland in Richtung Süden, auf die südliche Seite der Baumallee verschoben (Variante 6a). Damit können fast alle Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K 237 erhalten bleiben. Die ursprüngliche K 237 wird zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg umgebaut (s. dazu auch Variantenbeschreibung weiter unten). Auf der neuen Trasse der K 237 wird ein Linksabbiegestreifen zur Planstraße vorgesehen. Das Ergebnis der Variantenuntersuchung wird nachstehend wiedergegeben:



Lageplan Verkehrsanlagen, Variantenuntersuchung, Variante 6a_100 km/h; Vorabzug, 02.05.2019

Ausgehend von der Kreisstraße 237 dient der nördliche Teil der Straße „Brakland“ der Erschließung der westlichen Anliegergrundstücke und nicht der Erschließung des nördlichen Gewerbegebietes. Daher ist auf der östlichen Seite der Verkehrsfläche „Brakland“ im nördlichen Bereich im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgehend von der Kreisstraße 237 mündet die Straße „Brakland“ in einer Wendeanlage.

Das südliche Plangebiet wird aus südlicher Richtung ausgehend von der B 213 über einen Stich von der ausgebauten Straße „Brakland“ erschlossen.

Die durchgängige Befahrbarkeit der Straße „Brakland“ soll beispielsweise durch Poller unterbunden werden. Damit werden Schleichverkehre zur Bundesstraße zukünftig unterbunden. In der Straße „Brakland“ wird eine Schulbushaltestelle eingerichtet. Die Straße „Brakland“ soll für den landwirtschaftlichen Verkehr beidseitig nutzbar sein (z.B. überfahrbarer Poller).

Eine Anbindung der südwestlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle wird durch eine Erschließungsstraße sichergestellt. Aus Verkehrssicherungsaspekten ist eine Neugestaltung des Kreuzungsbereiches zur B 213 der Straße Brakland und der Erschließung des Pfennigstedter Weges erforderlich. Diese wird unter dem Grundsatz, möglichst in geringem Umfang in den bestehenden Baumbestand einzugreifen, aktualisiert. Eine entsprechende Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Exkurs: Kreisstraße 237 Variantenuntersuchung

Eine Sanierung der Kreisstraße 237 ist schon seit vielen Jahren vorgesehen. Angesichts der Planung des Gewerbegebietes durch die Gemeinde Dötlingen wurde die Sanierung aber zunächst zurückgestellt.

Für die Erschließung des nördlichen Plangebietes – ausgehend von der K 237 – wurde zunächst eine Vorplanung erstellt. Im weiteren Planverfahren im Vorfeld dieser Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wurden 10 verschiedene Varianten untersucht[4]:

Sie unterscheiden sich hinsichtlich des Umgangs mit den bestehenden alten Buchenreihen, der zu erwartenden Kosten, des Flächenbedarfs und der erforderlichen Flächenversiegelung. Nachstehend werden die Varianten beschrieben und die Vor- und Nachteile aufgeführt.

Variante 1: Südliche Verschiebung der K 237 zwischen Brakland und Planstraße A:

Vorteile	**Nachteile**
Erhalt fast aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (57 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 1 (ca. 6.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	teilweise Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (6 Bäume)
	Rückbau alte K 237 (L = 260 m) (mit Ausnahme von landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)

Variante 1a: Südliche Verschiebung der K 237 zwischen Brakland und Planstraße A mit Neuanpflanzung von Bäumen

Vorteile	**Nachteile**
Erhalt fast aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (57 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
Zusätzliche Baumpflanzungen (16 Bäume)	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen *
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 2 (ca. 6.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	teilweise Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (6 Bäume)
	Rückbau alte K 237 (L = 260 m) (mit Ausnahme von landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)

[4] Ingenieurdienst Nord: Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Nord, Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Variantenuntersuchung, Januar 2019

Variante 2: Nördliche Verschiebung der K 237 an die nördliche Grenze, Radweg südlich der Baumreihe

Vorteile	**Nachteile**
Erhalt einiger Bestandsbäume auf südlicher Seite der ursprünglichen K237 (19 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
Zusätzliche Baumpflanzungen (11 Bäume)	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 2 (ca. 1.500 m²)
	sehr hoher Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (44 Bäume)

Variante 3: Einbahnregelung

Vorteile	**Nachteile**
teilweise Erhalt von Bestandsbäumen auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (43 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
Verbreiterte Fahrspuren in beiden Richtungen	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 1 (ca. 2.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	hoher Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (20 Bäume)
	Mindestabstand von 6,00 m zwischen Baumstamm und Fahrbahnkante kann teilweise nicht eingehalten werden

Variante 3a: Einbahnregelung mit Neuanpflanzung von Bäumen

Vorteile	**Nachteile**
teilweise Erhalt von Bestandsbäumen auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (43 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
Zusätzliche Baumpflanzungen (13 Bäume)	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
Verbreiterte Fahrspuren in beiden Richtungen	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 2 (ca. 2.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	hoher Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (20 Bäume)
	Mindestabstand von 6,00 m zwischen Baumstamm und Fahrbahnkante kann teilweise nicht eingehalten werden

Variante 4: Südliche Verschiebung der K237 zw. Brakland und B213

Vorteile	Nachteile
Erhalt aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (63 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 1 (ca. 9.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	Umgestaltung KP K 237/ B 213
	Rückbau alter K 237 (L = 500 m) (mit Ausnahme von landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)
	Überschneidung von Linksabbiegestreifen der KP K9/B213 und K237/B213

Variante 4A: Südliche Verschiebung der K237 zw. Brakland und B213 mit Neupflanzung Bäume:

Vorteile	Nachteile
Erhalt aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der K237 (63 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
Zusätzliche Baumpflanzungen (14 Bäume)	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 2 (ca. 9.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	Umgestaltung KP K 237/ B 213
	Rückbau alter K 237 (L = 500 m) (mit Ausnahme von landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)
	Überschneidung von Linksabbiegestreifen der KP K9/B213 und K237/B213

Variante 5: Anbindung der K237 an die K9 (diagonale Verbindung)

Vorteile	Nachteile
Erhalt aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der K237 (63 Bäume)	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 1 (ca. 8.000 m²)
	neue Grenzen für den Bebauungsplan
	Überarbeitung des Entwässerungskonzepts
	Umgestaltung KP K 237/ B 213
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	Rückbau alter K 237 (L = 500 m) (mit Ausnahme landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)
	Zufahrten von der K 237 in den Gewerbepark nicht möglich (nicht genehmigungsfähig)
	ungünstige Grundstückszuschnitte

Variante 6: Südliche Verschiebung der K237 zw. Brakland und Planstraße A, Radweg auf ursprünglicher K237

Vorteile	Nachteile
Erhalt fast aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (57 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
ursprüngliche K 237 wird zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg umgebaut	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 1 (ca. 4.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	teilweise Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (13 Bäume)
	Teilrückbau alte K 237 (L = 260 m) (mit Ausnahme landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)
	Querungsstelle zur Einmündung in Gewerbepark notwendig
	mehrere Querungsstellen am KP Brakland/K237 erforderlich
	zusätzlicher Grunderwerb notwendig (im Bereich Radweg nördlich der K237 (KP B213)

Variante 6a: Südliche Verschiebung der K237 zw. Brakland und Planstraße A, Radweg auf ursprünglicher K237 mit Neupflanzungen

Vorteile	Nachteile
Erhalt fast aller Bestandsbäume auf nördlicher und südlicher Seite der ursprünglichen K237 (57 Bäume)	neue Grenzen für den Bebauungsplan
ursprüngliche K 237 wird zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg umgebaut	Errichtung von Fahrzeug-Rückhaltesystemen*
Zusätzliche Baumpflanzungen (16 Bäume)	Flächenverlust des Gewerbeparks gegenüber der VP Variante 2 (ca. 4.000 m²)
	Anpassung KP Brakland/ K 237
	teilweise Verlust von Bestandsbäumen entlang der ursprünglichen K 237 (13 Bäume)
	Teilrückbau alte K 237 (L = 260 m) (mit Ausnahme landwirtschaftlicher Zufahrt Flurstück 8)
	Querungsstelle Radweg auf der K 237 notwendig
	mehrere Querungsstellen am KP Brakland/K237 erforderlich
	zusätzlicher Grunderwerb notwendig (im Bereich Radweg nördlich der K 237 (KP B 213)

Letztendlich blieben die Varianten 2 und 6a in der engeren Wahl. Bei der Variante 2 wird die vorhandene Fahrbahn in nördliche Richtung erweitert. Dazu müssten Buchen im nördlichen wie auch im südlichen Bereich entnommen werden. Auf einer Länge von 350 m Metern könnten die Buchen erhalten bleiben. Bei der Variante 6a wird die Fahrbahn auf die südliche Seite der Buchenreihe verlagert. In der Variante 6a müssten nur im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 213 einige Bäume gefällt werden. Die übrigen Buchen könnten fast alle erhalten bleiben. Die ursprüngliche K 237 würde in Variante 6a zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg umgebaut. Die anderen Varianten wurden u.a. aus rechtlichen Gründen verworfen.

Die Entscheidung über die Varianten hat der Kreisausschuss am 25.03.2019 getroffen. Die Entscheidung fiel zugunsten der Variante 6a. Diese Entscheidung macht sich die Gemeinde zu Eigen. Die Kreisstraße 237 wird östlich der Straße Brakland in Richtung Süden, auf die

südliche Seite der Baumallee verschoben (Variante 6a). In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde im Zuge der Ausbauplanung hat sich allerdings gezeigt, dass 3 zusätzliche Bäume aufgrund des Erfordernisses, Sichtdreiecke freizuhalten, im Bereich der Einmündung des Rahmanns Weges in die K 237 nicht erhalten bleiben können (in der anschließenden detaillierten Untersuchung zur zweiten erneuten Beteiligung im Rahmen von § 214 (4) BauGB ergaben sich 2 zu rodende Bäume nördlich der neu geplanten Trasse und ein zu rodender Baum südlich der neu geplanten Trasse – siehe nachstehend).

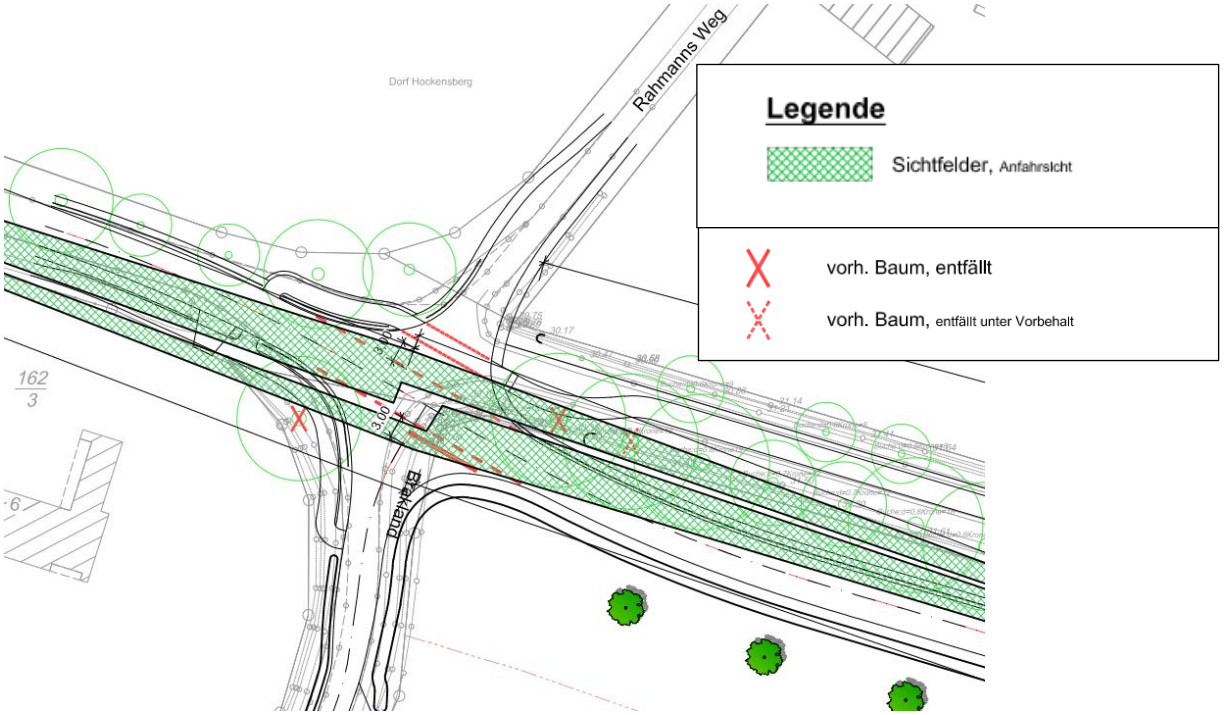
Im Normenkontrolleilverfahren gegen die Gemeinde Dötlingen zum Bebauungsplan Nr. 55 liegt ein Beschluss des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes (1MN 150/20) vom 26.01.2021 vor. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verfahrens 1 MN 150/20 wird abschließend abwägend über die notwendigen Baumfällungen im Bereich der Iserloyer Straße entschieden. Insoweit sind die folgenden Erwägungen maßgeblich:

Der Untersuchung der Variante 6a lag die Erwartung zu Grunde, dass bei dieser Variante die Fällung von 13 Bäumen erforderlich ist. Die Zahl der zu fällenden Bäume kann sich durch die Notwendigkeit erhöhen, im Bereich von Einmündungen Sichtdreiecke freizuhalten. Insoweit zu berücksichtigen, dass es sich bei den Buchen im Einmündungsbereich der Straße „Am Brakland“ um bis zu 80 bis 90-jährige Buchen handelt, die für das Landschaftsbild und auf Grund ihrer ökologischen Funktionen von höchster Bedeutung sind. Der Erhalt dieser Bäume ist daher von besonderem Gewicht. Es wurden daher alle Möglichkeiten ausgeschöpft, den Erhalt dieser Bäume zu ermöglichen.

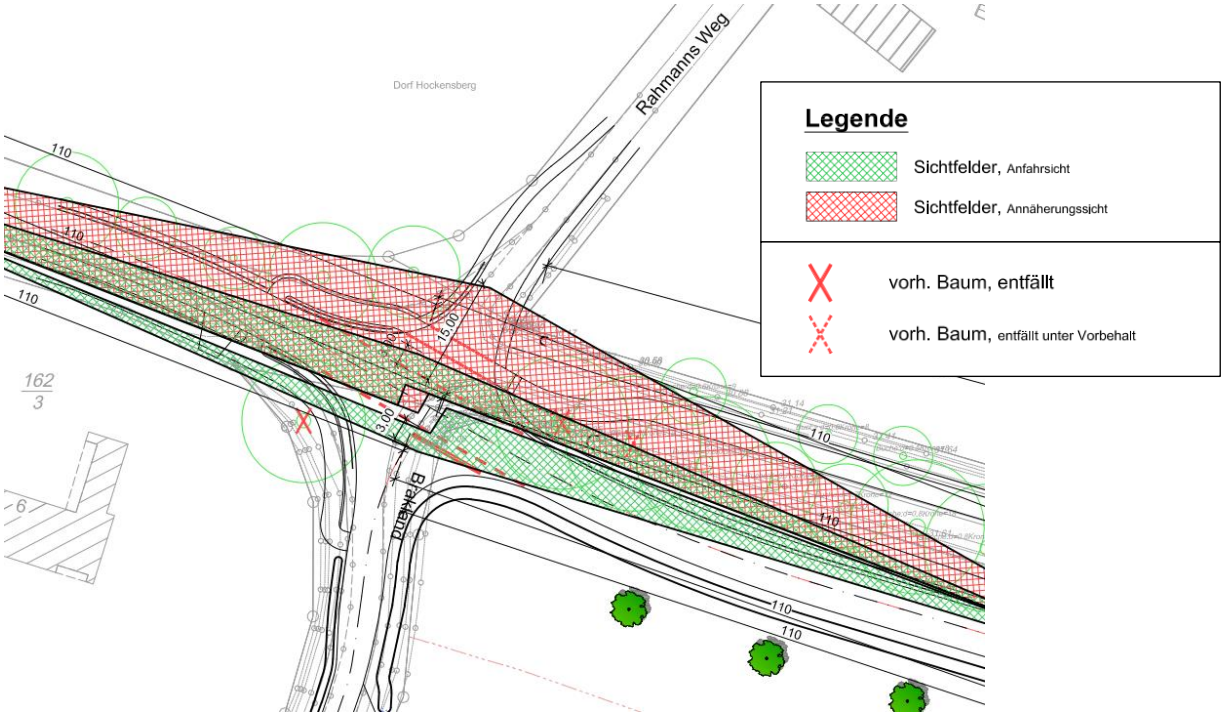
Die Gemeinde hat hierzu eine gutachtliche Untersuchung veranlasst, um festzustellen, welche Sichtdreiecke jeweils bei zugelassenen Höchstgeschwindigkeiten bei der Zufahrt auf diese Kreuzung mit 50 km/h, 70 km/h und 100 km/h erforderlich sind.[5] Diese Untersuchung hat Folgendes ergeben:

Selbst bei einer angeordneten Begrenzung der Geschwindigkeit auf 50 km/h ist es nicht möglich, die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bäume zu erhalten:

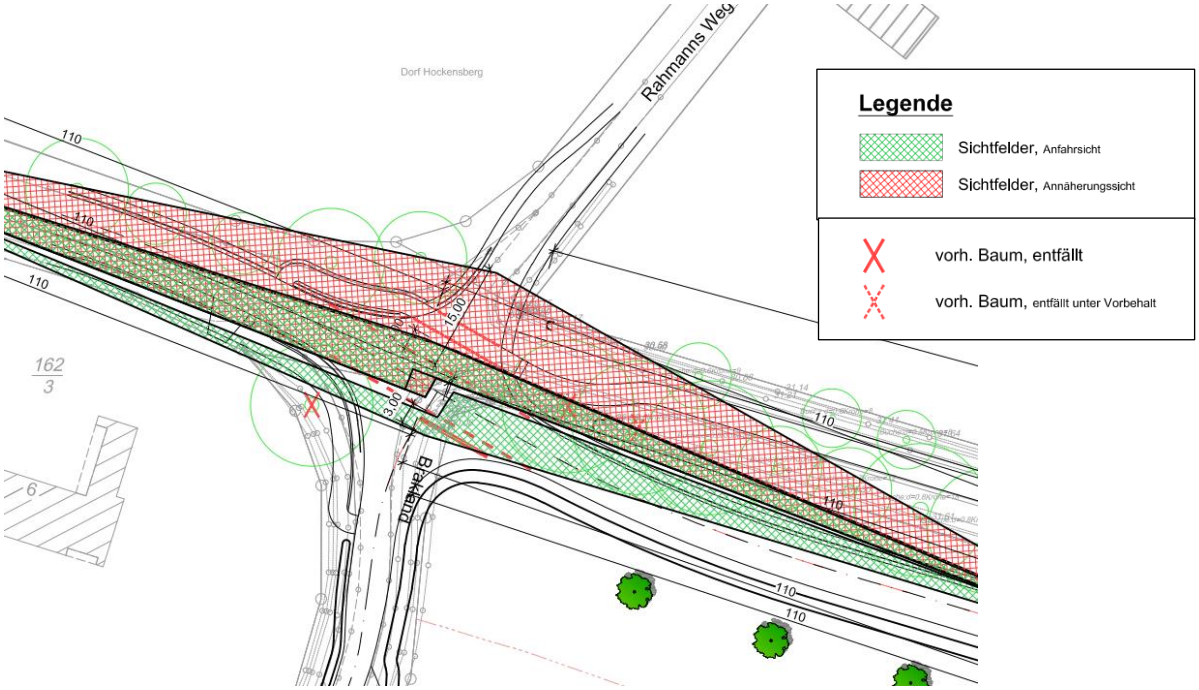
[5] Ingenieurdienst Nord (IDN): Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Norden: Ausführungsplanung: Sichtdreiecke 100 km/h; Sichtdreiecke 70 km/h; Sichtdreiecke 50 km/h, 22.06.2022



IDN: Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Norden: Ausführungsplanung: Sichtdreiecke 100 km/h; 22.06.2022



IDN: Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Norden: Ausführungsplanung: Sichtdreiecke 70 km/h; 22.06.2022



IDN: Gemeinde Dötlingen: A 1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen-Norden: Ausführungsplanung: Sichtdreiecke 50 km/h; 22.06.2022

Bei allen drei Geschwindigkeiten sind jeweils zwei Bäume als entfallend und ein Baum als unter Vorbehalt entfallend gekennzeichnet. Es hat ein Vororttermin am 02.09.2021 unter Beteiligung von Vertretern der Gemeinde, des Landkreises Oldenburg, der NLStBV Oldenburg, eines Baumsachverständigen, von Vertretern des Planungsbüros IDN, eines Sicherheitsauditors, von Mitarbeitern eines Bauunternehmens und interessierten Bürgern stattgefunden. Dabei wurde zur Verdeutlichung der Situation die geplante Haltelinie, die geplanten Fahrbahnkanten und das Sichtfeld abgesteckt bzw. markiert. Der Termin diente der Verdeutlichung der Situation vor Ort. In einem Vermerk des Landkreises zum Vororttermin wurde festgehalten, dass aus fachlicher Sicht die ersten zwei Buchen rechtsseitig der Kreisstraße Richtung B 213 entnommen werden müssen, um das Sichtdreieck frei zu halten und somit die ordnungsgemäße Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Im Resümee hält der Landkreis fest, dass aus seiner Sicht beide Buchen zu entnehmen sind.

Die Gemeinde hat daher abwägend über den Erhalt dieser Bäume zu entscheiden. Hierzu ist festzustellen: Wie oben ausgeführt, ist der Erhalt der Bäume zum Schutz des Landschaftsbilds und aufgrund der ökologischen Funktionen dieser Bäume von höchstem Gewicht. Die Gemeinde hat jedoch auch zu berücksichtigen, dass es bei einer Unterschreitung der vorgegebenen Sichtdreiecke zu Verkehrsunfällen kommen kann, bei denen Leben und Gesundheit von Verkehrsteilnehmern gefährdet werden. Hinter diesen Belangen muss auch der besonders gewichtige Belang des Baumschutzes zurücktreten.

Es ist daher vorgesehen, nunmehr ergänzend zu den in der Variantenuntersuchung bislang zur Fällung vorgesehenen 13 Bäumen zusätzlich die in den Abbildungen (s.o.) gekennzeichneten 3 Bäume zu fällen. Bei diesen 3 Bäumen handelt es sich um 2 Bäume aus der Buchenreihe nördlich der neuen Kreisstraße und einen Laubbaum südwestlich des

Kreuzungsbereiches Kreisstraße/ Brakland. Um der Bedeutung dieser Bäume Rechnung zu tragen, erfolgt ein Ausgleich, der über den rein rechnerischen Ausgleich der Beeinträchtigung für Natur und Landschaft hinausgeht.

Vorsorglich war in die Berechnung des Ausgleichs bereits eine Fällung von 16 Bäumen eingerechnet. Unter Berücksichtigung der im Bereich der B 213 zu fällenden drei Bäume und der *jetzt zusätzlich zur Fällung notwendigen Bäume* ergibt sich eine Gesamtzahl der zu fällenden Bäume von 19 Laubbäumen.

Im rechnerischen Ausgleich der hierdurch verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird dies wie folgt berücksichtigt:

Der Buchen-Altbaumbestand an der Iserloyer Straße und die nördliche Baumreihe (überwiegend Birken) wird in der flächenbezogenen Eingriffsbilanzierung weitgehend als zu erhalten festgesetzt (P 8), jedoch ergeben sich durch die Verkehrserschließung Verluste gegenüber dem Bestand an Laubgehölzen (insgesamt 15) und begleitenden Saumstrukturen. Im Kreuzungsbereich der Iserloyer Straße westlich der Straße Brakland ist ein weiterer Laubbaum zu fällen, so dass insgesamt an der Iserloyer Straße 16 Baumverluste erforderlich werden, die entsprechend der flächenbezogenen Wertverluste in die Eingriffsbilanzierung eingegangen sind. Diese Gehölzverluste werden durch Umsetzung von Maßnahmen, sowohl innergebietlich durch Pflanzmaßnahmen z.B. innerhalb der Fläche P 4, als auch durch Einzelbaumpflanzungen sowie durch Neuanlage von Wallhecken innerhalb der externen Kompensationsflächen, ausgeglichen.

Die drei an der Bundesstraße im Einmündungsbereich zu fällenden drei Bäume innerhalb der Verkehrsfläche werden gesondert in die Eingriffsbilanzierung gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung nach Niedersächsischem Städtetag eingestellt. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 300 Werteinheiten.

Um der herausragenden Bedeutung der Bäume im Bereich der Kreuzung „Brakland“ Rechnung zu tragen, wird zusätzlich die folgende Maßnahme durchgeführt:

Auf der Pflanzfläche P4 werden nicht nur Jungpflanzen angepflanzt, sondern zusätzlich die folgenden Pflanzungen von 3 Rotbuchen (Fagus sylvatica) vorgenommen, die bereits jetzt eine Höhe von mindestens 5 m (in der Qualität als Solitärbäume aus extra weitem Stand, 5xv. mit Drahtballierung, Stammumfang über 25 cm) haben und so einen besonderen Beitrag zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes und der ökologischen Funktionen leisten.

Unter umfassender Abwägung der mit der Herstellung des Gewerbegebiets verfolgten städtebaulichen Ziele und der erkannten besonderen Bedeutung der vorstehend genannten Bäume, ist damit ein angemessener Ausgleich hergestellt.

3.2.3.2 Verkehrsuntersuchung, Nachweis der Leistungsfähigkeit

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung[6] wurde der erforderliche Ausbaustandard für den Anschlussknoten an der Iserloyer Straße (K 237) sowie für die Knotenpunkte im Zuge der B 213 ermittelt. Hierzu wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Gewerbenutzung abgeschätzt und mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Straßennetz überlagert. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Als Grundlage der Untersuchung wurden im März 2017 Verkehrszählungen am Knotenpunkt B 213/ K 237 sowie an weiteren Querschnitten durchgeführt. Demnach weist die B 213 eine Querschnittsbelastung von rd. 10.200 Kfz/ Werktag auf. Die K 237 wird von rd. 1.500 Kfz/ Werktag befahren. Die B 213 weist am Nachmittag mit rd. 900 Kfz/ Std. die maximale Belastung auf. Die K 237 ist in der Spitzenstunde am Nachmittag mit rd. 150 Kfz/Std. belastet.

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens erfolgt über einen Ansatz für die Anzahl der Beschäftigten im Gewerbegebiet. Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar an der A 1 ist der Standort auch für Transportgewerbe attraktiv, was zu einer geringeren Arbeitsplatzdichte führt als z. B. produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen. Die Gutachter sind von einer Arbeitsplatzdichte von 30 Beschäftigten je ha Nettobaulandfläche ausgegangen. Die Gutachter haben mit einem Verkehrsaufkommen von 1.600 Pkw-Fahrten/ Werktag und 900 Lkw-Fahrten/ Werktag gerechnet. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zugrundgelegt.

Die Verkehrsgutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Der Linksabbiegestreifen auf der B 213 ist mit einer Länge von 50 m ausreichend dimensioniert. Der Knotenpunkt B 213/ K 237 weist mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen grundsätzlich auch ohne Signalanlage eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Der Knotenpunkt B 213/ K 237 muss dennoch signalisiert werden, um dem Radverkehr vom geplanten Radweg an der K 237 eine verkehrssichere Querung der B 213 anbieten zu können.

- Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt B 213/ K 9 wird durch die Signalanlage nicht negativ beeinflusst, da ein ausreichender Knotenpunktabstand vorhanden ist. Voraussichtlich wird durch die Pulkbildung an der Signalanlage sogar eine günstigere Zeitlückenverteilung für die Linkseinbieger erzielt.

- Der Knotenpunkt B 213/ Brakland muss bedarfsgerecht ausgebaut werden. Neben einem längeren und breiteren Linksabbiegestreifen auf der B 213 ist ein Ausbau der Gemeindestraße und insbesondere des Einmündungsbereiches zur Aufnahme des zu erwartenden Schwerverkehrs erforderlich. Für den Radverkehr wird der Einbau einer Mittelinsel als Querungshilfe empfohlen.

Die Gutachter haben festgehalten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes von den Verkehrsanlagen aufgenommen werden kann, wenn die beschriebenen Ausbaumaßnahmen realisiert werden. Es wird vorgeschlagen, das Plangebiet so zu erweitern, dass

---

6 Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Hockensberg“ in der Gemeinde Dötlingen; Hannover Oktober 2017

die erforderlichen Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten im B-Planverfahren rechtlich mit abgesichert werden können.

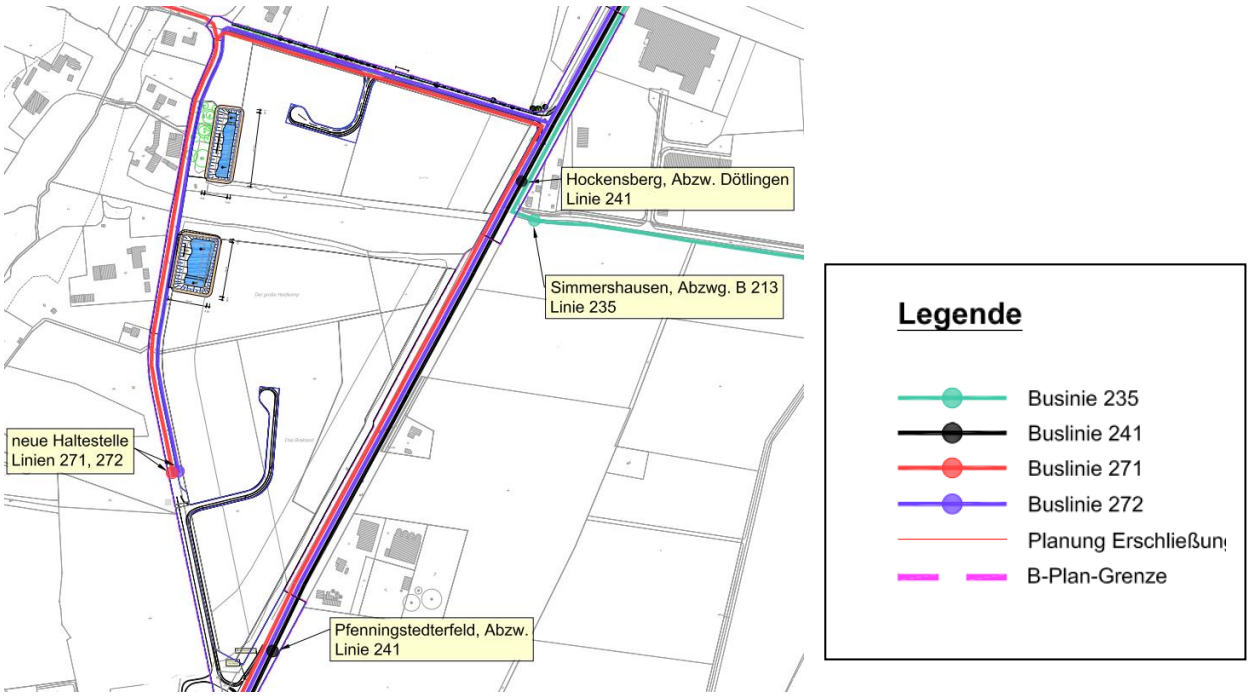
Abwägung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Dötlingen

Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Sowohl die Kreisstraße K 237 als auch die Straße „Brakland“ sowie die Knotenpunkte werden in den Geltungsbereich aufgenommen, um einen Ausbau planungsrechtlich abzusichern. Am Kreuzungspunkt K 237/ B 213 soll eine Ampelanlage für die sichere Kreuzung von Radfahrern und Fußgängern berücksichtigt werden. An der Kreuzung Brakland/ B 213 wird in der Ausbauplanung eine Mittelinsel vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es liegt ein Haltestellenkonzept für den Busverkehr vor. Die Schulbusse (Linien 271 und 272) sollen in der Straße „Brakland“ nördlich der Wendeanlage an einer neu zu errichtenden Haltestelle halten. Der nördliche Teil der Straße „Brakland“ wird nicht zur Erschließung des Gewerbegebietes herangezogen, so dass die Haltestelle relativ gefahrlos erreicht werden kann. Der südliche Teil der Straße „Brakland“ soll einen separaten-Fuß- und Radweg erhalten, so dass die Erreichbarkeit der Haltestelle auch aus südlicher Richtung relativ gefahrlos möglich ist.

An der Bundesstraße 213 werden die Haltestellen „Hockensberg Abzweig Dötlingen“ und „Pfenningstedterfeld“ neu eingerichtet, sie werden durch die Linie 241 angefahren. Zum Gewerbegebiet Simmerhausen wird an der Kreisstraße 9 die Haltestelle „Simmerhausen, Abzweig B 213“ eingerichtet. Diese Haltestelle wird von der Linie 235 bedient.



Ingenieurdienst Nord: Lageplan Haltestellenkonzept; Vorabzug 12.12.2018

3.2.3.4 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone nach § 24 des Nds. Straßengesetzes und § 9 Fernstraßengesetz ist zu beachten.

Entlang der **Bundesstraße B 213** gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hiernach dürfen an Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. Zudem dürfen bauliche Anlagen, die über Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrten unmittelbar oder mittelbar an Bundesstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar an Bundesstraßen angeschlossen sind und erheblich geändert oder anderes genutzt werden sollen.

Entsprechend § 24 (1) NStrG Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der **Kreisstraße K 237** Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes- Gewerbe- und Verkehrslärm

In der Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen im Außenbereich vorhanden. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.[7] Es wurde zum einen eine Gewerbelärmkontingentierung durchgeführt und zum anderen die Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebiets im Hinblick auf künftige, ggf. schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs dargestellt und bewertet.

Außerdem wurden im Hinblick auf die geplanten Straßenbaumaßnahmen die für den „Neubau“ bzw. die „wesentliche Änderung“ von Verkehrswegen maßgeblichen Regelungen der 16. BImSchV untersucht. Darüber hinaus wurde gutachterlich zur Mehrbelastung der im Umfeld vorhandenen Einzelgebäude durch die durch das Plangebiet zu erwartende Verkehrszunahme auf der K 237 und der B 213 Stellung genommen. Diese wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

Die zugrunde gelegten Immissionsorte können der nachstehenden Abbildung entnommen werden:

---

[7] Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Hockenberg“ der Gemeinde Dötlingen, Garbsen, 13. Mai 2019

Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung

Die Gutachter haben die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005 der Beurteilung zugrunde gelegt:

MI / MD – Gebiet:	tags 60 dB(A)
	nachts 45 dB(A) („Gewerbelärm“)
	nachts 50 dB(A) („Verkehrslärm“)
GE – Gebiet:	tags 65 dB(A)
	nachts 50 dB(A) („Gewerbelärm“)
	nachts 55 dB(A) („Verkehrslärm“)

Straßenausbaunahmen sowie der Neubau der geplanten Erschließungsstraßen werden auf der Grundlage der 16. BImSchV berechnet und beurteilt. Es wurden die folgenden Immissionsgrenzwerte zugrunde gelegt:

MI / MD – Gebiet: tags 64 dB(A)

nachts 54 dB(A)

GE – Gebiet: tags 69 dB(A)

nachts 59 dB(A)

Gewerbelärm

Unter dem Gesichtspunkt der Geräuschvorbelastung wurden Geräuschimmissionen durch eine vorhandene Biogasanlage und die westlich gelegenen Windenergieanlagen sowie die mit dem Bebauungsplan Nr. 2 durch die Nachbargemeinde Prinzhöfte ausgewiesenen GE- und GI-Gebiete beachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 erfasst u.a. auch das Eckgrundstück B 213/ K9 und schließt dieses Grundstück, auf dem sich z.Z. ein ungenutztes Wohnhaus befindet, in das ausgewiesene GE-Gebiet ein. Dieses Wohnhaus soll in Gemeindeeigentum übergehen und zukünftig nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Darüber hinaus soll durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 das im Geltungsbereich zulässige, betriebsbezogene Wohnen ausgeschlossen werden. Demgegenüber wurde die betriebsbezogene Wohnnutzung auf dem Betriebsgrundstück der Biogasanlage mit betrachtet und der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zugrunde gelegt. Für die übrige Nachbarbebauung wurde vom Schutzanspruch einer Wohnbebauung im Außenbereich bzw. von Dorfgebietsnutzungen ausgegangen.

Die Gutachter haben eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen durchgeführt. Dabei wurde den Außenbereichswohnnutzungen in der Nachbarschaft der Schutzanspruch von Dorfgebieten beigemessen.

Es ist eine Gliederung und teilw. Einschränkung des geplanten Gewerbegebiets erforderlich. Die gutachterlichen Berechnungen sind von folgenden Emissionskontingenten ausgegangen:

Teilfläche[a)]	Größe [b)] [m²]	L_{EK}	
		6-22 Uhr	22-6 Uhr
A1	16.800	65	45
A2	15.400	65	48
A3	20.200	**65**	**60**
A4	15.400	65	45
A5	33.000	65	45
A6	32.700	65	50
A7	11.500	65	50
A8	14.700	65	48
A9	27.100	65	50
A10	25.500	65	45

a) vgl. Anlage 2, Blatt 1
b) auf 100 m² gerundet

Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung

Ein Emissionskontingent von 60 dB(A) nachts entspricht dem formalen Ansatz der DIN 18005. Für die Tageszeit wird den Berechnungen ein entsprechender Kennwert von 65 dB(A), d.h. ein gegenüber der DIN um 5 dB(A) erhöhter Emissionskennwert, zugrunde gelegt. Dieser Ansatz lässt auch unter konservativen Annahmen die Ausweisung eines Gewerbegebiets oder eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Spedition/Logistik (mit entsprechend hohen Emissionen in der Nachtzeit) zu, ohne die Fläche in die Kontingentierung einzubeziehen. Auf den übrigen Teilflächen ist von den Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkter Gewerbegebiete auszugehen.

Die Schallgutachter sind unter Berücksichtigung der Emissionskontingentierung zu dem Ergebnis gekommen, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert an allen betrachteten Immissionsorten **am Tage** um mehr als 10 dB(A) unterschritten wird. Damit kann im Sinne allgemeiner Beurteilungskriterien davon ausgegangen werden kann, dass die angesprochenen Aufpunkte „außerhalb des Einwirkungsbereichs“ liegen. Die Gutachter sind insgesamt zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung des beschriebenen Emissionsmodells die zu beachtenden Orientierungswerte eingehalten werden.

Abwägung der Gemeinde Dötlingen zum Gewerbelärm

Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Die Gemeinde Dötlingen gliedert ihr Plangebiet auf der Basis von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 7. Dezember 2017) ist für die plangebietsinterne Gliederung eine Teilfläche erforderlich, für die keine Beschränkung festgesetzt ist. Das heißt im Gewerbegebiet ist eine Teilfläche erforderlich, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb zulässt. Dieser Anforderung wird nachgekommen. In der Teilfläche A 3 werden Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgesetzt.

Verkehrslärm

Der Knotenpunkt B 213/ K 237 wird künftig (Prognosefall) durch eine Fußgängerampel gesichert. In diesem Zusammenhang ist im Zuge der B 213 jeweils 250 m vor dem Knotenpunkt eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h vorgesehen; Für die geplanten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt.

- **Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes**

Darüber hinaus wurde die Straßenverkehrslärmbelastung im Plangebiet im Hinblick auf künftige, ggf. schutzbedürftige Nutzungen (Büros o.ä.) dargestellt und bewertet.

Die Gutachter haben die Immissionsbelastung innerhalb Plangebietes durch Straßenverkehrslärm für die Tag- und Nachtzeit dargestellt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden demnach im unmittelbaren Nahbereich der B 213, der K 237 und der geplanten Erschließungsstraßen erreicht oder geringfügig überschritten.

Betriebsleiterwohnungen oder ähnliches werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Aus diesem Grunde war für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen die Außenlärmbelastung tags maßgebend. Die Schallgutachter haben Lärmpegelbereiche zum baulichen Schutz gegen Außenlärm ermittelt. Es handelt sich um die Lärmpegelbereich IV und V.

Abwägung der Gemeinde Dötlingen zum Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Im Plangebiet sind neben gewerblichen auch schutzbedürftige Büronutzungen o.ä. zulässig. Da die für GE-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte im Nahbereich der öffentlichen Straße – insbesondere entlang der Bundesstraße – überschritten sind, werden zum Schutz vor den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Plangebiet ist u.a. durch die vom Verkehr auf der B 213 und der K 327 ausgehenden Emissionen belastet. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der B 213 und der K 327 ausgehenden Emissionen bestehen.

- **Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes – Beurteilung der Straßenbaumaßnahmen**

Die geplante Verschiebung und Verbreiterung des Fahrbahnquerschnitts der K 237 sowie des südlichen Abschnitts der Straße Brakland gemäß § 1 (2) Nr. 2 der 16. BImSchV ist als „erheblicher baulicher Eingriff“ zu werten. Somit fallen die angesprochenen Straßenbaumaßnahmen in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Entsprechend wird durch den Straßenausbau „dem Grunde nach“ ein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst, wenn sich dadurch eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen und eine Überschreitung des maßgebenden Immissionsgrenzwerts ergeben.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Kriterien bei den im Umfeld der K 237 vorhandenen Wohngebäuden nicht erfüllt werden, so dass **durch den Ausbau der K 237** kein Anspruch auf Lärmschutz entsteht.

Aufgrund des relativ großen Abstands der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung zum **Knotenpunkt B 213/ Brakland** kann ohne expliziten rechnerischen Nachweis ausgeschlossen werden, dass durch den Ausbau des südlichen Abschnitts der Straße Brakland ein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird.

Darüber hinaus wurde gutachterlich festgestellt, dass durch den **Neubau der Erschließungsstraße gemäß 16. BImSchV** kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz entsteht, da bei allen untersuchten Wohngebäuden im Umfeld des Plangebiets eine deutliche Unterschreitung des jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerts ermittelt wurde.

- **Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes – Zusatzbelastung „öffentliche Straßennetz“**

Die gutachterlichen Rechenergebnisse zeigen, dass in allen betrachteten Immissionsorten im Nahbereich der K 237 und der Straße Brakland eine „wesentliche Änderung“ der Verkehrslärmsituation im Sinne einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) oder mehr bzw. auf 70/60 dB(A) sicher ausgeschlossen werden kann. Für die westlich der Straße Brakland gelegene Wohnbebauung ergibt sich sogar eine Abnahme der Straßenverkehrslärmpegel um höchstens 4,5 dB(A) am Tage bzw. höchstens 3,5 dB(A) in der Nachtzeit. Dem gegenüber werden im Nahbereich der B 213 aufgrund der hohen Grundbelastung bereits jetzt die mehrfach angesprochen Bezugspegel erreicht oder überschritten. Infolge der Zusatzverkehre durch das betrachtete Baugebiet ist eine geringe Pegelerhöhung von 1 dB(A) zu erwarten. Allerdings wäre die weitergehende Überschreitung der Bezugspegel von 70/60 dB(A) zu würdigen.

Abwägung der Gemeinde Dötlingen zum Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes

Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Durch die **Straßenbaumaßnahmen** besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Die geringfügige Pegelerhöhung im Nahbereich der B 213 ist hinzunehmen. Etwaige Maßnahmen zur Lärmminderung auf Grund des bestehenden Verkehrslärms an der vorhandenen Straße sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

3.2.5 Belange des Immissionsschutzes- Geruchsimmissionen

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 150 m, liegt eine Biogasanlage. Von der Biogasanlage können Geruchsemissionen ausgehen, die sich negativ auf die Umgebung auswirken können. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass sich durch eine entsprechende Filtertechnik, die Immissionen auf den unmittelbaren Nahbereich der Biogasanlage beschränken. Aufgrund des Abstandes von 150 m und der Himmelsrichtung erwartet die Gemeinde keine unzulässigen Beeinträchtigungen.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Im Vorfeld der Planung wurden von einem Fachgutachter (Thalen Consult) vier Varianten der technischen Möglichkeiten eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ausgearbeitet. Die unterschiedlichen Varianten wurden mit der Unteren Wasserbehörde und Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg erörtert. Als Ergebnis der Abstimmung hat die Gemeinde entschieden, dass eine Variante bevorzugt wird, die die geplante Oberflächenentwässerung des nördlichen und des südlichen Plangebietes über zwei voneinander getrennte Rückhaltesysteme (Regenrückhaltebecken) vorsieht, welche gemeinsam in einen Entwässerungsgraben ableiten.[8] Dieser Entwässerungsgraben leitet das Oberflächenwasser in das Gewässer II. Ordnung „Altonaer Mühlbach“.

[8] Thalen Consult: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 55 „Hockensberg“. Neuenburg, 09.10.2017

Zudem liegen Ergänzungen zum Oberflächenentwässerungskonzept vor.[9] Darin wird folgendes ausgeführt:

Die Regenrückhaltebecken sind innerhalb der Einzugsgebiete vorgesehen und werden in Erdbauweise realisiert. Die Zuleitung des Niederschlagswassers erfolgt über Regenwassersammelleitungen. Nach Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg erfolgt der gedrosselte Abfluss aus den Regenrückhaltebecken über einen Vorflutgraben in den nahegelegenen "Altonaer Mühlbach". Die Einleitung in das öffentliche Gewässer ist mit dem Landkreis Oldenburg mit einer Drosselablaufspende von 2,0 l/(s x ha) abgestimmt. Die Begrenzung des Abflusses erfolgt über ein Drosselbauwerk mit Schlitzblende. Der Versiegelungsgrad der Flächen beträgt 80 %. Die gewählte Regenhäufigkeit wurde nach Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg mit T = 10 Jahre angesetzt. Daraus ergibt sich für die Regenrückhaltebecken ein erforderliches Speichervolumen von:

Nördliches Becken: 3.373 m^3

Südliches Becken: 6.167 m^3

Für die Regenrückhaltebecken sind befestigte Absetzbecken mit einem Höhenunterschied von 0,50 m zur Sohle des Beckens vorgesehen. Das Absetzbecken wird zusätzlich zum Regenrückhaltebecken mit einer schwimmenden Tauwand abgegrenzt.

Die Einleitung des zurückgehaltenen Wassers erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg und der HWA. Gemäß den Vorgaben des WHG wird die Wasserqualität des Altonaer Mühlbach durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Sowohl der Einlauf in das Becken, als auch der Abfluss aus dem Becken werden mit einem Rechen versehen. Beim Einlauf kann zusätzlich eine Rückstauklappe vorgesehen werden, die das Einwandern von Schadnagern und Amphibien in das Kanalnetz verhindert. Genauere Details werden in den weiteren Planungsschritten festgelegt.

Abwägung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Dötlingen

Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Die Lage des Regenrückhaltebeckens am nordwestlichen Rand weist den Vorteil auf, dass durch die Lage der Regenrückhaltebecken am westlichen Rand des Plangebietes ein zusätzlicher Puffer zu den angrenzenden Außenbereichswohnnutzungen ausgebildet wird.

Die für die Rückhaltung erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan am nordwestlichen Rand des Plangebietes als öffentliche Grünflächen überlagernd als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

---

[9] Ingenieurdienst Nord: Gemeinde Dötlingen, A1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen Nord - Ergänzungen zum Oberflächenentwässerungskonzept; 29.03.2019

3.2.7 Belange Schmutzwasserentsorgung

Es liegt eine Untersuchung der technischen Möglichkeiten einer Abwasserableitung Richtung Harpstedt/ Delmenhorst bzw. Wildeshausen einschließlich der Kostenvergleichsrechnung vor.[10] Es wurden zwei Varianten untersucht. Zum einen eine Ableitung zur Kläranlage Wildeshausen (Variante 1) und zum anderen zur Kläranlage Delmenhorst (Variante 2). Die Gutachter sind bei dem Vergleich der beiden Varianten zu folgendem Ergebnis gekommen:

Der Vergleich beider möglicher Trassenführungen sowie der unterschiedlichen Lastfälle zeigt in der Auswertung, dass die höheren Baukosten für eine Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Wildeshausen durch die deutlich geringeren Schmutzwassergebühren ausgeglichen werden. Bei Betrachtung des Abschreibungszeitraums von 50 Jahren kann sogar von einer deutlichen Kostenersparnis gesprochen werden. Außerdem sprechen für eine Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Wildeshausen, dass dort keine Mengenbegrenzung besteht. Diese Kosten können außerdem durch Beantragung einer Förderung für den Bau der Druckrohrleitung gesenkt werden.

Die Wirtschaftlichkeit für den Bau einer Kleinkläranlage für das Plangebiet wurde im Rahmen des Schmutzwasser-Konzeptes nicht überprüft. In den Ergänzungen zum Oberflächenentwässerungskonzept wurde jedoch ausgeführt, dass Grund für die Nichtbetrachtung die noch ungewisse Menge und Art des Schmutzwasseraufkommens in Abhängigkeit mit der Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe ist. Maßgebend für den Betrieb einer Kleinkläranlage ist jedoch die kontinuierliche und gleichmäßige Frachtlieferung, damit der Reinigungsprozess des Abwassers funktioniert. Dies kann nicht gewährleistet werden. Daher kommt der Bau einer Kleinkläranlage nicht in Betracht.

Zwischenzeitlich hat am 22.11.2018 ein Abstimmungsgespräch über die Trassenführung der Schmutzwasser-Druckrohrleitung mit der zuständigen Straßenmeisterei Delmenhorst und der Straßen- und Autobahnmeisterei Wildeshausen und dem beteiligten Ingenieurbüro (IDN) stattgefunden. Demnach erfolgt der Trassenverlauf von dem Anschlusspunkt des Gewerbegebietes bis zum Kreuzungspunkt mit der BAB 1 auf der Fahrbahnseite in Richtung Wildeshausen. Hinter der BAB 1 erfolgt eine Querung der L 873. Ab dem Knotenpunkt L 872 wird die Trasse nach derzeitigem Planungsstand unter dem Geh-/Radweg entlang verlegt, bis hin zur Fußgängerbrücke. Nach Abstimmung der endgültigen Trassenführung und aller Kreuzungspunkte wird ein zusammenhängender Antrag eingereicht.

Abwägung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Dötlingen

Die Gemeinde Dötlingen hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Im Ergebnis soll das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Wildeshausen zugeführt werden. Mit der Stadt Wildeshausen wurde ein entsprechender Vertrag geschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom soll durch eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Versorgungssysteme erfolgen.

---

[10] Thalen Consult: Industriegebiet Hockensberg: Schmutzwasserdruckrohrleitung, Erläuterungsbericht/ Kostenvergleichsrechung, Neuenburg, 30.06.2017

3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Die Wasserversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Von der im Plangebiet geplanten Wendeanlage ausgehend wird in nördliche Richtung ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zum geplanten Regenrückhaltebecken festgesetzt, um die Entwässerung sicherzustellen. Von der Wendeanlage der südlichen Stichstraße wird der Regenwasserkanal direkt zum Regenrückhaltebecken geführt.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Wasserleitungen des OOWV. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten.

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden mit Ausnahme des Niederungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Dötlingen jedoch in der Summe aller Belange der Entwicklung des Gewerbegebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stehen insbesondere wirtschaftliche Belange im Vordergrund. Mit der Schaffung der Gewerbegebiete in äußerst günstiger verkehrlicher Lage sieht sich die Gemeinde gut aufgestellt, künftig entsprechende Gewerbebetriebe gewinnen zu können und entsprechende Arbeitsplätze schaffen zu können. Auch die bereits ansässigen Betriebe in der Gemeinde können von Synergien und von der Konzentration von hochwertigen Betrieben profitieren. Außerdem erwartet die Gemeinde von der Entwicklung des Gewerbegebietes positive fiskalische Effekte. Alternative

nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen in der Gemeinde für die Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht zur Verfügung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist zudem bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

3.2.10 Belange des Waldes

Der im Süden des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand, getrennt durch die Straße Brakland, wird als Wald im Sinne des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ (NWaldLG) eingestuft. Entsprechend § 2 (3) NWaldLG gelten diejenigen Flächen als Wald, die mit Wald bestockt sind und aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweisen.

Bei Realisierung der Planung durch die Verlegung der Pfennigstedter Straße ist eine Inanspruchnahme auf einer Teilfläche von 500 m² Waldfläche und durch die Neugestaltung des Kreuzungsbereiches von der Straße Brakland zur B 213 zusätzlich eine Waldfläche von 750 m² erforderlich. Es ist daher von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG). Die Belange des Waldes sind somit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind.

Bezüglich der Waldfunktionen ist eine Bewertung der Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt worden (Titschack, H. 2019, Titschack, H. 2022).

Der im Gutachten ermittelte Mittelwert der drei Waldfunktionen liegt jeweils bei 2, so dass gutachterlich eine Kompensationshöhe von 1,2 als angemessen angegeben wird.

Somit ergibt sich für den Waldverlust auf insgesamt 1.250 m² ein Waldkompensationserfordernis von mind. 1.500 m². Es wird eine Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten innerhalb der Kompensationsfläche in den Brookwiesen umgesetzt, in Ergänzung der bestehenden, einrahmenden Wälder.

3.2.11 Altlasten

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen (http://numis.niedersachsen.de/kartendienste) sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltlasten im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch der Gemeinde liegen keine entsprechenden Informationen vor.

3.2.12 Belange der Erholungsnutzung

Die landwirtschaftlichen Wege werden durch die örtliche Bevölkerung auch für Erholungszwecke genutzt. Einrichtungen der Naherholung sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

In ihrer Gesamtabwägung gewichtet die Gemeinde Dötlingen die Entwicklung des Gewerbegebietes höher als eine Nutzung der landwirtschaftlichen Wege für die Erholungsnutzung. Dabei stellt die Gemeinde die zuvor genannten wirtschaftlichen Aspekte in die Abwägung ein. Außerdem berücksichtigt die Gemeinde, dass das Plangebiet und seine Umgebung durch die Lärmimmissionen der Bundesautobahn, der Bundesstraße und der vorhandenen Gewerbegebiete stark vorbelastet ist und daher nur eine relativ geringe Eignung für die Erholungsnutzung aufweist. Für die Erholungsnutzung der umgebenden Flächen wird durch die Randeingrünungen eine optische Einbindung des Plangebietes erzielt und die Blickbeziehungen von den angrenzenden Flächen in das Plangebiet reduziert.

3.2.13 Belange des Baudenkmalschutzes

An der Straße Brakland befindet sich ein Denkmal für Kriegsopfer. Dieses ist in eine Grünfläche integriert und wird somit durch das Gewerbegebiet nicht überplant. Das Denkmal ist im Planteil nachrichtlich dargestellt. Das Denkmal wurde allerdings noch nicht abschließend als Baudenkmal bewertet, sondern ist derzeit als Prüffall vermerkt.

An der Iserloyer Straße, ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes, liegt ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Zu den festgesetzten Baufeldern innerhalb des Gewerbegebietes beträgt der Abstand noch deutlich mehr als 300 m. In Anbetracht des deutlichen Abstandes und der Anpflanzmaßnahmen P 4 ist die Sichtbeziehung zwischen dem denkmalgeschützten Wohnhaus und dem Plangebiet deutlich eingeschränkt. Die Gemeinde Dötlingen geht daher davon aus, dass die Belange des Denkmalschutzes mit der Planung des Gewerbegebiets vereinbar sind.

3.2.14 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Zudem weist das Areal aufgrund seiner erhöhten Lage oberhalb des Ahlhorner Mühlbaches ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits etliche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeitstellungen und Erhaltungszustände bekannt.

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

Daraus ergeben sich besonders für den höher gelegenen Bereich im Nordosten sowie in der Südhälfte des Plangebietes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.

- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

3.2.15 Kampfmittel

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder wurde beantragt. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 07.03.2019 mitgeteilt, dass die Luftbilder ausgewertet wurden. Demnach besteht für das Plangebiet kein Handlungsbedarf.

3.2.16 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Belange des Klimaschutzes werden wie folgt berücksichtigt: Die klimarelevanten Biotopstrukturen des Niederungsgrünlandes und der einrahmenden und gliedernden Gehölzbestände als Grünflächen werden weitgehend erhalten. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Anbindung aus, es liegt direkt an der B 213, nahe der Anschlussstelle "Wildeshausen-Nord" zur Bundesautobahn A 1. Dadurch werden weite Anfahrten und Umwegfahrten und damit Belastungen durch Verkehrsemissionen vermieden. Das Plangebiet ist alternativ auch durch den öffentlichen Personennahverkehr und mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Kreisstraße 237 wird zukünftig südlich der bestehenden Baumallee geführt, so dass die bestehenden Bäume weitgehend erhalten bleiben können. Auf der alten Trasse der K 237 soll ein Geh- und Radweg verlaufen. Zudem bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, die Dachflächen in Richtung Süden auszurichten. Er bietet damit günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenergie.

Derzeit wird ein Handlungskonzept für ein ökologisches Gewerbegebiet für ansiedlungswillige Firmen mit entsprechenden Empfehlungen und Hinweisen zum Klimaschutz erstellt. Es soll sich als Handreichung an die nachgeordneten Ebenen bzw. an die Bauherren richten und die Möglichkeiten für eine energetisch optimierte Gewerbenutzung aufzeigen.

Zudem ist Ziel die Erarbeitung eines Wärme- und Energiekonzeptes für das Gewerbegebiet unter Beteiligung der Nachbarschaft. Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes sollen Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Ein Ansatz stellt die Energieversorgung des Plangebietes dar. Für die Erarbeitung möglicher Konzepte ist die frühzeitige Einbindung möglicher Nutzer oder Eigentümer geplant, da z.B. Abwärmepotenziale des einen Interessenten gleichzeitig eine interessante Wärmequelle eines weiteren sein können. Somit könnten Synergien entstehen, die mögliche Investitionsmehrkosten in nachhaltige Technologien reduzieren.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, autobahnnahe Gewerbeflächen dem Markt zur Verfügung zu stellen, sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Situation wird das Plangebiet als gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz der Einzelhandelseinrichtungen in der zentralen Ortslage von Dötlingen und Neerstedt und wirkt einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Ortslage entgegen.

In den Gewerbegebieten sind auch Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, und Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig. Mit diesen Ausschlüssen wird sichergestellt, dass die hochwertigen Gewerbeflächen auch gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden gewerbliche Tierhaltungsanlagen ausgeschlossen. In den Gewerbegebieten sind auch Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe) ausgeschlossen. Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger). Auch Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz) sind nicht zulässig. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten und zur Verarbeitung von Abfällen erzeugen Verkehre, die die Anwohner auch geruchstechnisch belasten. Sie werden daher ausgeschlossen.

Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden in den Gewerbegebieten auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Anlagen des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

Auf den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird verzichtet. Die Gemeinde Dötlingen hat für diese Einrichtungen eine Eignung des Plangebietes erkannt.

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Hierdurch soll mögliches Konfliktpotenzial innerhalb des Gewerbegebiets vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an das in Gewerbegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird die GRZ in den geplanten Gewerbegebieten auf 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine intensive, flexible und bedarfsorientierte Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Das Plangebiet wird insbesondere zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen Außenbereichswohnnutzungen hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung gegliedert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, an der Straße Brakland, ist nur eine Gebäudehöhe von ca. 10 m zulässig. Im zentralen Bereich und im Osten sind ca. 20 m möglich. Um dem gewerblichen Zweck entsprechende Gebäudekörper zu ermöglichen, sind Gebäudehöhen von 20 m erforderlich. Es erfolgt eine kleinteilige Festsetzung der Gebäudehöhen über NHN entsprechend der tatsächlichen Geländetopographie. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass auch hier eine sehr hohe Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann. Die Abstände der überbaubaren Bereiche sind in einem Abstand von 5 m zu den geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet eingetragen. Die Bauverbotszonen der Kreis- und der Bundesstraße werden berücksichtigt.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen werden für die Baugebiete Emissionskontingente festgesetzt.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L Gl nicht überschritten wird.

In den im Planteil abgegrenzten Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingente sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die gemäß Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei

einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L Gl nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Passiver Schallschutz

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten.

Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
V	71 bis 75

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der mit **M 1** gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche / Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Fläche des Niederungsbereiches ist als Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenden Grünland und dem auf der Geländekante ausgebildeten Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Die Grünlandfläche ist zur Förderung und Entwicklung feuchter und mesophiler Arten extensiv zu bewirtschaften. Folgende Bewirtschaftungsvereinbarungen sind umzusetzen: Ausschließliche Nutzung als Dauergrünland, ohne Mineraldüngung, eine Düngung mit Festmist nur im Rahmen des jährlichen Nährstoffentzuges, keine Gülle, keine Jauche, Hühnerkot oder Klärschlamm, keine Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Insektizide, kein Umbruch der Flächen, keine Grünlandneuansaat, keine Anlage von Erdmieten oder Erdsilos, bzw. Lagerflächen jeglicher Art (auch von Heuballen) sind unzulässig, keine Entwässerung, bei einer Weidenutzung, Beschränkung der Beweidungsdichte mit 2 Tieren/ha, keine Portionsbeweidung, bei einer Wiesennutzung eine 2 malige Mahd ab dem ab 15 Juni, Nachmahd ab 1. Oktober bei übermäßigem Aufkommen von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele.

Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und auf den Böschungskanten und zur Abschirmung gegenüber der Gewerbegebiete zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung standortgerechter Arten zu ersetzen. Die dem Grünland abgeneigten Traufbereiche und Säume der Gehölze sind bedarfsweise etwa alle zwei Jahre ab Spätsommer / Herbst einer Pflegemahd zu unterziehen. Zum Schutz der Laubbäume sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.

Der Grabenverlauf wird übernommen und erhalten, eine natürliche Dynamik ist zuzulassen.

In der öffentlichen **Grünfläche** mit den Zweckbestimmungen **„RRB“** und den überlagernden Festsetzungen Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig: Anlagen zur Oberflächenentwässerung entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Regenrückhaltebecken), naturnahe Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzpflanzungen in Gruppen- und Einzelstellung gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der mit **P 1** gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Eingrünung der Bauflächen bzw. zur Abschirmung der Grünflächen in einer Breite von 10 m freiwachsende Laubgehölzhecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist fünfreihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen, wobei zu den Rändern ein Abstand von 2 m einzuhalten ist, um eine Saumentwicklung zu fördern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

In der mit **P 1.1** gekennzeichneten, privaten Grünfläche sind je Grundstück eine Grundstückszu- und ausfahrt in einer Breite von maximal je 10 m zulässig.

Die mit **P 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zur Abschirmung und Ergänzung des Maßnahmenkomplexes M 1 und zur Einrahmung des Maßnahmenkomplexes M 2 in einer Breite von 5 m als standortgerechte Baum-Strauchhecken anzulegen. Die Anpflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, mit standortgerechten Baum- und Straucharten nachfolgender Artenliste anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der mit **P 3** gekennzeichneten privaten Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der standortgerechte Gehölzbestand parallel der Bundesstraße zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

In Ergänzung der bestehenden Parkanlage einschließlich der zu erhaltenden Gehölze sind innerhalb der mit **P 4** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. In einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m sind versetzt Laubgehölzanpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zur Entwicklung vielfältiger Bestände sind die Randbereiche dichter und als fünfreihige Anpflanzung anzulegen, während die Innenbereiche lockerer mit Baumgruppen zu bepflanzen sind. Sichtdreiecke im Bereich der Kreuzung Brakland / Iserloyer Straße sind einzuhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

An der Iserloyer Straße ist in der mit **P 5** gekennzeichneten privaten Grünfläche eine Strauchhecke zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m standortgerechte Sträucher gemäß unten stehender Gehölzliste zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

Die mit **P 6** gekennzeichnete private Grünfläche ist unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich zur Iserloyer Straße in einer Breite von 10 bis 15 m mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist im Norden lückiger und ausschließlich mit Sträuchern anzulegen (Kreuzungsbereich), während die Anpflanzung nach Süden zunehmend dichter und mit Bäumen in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, anzulegen ist. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Die bestehende Parkanlage **P 7** mit dem zu erhaltenden Gehölzbestand und dem Denkmal sind dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen. Eine Zuwegung zum Rückhaltebecken ist in einer Breite von 3 m als wassergebundene Decke zulässig.

Der mit **P 8** gekennzeichnete Altbaumbestand an der Iserloyer Straße ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich (Rotbuchen) als Hochstämme (Pflanzqualität 18/20 cm) zu ersetzen.

Gehölzliste

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides	Hasel	Corylus avellana
Sandbirke	Betula pendula	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

4.6 Oberflächenentwässerung

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Regenrückhaltebecken anzulegen. Innerhalb der Flächen sind 4 m breite Wege aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlagen zulässig.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 353.950 qm auf. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete		210.880 qm
Straßenverkehrsfläche		55.455 qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		1.605 qm
Wasserfläche		2.400 qm
Waldfläche		2.260 qm
Öffentliche Grünflächen		63.265qm
P1 (Anteil)	1.930 qm	
P2	2.360 qm	
P4	4.820 qm	
P7	2.980 qm	
P8	4.800 qm	
Wallhecke + Saum	4.280 qm	
Begleitgrün GFL	50 qm	
M1	30.175 qm	
M2	11.870 qm	
Private Grünflächen		18.085 qm
P1 (Anteil)	5.150 qm	
P3	8.650 qm	
P5	1.810 qm	
P6	1.955 qm	
Straßenbegleitgrün	520 qm	

Dötlingen, den

Der Bürgermeister

Teil II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Dötlingen stellt den Bebauungsplan Nr. 55 auf, um ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Dötlingen und Prinzhöfte und der Stadt Wildeshausen, westlich der Bundesstraße B 213 bzw. südlich der Kreisstraße K 237 (Iserloyer Straße) zu entwickeln. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 353.950 m² und beinhaltet neben der Ausweisung des Gewerbegebiets auch Verkehrs- und Grünflächen.

Im Einzelnen sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

Gesamtfläche des Plangebietes	(in m² gerundet)	353.950
Gewerbegebiete (GE)		210.880
Verkehrsfläche,		55.455
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.605
Öffentliche Grünflächen		63.265
M 1: zentraler Niederungsbereich	30.175	
M 2/Fläche für Wasserwirtschaft	11.870	
P 1 (anteilig) Anpflanzung	1.930	
P 2 Anpflanzung	2.360	
P 4 Anpflanzung	4.820	
P 7 Übernahme Parkanlage	2.980	
P 8 Erhalt der Straßenbäume	4.800	
Übernahme Wallhecke mit Saum	4.280	
Begleitgrün GFL	50	
Private Grünflächen		18.085
P 1 (anteilig) Anpflanzung	5.150	
P 3 Übernahme des Gehölzstreifen	8.650	
P 5 Heckenpflanzung	1.810	
P 6 Laubgehölzpflenzung	1.955	
Straßenbegleitgrün	520	
Wasserfläche		2.400
Waldfläche		2.260

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Eine Innenentwicklung ist nicht möglich, da die Planung in der Größenordnung innerörtlich nicht realisierbar ist und zum anderen für gewerbliche Standorte aufgrund von Emissionen einerseits und Infrastrukturerfordernissen anderseits andere Standortkriterien, besonders für ein hochwertiges, autobahnnahes Gewerbegebiet, zugrunde liegen.
Der Standort des Gewerbegebietes ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbegebiet dargestellt und wurde mit der parallel durchgeführten 29. Flächennutzungsplanänderung nur in Teilbereichen modifiziert, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes auswirken können. Durch ein vorliegendes Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass eine Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich ist. Mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen ist zwar zu rechnen, diese werden sich aber in einem Rahmen bewegen, der die anvisierte gewerbliche Entwicklung nicht grundsätzlich in Frage stellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird das Schallgutachten in die aktuelle Planung eingestellt.

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

An der Straße Brakland befindet sich ein Denkmal. Dieses ist in eine Grünfläche integriert und wird somit gesichert. Der darüber hinaus ausgeprägte wertvolle Gehölz- und Grünlandkomplex mit hoher Biotop- und Landschaftsbildbedeutung, der das Plangebiet mittig mit dem Niederungsbereich gliedert, wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit dauerhaft erhalten. Einrahmende Gehölzflächen werden auch zur Gestaltung des Landschaftsbildes weitgehend erhalten und ergänzt.

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst` in einer Entfernung von etwa 4,5 km östlich des Plangebietes.
Aufgrund der Entfernung sowie der ausgeprägten Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Schutzgebiet wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes vorbereitet werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]

Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplante Errichtung eines hochwertigen, autobahnnahen Gewerbegebietes sind in der Gemeinde Dötlingen nicht vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Dötlingen gerechtfertigt, die Schaffung der o.g. Einrichtungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Erweiterung und Stärkung des gewerblichen Angebotes bedeuten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

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

Maßnahmen mit klimatischer Wirksamkeit werden nicht dargestellt. Doch werden die klimarelevanten Biotopstrukturen des Niederungsgrünlandes und der einrahmenden und gliedernden Gehölzbestände als Grünflächen weitgehend erhalten. Darüber hinaus besteht eine verkehrsgünstige Anbindung und das Gewerbegebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.
Zudem wird ein Handlungskonzept für ein ökologisches Gewerbegebiet erstellt. Es soll sich als Handreichung an die nachgeordneten Ebenen bzw. an die Bauherren richten und die Möglichkeiten für eine energetisch optimierte Gewerbenutzung aufzeigen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

- *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. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung. Trotz Beachtung des Erhalts bedeutender Strukturen sind versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten, die externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Nach § 2 (3) NWaldLG ist Wald „jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird".

Eine südliche Teilfläche wird als Nadelmischwald, eine weitere Teilfläche parallel der B 213 im Süden wird als Laubmischwald eingestuft. Eine Waldumwandlung wird im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereitet und entsprechend der Waldfunktionen wird ein Ausgleich ermittelt. Eine Bewertung der Waldfunktionen entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG wurde durchgeführt.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest.

Darüber hinaus sind keine gesetzlich geschützten Gebiete ausgeprägt. Im Plangebiet befindet sich jedoch eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG (i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil einem besonderen Schutz unterliegt. Dieses Schutzobjekt wird erhalten und durch Einbindung in die öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert.

In einer Entfernung von ca. 100 m schließt westlich das Landschaftsschutzgebiet `Tal des Altonaer Mühlbachs und Bauernschaft Busch` (LSG OL 27) an. Dieser Bereich ist zudem als `Naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug` und als `Aue der WRRL Prioritätsgewässer` herausgestellt. In über 600 m Entfernung östlich schließt mit der Flachsbäke ein weiterer Niederungsbereich mit Auenbezug an.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst` in einer Entfernung von etwa 4,5 km östlich des Plangebietes.

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Die Planung ist mit den Zielen des Artenschutzes unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen vereinbar.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes, in dem Wohnnutzungen vorhanden sind, auswirken können. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.[11] Im Weiteren werden die Ausführungen näher dargelegt (vgl. auch Kap. 3.2.4. im Teil 1 der Begründung).

In Bezug auf Geruchsemissionen ist eine Biogasanlage in einer Entfernung von 150 m zu beachten, wobei aufgrund der Entfernung und der Himmelsrichtung von der Gemeinde keine unzulässigen Beeinträchtigungen erwartet werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Alternative Flächen sind – trotz vorliegender rechtswirksamer Flächennutzungsplan-darstellung – bereits im Vorfeld überprüft und in einer Standortalternativenbetrachtung „Gewerbegebiet Hockensberg“ dargelegt worden. Im Ergebnis können in Hinblick auf die Kriterien Immissionsschutz, Natur und Landschaft, Erschließung, Zuschnitt und Größe und Bauabschnitte zwar beide Standorte realisiert werden, jedoch ist der Standort B (nordöstlich der Bundesstraße) hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, insbesondere einer Waldfläche mit ihren Abstandserfordernissen und einem Naturdenkmal, ungünstiger.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Ausgleich erreicht wird.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

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

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden, in dem für das Gebiet zwei Rückhaltebecken geplant sind.

Zum Schutz des Grabens ist der Niederungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herausgestellt und mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine dauerhafte Sicherung erzielt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserabflusses wird nicht angenommen.

[11] Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Hockenberg“ der Gemeinde Dötlingen, Garbsen, 13. Mai 2019

Kommunale Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg[12] formuliert für den Planbereich `Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft`. Dieses Ziel wird zugunsten der Bauleitplanung aufgegeben. Der nordwestliche Rand mit dem westlich anschließenden Gebiet wird als Gebiet mit `Allgemeinen Anforderungen an die Forstwirtschaft` sowie `Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes` herausgestellt. Diesen Zielen wird mit Sicherung des Bestandes als Grünfläche entsprochen.

Im Landschaftsplan Dötlingen[13] werden keine Ziele für das Plangebiet herausgestellt, da dieser bereits als Siedlungsbereich berücksichtigt ist.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.
Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[14]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.
Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[15]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der*

---

12 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1995
13 Gemeinde Dötlingen, Landschaftsplan 1995
14 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.
15 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung <u>durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434</u>

Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind16, liegt ein Verstoß gegen

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

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die artenschutzrechtlich relevanten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten). Grundlage der folgenden Ausführungen ist das faunistische Gutachten (NWP, 2017, Ergänzungsgutachten zu Baumquartieren, 2018 und zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland, 2019).

- Brutvögel

Im Rahmen der faunistischen Bestandsaufnahmen wurden 36 Vogelarten quantitativ erfasst, davon 26 als Brutvögel. Zehn weitere Arten traten als Nahrungsgäste bzw. überfliegend auf.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Brutvögel auf die Teilgebiete ergibt sich folgendes eindeutiges Bild: die großen offenen Ackerflächen des Untersuchungsgebietes weisen keine Brutvorkommen auf. Dementsprechend weist die Liste der festgestellten Brutvögel nur Gehölzbrüter, jedoch keine Arten des Offenlandes auf. Die meisten Brutreviere konzentrieren sich am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang der Straße Brakland sowie in den Gehölzreihen entlang des zentralen Grünlandzuges.

Wertgebende Strukturen im Untersuchungsgebiet sind somit vor allem die Gehölzflächen entlang des zentralen Grünlandzuges sowie westlich der Straße Brakland. Hierbei sind in erster Linie alte Eichen wertgebend, die Höhlen- und Halbhöhlenbrütern Brutmöglichkeiten bieten (Star, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Grauschnäpper, Buntspecht, Meisen). Im Gehölzstreifen

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

parallel der Bundesstraße B 213 konnte jedoch keine Nutzung durch Höhlenbrüter festgestellt werden, hier weisen die Gehölze ein jüngeres Alter auf, dazu kommt die Beeinträchtigung durch die B 213.

Die wertvollen Gehölzbereiche westlich der Straße Brakland erstrecken sich weiter bis zum Altonaer Mühlbach. Anwohner berichteten hier vom Vorkommen von Kleinspecht, Kolkrabe und Eisvogel (am Fließgewässer). Die Ergebnisse der Bestandserfassung ergaben keine Hinweise auf ausgeprägte Wechselbeziehungen zwischen der Niederung der Altonaer Mühlbachs mit den wertvollen Gehölzbeständen westlich der Straße Brakland einerseits und den offenen Ackerflächen des Plangebietes andererseits (vgl. auch ergänzendes Gutachten, NWP 2019).

Die im Plangebiet verbreiteten, großen offenen Ackerflächen weisen nur eine sehr geringe Bedeutung für Brutvögel auf. Aktuelle Brutvorkommen wurden nicht festgestellt, selbst Schafstelzen traten nur als Nahrungsgäste auf, feldbewohnende Arten wie Rebhuhn, Fasan, Feldlerche oder Wachtel fehlen.

- Amphibien

Weder während der Amphibientermine im März und April noch während der Begehungen für die Brutvogelkartierungen wurden Amphibien oder Spuren dieser im Untersuchungsgebiet registriert. Auf den angrenzenden Straßen fanden sich auch keine Überreste von überfahrenen Tieren. Die Gräben fielen bereits im Mai größtenteils trocken und hatten nur punktuell einen extrem niedrigen Wasserstand.

Das Untersuchungsgebiet weist keine ausgeprägte Lebensraumfunktion für Amphibien auf. Die Gräben werden nicht als Laichgewässer genutzt, da sie kaum Wasser führen und die meiste Zeit trocken liegen. Eine besondere Bedeutung als Landlebensraum ist ebenfalls nicht erkennbar. Ein Vorkommen von Einzeltieren von häufigen Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten, streng geschützten Amphibien sind im Plangebiet nicht festgestellt worden. Lediglich Vorkommen von häufigen Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch können allerdings nicht ausgeschlossen werden, diese sind jedoch artenschutzrechtlich für die Bauleitplanung nicht relevant.

- Fledermäuse

Die Altbaumbestände in den einrahmenden und gliedernden Gehölzbeständen können mögliche Quartierstandorte für baumbewohnende Fledermäuse darstellen. So wurden in den Buchen an der Iserloyer Straße erkennbare Astlöcher festgestellt, die ein Potenzial sowohl für höhlenbrütende Vögel als auch für baumbewohnende Fledermäuse darstellen. Die ergänzenden Erfassungen und die Kontrolle der Bäume im August und September 2018 ergaben jedoch keine Hinweise auf aktuell besetzte Balz- oder sonstige Quartiere von Fledermäusen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Nutzung von Quartieren saisonalen Veränderungen unterworfen sein kann, d.h. einzelne Höhlen könnten früher im Jahr zumindest von Einzeltieren genutzt worden sein oder später im Jahr (Herbst/Winter) könnte es noch zu einer Nutzung kommen. Insofern stellt die durchgeführte Kontrolle lediglich eine Momentaufnahme dar. Zumindest die fehlende Nutzung als Balzquartier ist jedoch durch die wiederholten Detektorbegehungen besser abgesichert.

An zwei der drei Erfassungsterminen wurden im Bereich der Iserloyer Straße und der südlichen Gehölzfläche jeweils ca. 1-2 jagende Zwergfledermäuse registriert, die teilweise auch Balzlaute vernehmen ließen. Die Zwergfledermaus balzt jedoch vorwiegend im Flug und nutzt ansonsten

fast ausschließlich Gebäudequartiere, so dass sich aus dem festgestellten Verhalten keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung in den kontrollierten Bäumen ergeben. Die Zwergfledermaus gehört zu den häufigsten einheimischen Fledermausarten, mit dem Auftreten einzelner jagender Tiere ist überall in der Landschaft zu rechnen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

- Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Für den Straßenausbau bzw. für die Verschwenkung zur Iserloyer Straße und im Süden sind Baumfällungen notwendig.

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen, auch von Strauchbeständen, außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Die untersuchten Altbaumbestände weisen eine Reihe von Höhlen mit Potenzial als Quartierstandort für Fledermäuse auf. Insofern ist durch weitere Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Erfüllung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen wird. Vor Fällung der Bäume ist eine erneute Kontrolle auf aktuellen Fledermausbesatz durchzuführen. Dies ist auch bei einer Fällung im Winter erforderlich, da einige Baumhöhlen neben dem Potenzial für Sommer- und Balz- auch ein Potenzial für Winterquartiere aufweisen. Sollten bei dieser weiteren Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, muss die Fällung des entsprechenden Baumes zunächst aufgeschoben und die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmt werden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

- Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Eine Vertreibungswirkung des festgestellten Brutvogelbestandes der innergebietlich zu erhaltenden Gehölzbestände und angrenzender Bereiche durch eine benachbarte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist nicht zu erwarten, da es sich nicht um besonders störungsempfindliche Arten handelt. Zudem wird parallel der Straße Brakland zur Abschirmung angrenzender Flächen eine durchgängige Grünfläche erhalten und um Anpflanzungen ergänzt. Eine Störwirkung in die wertvollen Gehölzbestände westlich der Straße Brakland ist somit ebenfalls nicht zu erwarten (vgl. auch NWP 2019).
Die dort wertgebenden Arten wie Eisvogel, Gartenrotschwanz, Star oder Grünspecht kommen in strukturreicheren Altbaumbeständen bzw. an Gewässern vor und bevorzugen auch entsprechende Nahrungsräume, so dass es für sie keinen Bezug zu den Ackerflächen des Plangebietes gibt. Für Eulenarten wie Waldkauz und Schleiereule bestehen im Umfeld weiterhin umfangreiche Nahrungsflächen.
Eine Störungswirkung aus dem Gewerbegebiet in die Gehölzbestände westlich der Straße Brakland und in die Niederungen des Altonaer Mühlbachs hinein ist nicht zu erwarten. Dies wird sowohl mit den vorgesehenen Abschirmungsmaßnahmen als auch mit der geringen Störungsempfindlichkeit des dort festgestellten bzw. bekannten Artenspektrums begründet. Im Bereich der Hofgehölze handelt es sich um siedlungstolerante Arten, während die Vorkommen am

Altonaer Mühlbach durch ausreichende Entfernung und die vorhandenen Gehölzbestände geschützt sind.
So kommt den zu erhaltenden und zu entwickelnden Grünflächen im Plangebiet neben der Funktion als wertvoller Brutstandort auch als Nahrungsraum zunehmend Bedeutung zu. Auch die neu anzulegenden Wasserflächen der Rückhaltebecken mit anzunehmendem Insektenaufkommen bieten zukünftig Nahrungsfunktion z.B. für Fledermäuse oder für Schwalben des Siedlungsrandes.
Insgesamt nutzen diese zur Nahrungssuche vor allem möglichst insektenreiche Flächen. Diese finden sich vorrangig entlang des Altonaer Mühlbachs (mehrere Stillgewässer) sowie westlich desselben (Grünland). Die offenen Ackerflächen des Plangebietes sind demgegenüber als eher insektenarm einzustufen. Sie weisen daher keine essenzielle Bedeutung auf, in dem Sinne, dass ihre Überbauung zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten aufgrund von Nahrungsmangel führen würde, auch wenn Rauchschwalben als Nahrungsgast festgestellt wurden. Ansonsten sind reine Nahrungsflächen artenschutzrechtlich nicht geschützt.

Auch eine Störung von Fledermäusen ist vorhabenbezogen nicht abzuleiten.

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Eine Überbauung der Ackerflächen hat gemäß den Ergebnissen der Bestandserhebung keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten zur Folge. Der vorgesehene Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen im Westen des Gebietes und in dem zentralen Grünzug stellt sicher, dass die festgestellten wertgebenden Vorkommen von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern nicht betroffen sind.

Für die entstehenden Verluste von Höhlenstrukturen der notwendig werdenden Gehölzfällungen an der Iserloyer Straße und im Süden für die Erschließung des Pfennigstedter Weges wird vorgeschlagen, Ersatzhabitate zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang anzulegen.

Im ergänzenden Gutachten zur Quartiersuche ist aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Baumhöhlen für den Fall der Fällung aller Bäume vorgeschlagen worden, mind. 30 Quartierkästen für Baum-bewohnende Fledermausarten wie Abendsegler oder Rauhautfledermäuse in räumlicher Nähe zu installieren. Jedoch wird unter dem Vermeidungsaspekt der überwiegende Altbestand an Buchen an der Iserloyer Straße erhalten, so dass im Weiteren vorgeschlagen wird, pro betroffenem Baum künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter und für baumbewohnende Fledermäuse (Quartierkästen für Baum-bewohnende Fledermausarten wie Abendsegler oder Rauhautfledermäuse teilweise mit Funktion eines Winterquartiers) in räumlicher Nähe zu installieren sind. Die Anzahl der pro zu fällendem Baum erforderlichen künstlichen Nisthöhlen wird für Halbhöhlenbrüter auf zwei festgelegt und für baumbewohnende Fledermäuse ist zudem pro Baum ab einem Stammdurchmesser von 30 cm ein Quartierkasten mit Funktion eines Winterquartiers in räumlicher Nähe zu installieren (bzw. entsprechend der Anzahl vorhandener Höhlen je Baum). Hierdurch wird sichergestellt, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel nicht erfüllt wird.

1.3.3 Fazit zum Artenschutz

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen vor Fällung) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen und Quartierkästen für Baum-bewohnende Fledermausarten wie Abendsegler oder Rauhautfledermäuse in räumlicher Nähe) zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorliegenden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Zusammenhang mit der Vorstudie 2016 und aktualisiert im Mai 2018 und April 2019 die Biotoptypen nach Drachenfels[17] erfasst (Bestandsplan s. Anhang). Die Beschreibung der Biotopstrukturen orientiert sich an der Gliederung des Kartierschlüssels, so dass die Reihenfolge der beschriebenen Biotopstrukturen weder die flächenmäßige Ausdehnung noch eine Abstufung von Werteinheiten beinhaltet.

Zudem wurde in einem faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Gemeinde Dötlingen, Vorkommen von Brutvögeln und Amphibien erfasst, darüber hinaus wurden Fledermaus-Balzquartiere und eine Inspektion von Baumhöhlen durchgeführt. Ergänzend wurde eine Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland erstellt. Die Ergebnisse sind im Weiteren zusammenfassend wiedergegeben, die Gutachten sind als Anlage beigefügt.

17 Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

derzeitiger Zustand

Biotoptyp	Code	Ausprägung
Wälder und Gehölze		
Sonstiger Nadelforst	WZ/ WR	Im Kreuzungsbereich von der Straße Brakland zum Pfennigstedter Weg ist ein Waldkomplex ausgebildet, der auf der östlichen Teilfläche überwiegend Nadelgehölze (Fichten, Douglasie) aufweist, zu den umgebenden Straßen jedoch einen strukturreicheren Waldrand aus überwiegend Kirsche und Graupappel aufweist. Zu diesem Waldabschnitt liegt eine Bewertung der Waldfunktionen vor.[18]
Eichen-Mischwald	WRW WQL	Der Übergang von dem Fichtenforst zu dem anschließenden Laubwald wird durch eine Wald-Wallhecke bestimmt, die von Eichen und Buchen geprägt ist. Nach Osten schließt dann ein Eichen-Mischwald an, der im Norden zur Ackernutzung durch eine Waldrandwallhecke eingerahmt wird. Der Laubmischwald wird in der Baumschicht von Eichen und Buchen mit einem Stammdurchmesser von etwa 80 cm bestimmt wird, begleitend tritt Laubgehölzaufwuchs in der Strauchschicht auf. In der Krautschicht überwiegt Efeu. Ein Laubmischwald[19] mit einer Dominanz an Stieleichen schließt auch nördlich der Straße Brakland an, der dann in den Straßenparallelen Strauch-Baumbestand der Oldenburger Forstbermen unmittelbar übergeht. In der Baumschicht kommen neben Stieleichen auch einzelne Nadelgehölze vor. Auf die zeitweilige Nutzung als Siedlungsstelle weisen neben alten Einfriedungen und Schuttresten auch Zierarten wie Weigelie hin. Hervorzuheben ist das Vorkommen des Schneeglöckchens (Galanthus nivalis, besonders geschützt nach BNatSchG), das sich an diesem ehemaligen Gartenstandort verwildert gehalten hat.
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	Der Übergang von der südlichen Ackerfläche zum zentral gelegenen Niederungsbereich wird durch eine Baum-Strauch-Wallhecke bestimmt, die in der Baumschicht von Eichen mit einem Stammdurchmesser von durchschnittlich etwa 80 cm (BHD)[20] dominiert werden, begleitend treten Heckenkirsche, Holunder und Gehölzaufwuchs sowie Gräser (Drahtschmiele, weiches Honiggras, Hain-Rispengras etc.) auf.
Baumhecke	HFB	Der Niederungsbereich wird auf der Nordseite auf einer Länge von etwa 270 m von einer Baumreihe aus Alteichen (BHD bis rd. 1,0 m) bestimmt, nur vereinzelt kommen Sträucher (Holunder) oder andere Laubbäume wie Birken auf.

[18] Titschack, H. (Sept. 2019): Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG

[19] Titschack, H. (Mai 2022): Bewertung der Waldfunktionen einer teils aufgelösten und umgewidmeten Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG

[20] Brusthöhendurchmesser

Baumreihe /Allee	HBA	Eine weitere Baumreihe mit Alleecharakter und einem überwiegenden Anteil an Buchen befindet sich an der Iserloyer Straße. Die Buchen weisen einen Stammdurchmesser bis zu 0,9 m (BHD) auf, nach Osten sind jüngere Bestände ausgeprägt und es treten auch einzelne Eichen, Hainbuchen und Birken hinzu. Auf der nördlichen Verkehrsgrünfläche stehen neben Buchen auch zunehmend Birken als Straßenbäume. Im Rahmen einer Variantenprüfung für die Erschließung des Gewerbegebietes über die Iserloyer Straße ist der Zustand der Buchen mit „derzeit gut bis zufrieden stellende Lebenskraft der Altbuchen“ eingestuft worden.[21] Auch an der Straße Brakland sind auf der östlichen Straßenseite Altbaumbestände (Eichen, Zitterpappeln, Esche, Spitzahorn) vorhanden.
Strauch-Baumhecke	HFM	Parallel der Bundesstraße ist ein durchgängiger Gehölzbestand ausgeprägt, der auch einen mit Eichen bewachsenen Wall umfasst. Darüber hinaus ist ein Mischgehölzbestand aus Birken, Eichen, Buchen, Bergahorn, einzelnen Roteichen sowie vereinzelt Stechpalme (besonders geschützt nach BNatSchG) und Gehölzaufwuchs mit Eberesche und Heckenkirsche verbreitet. Neben der Vogelkirsche kommt auch die Späte Traubenkirsche vor. Im Süden geht dieser als Oldenburger Forstberme angelegte Gehölzbestand ist eine alte Siedlungsstelle über; dieser aufgeweitete Bestand wird als Wald eingestuft (s. WQL). Auch im Westen des Plangebietes sind weitere Gehölzbestände, ausgeprägt als Baum-Strauchhecke (HFM) mit Erlen im Übergang zu markanten Einzelbäumen (HBA; Eichen, Eschen) vorhanden.
Siedlungsgehölz	HSE	Im Umfeld des Kriegsopferdenkmals an der Straße Brakland sind neben Ziergebüschen mit Rhododendron auch Buchen-Schnitthecken (BZH) angelegt worden, die rückwärtig in standortgerechte Gehölzbestände des Siedlungsbereiches (HSE) mit teilweisem Altbestand an Stieleiche, Blutbuche, Buche und einzelnen Nadelgehölzen übergehen.
Einzelbaum	HBE	An den Straßen Brakland im Süden und im Bereich des hofnahen Grünlandes sind auch Einzelbäume (Birken, Eichen) herauszustellen.

Landwirtschaftliche Flächen

Acker	A	Das Plangebiet wird überwiegend als Getreideacker genutzt, es werden aber auch Kartoffeln und Mais angebaut.

[21] Gehölzsachverständigenbüro (ö.b.u.v.) Helmut E.H. Titschack (2019): Dendrologische Beurteilung; Straßenerneuerung eines Abschnitts der Iserloyer Straße im Ortsbereich Hockensberg der Gemeinde Dötlingen

Grünland	GI/ GM GE	Östlich der um das Kriegsdenkmal ausgebildeten Parkanlage ist eine hofnahe Grünlandfläche ausgebildet, die noch typische Grünlandarten aufweist und als Intensivgrünland (GI) eingestuft wird. Vereinzelt sind noch Obstbäume und eine markante Eiche (HBE) ausgeprägt. Der Niederungsbereich, eingerahmt durch Baumreihe und Wallhecke, wird als Mähgrünland genutzt und von einem Graben flankiert und durchzogen. Es überwiegt eine regelmäßige Grünlandbewirtschaftung. In der Artenzusammensetzung dominieren noch die Kennarten des Intensivgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz, Gewöhnlichem Rispengras, Knaulgras und vereinzelt Weidelgras, begleitend treten noch gewöhnlicher Löwenzahn, kriechender Hahnenfuß und stumpfblättriger Ampfer auf. Doch kommen auch Kennarten vom mesophilen Grünland bzw. Arten mit geringem Futterwert als Kennarten von extensivem Grünland auf, wie Wiesen-Sauerampfer und Wolliges Honiggras sowie weiche Trespe. Aber aufgrund der geringen Artenzahl und -dichte dieser Kennarten wird das Grünland noch als Intensivgrünland eingestuft, mit Tendenz zu mesophilem bzw. Extensivgrünland. Auf der höhergelegenen Fläche südlich der Wallhecke an der Bundesstraße wird der Bestand mit dominierendem Anteil an Honiggras als artenarmes Extensivgrünland (GE) eingestuft.
Gewässer		
		Stillgewässer sind nicht ausgeprägt.
Nährstoffreicher Graben	FGR	Das Plangebiet wird parallel der Straßen und im Bereich des Niederungsbereiches von Gräben durchzogen. Während die Gräben entlang der Straßen im Regelprofil und gradlinig angelegt sind, ist der Graben im Niederungsbereich eingeschnitten und weist einen unregelmäßigen Verlauf auf. Auch am Fuß der Wallhecke ist noch ein Graben ausgeprägt. Es ist aber keine ausgeprägte Feucht- oder Wasservegetation des überwiegend trockenfallenden Grabens vorhanden. Es überwiegen die Arten des Grünlandes, bzw. vegetationsarme Abschnitte, aufgrund der Beschattung durch die Wallhecke.
Siedlungsbiotope		
Scherrasen	GR	Im Bereich der Außenanlagen der Höfe und Straßenrandflächen sind kleinere und teilweise schmale Rasenflächen ausgebildet. Auch Freiflächen am Denkmal werden als Rasen gepflegt.
Landwirtschaftlicher Betrieb	ODL	Im Umfeld des Plangebietes schließen auch drei landwirtschaftliche Betriebe an, wobei der Betrieb im Südosten auch eine Biogasanlage umfasst.
Einzelhausbebauung	OE	Es grenzen auch locker bebaute Einzelhausgrundstücke mit größeren Gärten an.
Garten	PH	Im Bereich um die Wohngebäude und der Hofstellen sind teilweise große Gartenbereiche mit Rasenflächen, Staudenbeeten und Ziersträuchern, aber auch Laub- und Obstbäume sowie einrahmende Hecken, ausgeprägt.
Gewerbegebiet	OG	Im Osten an die Bundesstraße schließt ein Gewerbegebiet an, das zur Straße durch einen durchgängigen Gehölzriegel abgegrenzt wird.

Straßen	OVS	Das Plangebiet ist umgeben von der Bundesstraße B 213 im Osten, der Straße Brakland im Westen und der Iserloyer Straße im Norden, einschließlich des Kreuzungsbereichs Rahmanns Weg. Randlich sind jeweils Entwässerungsmulden vorhanden. Die Iserloyer Straße wird von markanten Straßenbäumen (überwiegend Buchen) gesäumt. Der Verlauf der Bundesstraße wird durch einen nahezu durchgängigen beidseitigen Gehölzsaum (HFM) flankiert.
Unbefestigter Weg	OVW	Der landwirtschaftliche Weg im südlichen Plangebiet ist unbefestigt und auch der Weg nördlich des Niederungsbereiches ist als Grasweg ausgeprägt.

Von besonderer Bedeutung sind die gesetzlich geschützten Wallheckenabschnitte mit den alten Eichen sowie der grünlandgeprägte Niederungsbereich, der von Wallhecken und Baumreihen eingerahmt wird. Auch den sonstigen linearen und markanten Gehölzbeständen kommt als Verbindungs- und als Lebensraumelemente eine besondere Biotopwertigkeit zu.

Zur Ermittlung des faunistischen Potentials zu Brutvögeln und Amphibien ist eine Kartierung[22] durchgeführt worden, die auch eine Potentialeinschätzung zu Fledermäusen umfasst. Ergänzend dazu sind Erfassungen von Fledermaus-Balzquartieren und Inspektionen von Baumhöhlen[23] durchgeführt worden. Beide Gutachten sind vollständig als Anlage beigefügt. Wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Eine Bedeutung der innergebietlich ausgeprägten Gräben für **Amphibien** konnte nicht bestätigt werden. Weder während der Amphibientermine im März und April noch während der Begehungen für die Brutvogelkartierungen wurden Amphibien oder Spuren dieser im Untersuchungsgebiet registriert. Auf den angrenzenden Straßen fanden sich auch keine Überreste von überfahrenen Tieren. Die Gräben fielen bereits im Mai größtenteils trocken und hatten nur punktuell einen extrem niedrigen Wasserstand.

Das Untersuchungsgebiet weist keine ausgeprägte Lebensraumfunktion für Amphibien auf. Die Gräben werden nicht als Laichgewässer genutzt, da sie kaum Wasser führen und die meiste Zeit trocken liegen. Eine besondere Bedeutung als Landlebensraum ist ebenfalls nicht erkennbar. Ein Vorkommen von Einzeltieren häufiger Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, diese sind jedoch artenschutzrechtlich nicht relevant (keine Anhang IV Arten).

An Brutvögeln konnten 36 **Vogelarten** quantitativ erfasst werden, davon 26 als Brutvögel. Hervorzuheben sind in erster Linie die Vorkommen von Gartenrotschwanz und Star, die auf das Vorhandensein von Baumhöhlen in älteren Bäumen, insbesondere Eichen angewiesen sind. Gartengrasmücke und Goldammer zeigen zudem das Vorhandensein ausgeprägter Strauchvegetation an. Am 20.05. wurden an drei Punkten im Gebiet kleine Trupps von bis zu 10 jungen Staren beobachtet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes, insbesondere westlich der Straße Brakland, noch weitere Brutpaare dieser Art siedeln.

---

22 NWP (2017): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Gemeinde Dötlingen Brutvögel, Amphibien

23 NWP (2018): Erfassungen von Fledermaus-Balzquartieren und Inspektionen von Baumhöhlen zum Bebauungsplan Nr. 55, Dötlingen-Hockensberg

An einem Termin wurden an einem Hofgebäude westlich des Untersuchungsgebietes zwei junge Waldkäuze registriert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Art, ebenso wie Star und Gartenrotschwanz, die Hofgehölze westlich des Untersuchungsgebietes als Brutplatz nutzt.

An Nahrungsgästen wurden Hohltauben auf der südlichen Ackerfläche beobachtet, so wie auch ein Nilganspaar, ein Kanadaganspaar und ein überfliegender Mäusebussard. Rabenkrähen waren mit bis zu zehn Tieren im Untersuchungsgebiet anzutreffen.

In der Bewertung des Änderungsbereiches sind als wertgebende Strukturen vor allem die Gehölzflächen entlang des zentralen Grünlandzuges sowie westlich der Straße Brakland (bis zum Altonaer Mühlbach) hervorzuheben. Hierbei ist vor allem das Vorhandensein alter Eichen zu betonen, die Höhlen- und Halbhöhlenbrütern Brutmöglichkeiten bieten (Star, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Grauschnäpper, Buntspecht, Meisen). Im Teilgebiet Ost konnte jedoch keine Nutzung durch Höhlenbrüter festgestellt werden, hier weisen die Gehölze ein jüngeres Alter auf, dazu kommt die Beeinträchtigung durch die B 213.

Im Gegensatz zur festgestellten Bedeutung der zentralen und westlichen Gehölzstrukturen weisen die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes nur eine sehr geringe Bedeutung für Brutvögel auf. Aktuelle Brutvorkommen wurden nicht festgestellt, selbst Schafstelzen traten nur als Nahrungsgäste auf, feldbewohnende Arten wie Rebhuhn, Fasan, Feldlerche oder Wachtel fehlen.

In Bezug auf die Bedeutung für **Fledermäuse** wurden die durch die Straßenaufweitung betroffenen Laubbäume an der Iserloyer Straße näher betrachtet. Es handelt sich hierbei um überwiegend einreihige großkronige Buchen. Bei der Begutachtung zeigte sich, dass jeder dieser Bäume erkennbare Astlöcher aufweist, die ein Potenzial sowohl für höhlenbrütende Vögel (siehe Brutzeitfeststellung des Gartenrotschwanzes) als auch für baumbewohnende Fledermäuse darstellen. Für Arten wie Rauhautfledermaus und Abendsegler ist insbesondere eine Nutzung als Balzquartier während des Spätsommers bzw. Herbstes vorstellbar. Im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen sind in den zusätzlich untersuchten Bereichen an der Iserloyer Straße und dem südlichen Waldkomplex keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt worden (Untersuchungen durch Detektorerfassung und Kontrollen der Gehölze mit Hubsteiger und Endoskop). Es wurden aber jeweils ca. 1-2 jagende Zwergfledermäuse registriert, die teilweise auch Balzlaute vernehmen ließen. Zwergfledermäuse nutzen jedoch fast ausschließlich Gebäudequartiere, so dass sich aus dem festgestellten Verhalten keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung in den kontrollierten Bäumen ergeben.

Jedoch weisen die Altbäume in der Baumreihe im Norden als auch im Laubwaldbereich im Süden Höhlen auf, die potenziell neben Balz- und Sommer- auch als Winterquartiere von Fledermäusen genutzt werden können.

Im Landschaftsrahmenplan[24] wird dem Plangebiet überwiegend die Wertstufe I – vor geringer Bedeutung der Biotoptypen zugeordnet, der zentrale Grünlandkomplex erhält eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II), während die Baumreihe an der Iserloyer Straße sowie die Alteichen auf der Böschungskante als von allgemeiner Bedeutung bewertet werden (Wertstufe III). Lediglich die Wallhecke auf der Südseite des zentralen Grünlandbereiches wir als Biotoptyp besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) bewertet. Von allgemeiner bis besonderer Bedeutung wird der Bereich des Altonaer Mühlbachs (LSG) eingestuft.

[24] Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan. Vorentwurf 2015

Der Landschaftsplan weist innerhalb des Plangebiets nur den zentralen Grünlandbereich als wichtigen Bereich aus, der im Westen zu dem Altonaer Mühlbach überleitet.[25]

Auch in Hinblick auf die biologische Vielfalt weist das Plangebiet keine besondere Wertigkeit auf, da insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen einer regelmäßigen und überwiegend intensiven Bearbeitung (Umbruch, Einsaat, Düngung, etc.) unterliegen. So wurden keine besonderen Lebensraumfunktionen abgeleitet und im Rahmen der Biotopkartierung sind Vorkommen geschützter Arten, wie Stechpalme und wilde Vorkommen des Schneeglöckchens, in den angrenzenden Gehölzbeständen festgestellt worden. Weitere besondere Vorkommen sind mit den Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile ausgeprägt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Während auf den höher gelegenen Flächen weiterhin eine ackerbauliche Nutzung zu erwarten ist, wird für den Niederungsbereich eine Fortführung des Grünlandes angenommen. Auch ein Fortbestand der einrahmenden Gehölze ist zu erwarten.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet stellt sich als Teil der freien Landschaft (vorwiegend Acker) dar, der von Straßen eingerahmt wird. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 35,4 ha, wovon rd. 21,09 ha für das Gewerbegebiet vorgesehen sind, die Verkehrsflächen rd. 5,7 ha ausmachen und die verbleibenden rd. 8,6 ha als Grün-, Wasser- und Waldflächen festgesetzt werden.

Gemäß der aktualisierten Bodenkarte BK50 und somit aussagekräftigerem Kartenmaterial ist das überwiegende Plangebiet von einem mittleren Plaggenesch, unterlagert von Podsol geprägt. Daran schließen Bereiche mit mittlerem Pseudogley-Podsol sowie im Westen in der Ausprägung als mittlerer Podsol an. Im Süden geht der Geestbereich in eine mittlere Pseudogley-Braunerde über.[26] Der Plaggenesch zählt aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung zu den besonders schutzwürdigen Böden.[27] Die Bodenfruchtbarkeit ist im überwiegenden Plangebiet als gering bis mittel angegeben. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird für das überwiegende Plangebiet als gering gefährdet eingestuft, in der südlichsten Spitze erreicht die Bodenverdichtung einen mäßigen Gefährdungsgrad, während der Pseudogley-Podsol im Westen nicht gefährdet ist.[28]

Gemäß Landschaftsrahmenplan[29] sind die überwiegenden Bodenbereiche im Plangebiet nicht als wichtige Bereiche gekennzeichnet, jedoch ist eine kleine Teilfläche im Übergang zu der Bundesstraße hervorgehoben. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit hoher Winderosionsgefährdung und einem Bereich mit potentiell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne Dauervegetation sowie flächig ausgebildeter hoher Gefährdung durch Nitratauswaschung.

---

25 Gemeinde Dötlingen Landschaftsplan , 1995

26 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Aktualisierung April 2019)

27 NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Aktualisierung April 2019)

28 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Aktualisierung April 2019)

29 Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan. Vorentwurf 2015

Der Landschaftsplan[30] weist einen lokal wichtigen Bereich für Böden nur im Bereich des westlichen Niederungsbereiches aus.

Eschböden sind gemäß GeoBerichte 8 in besonders typischer oder seltener Ausprägung und der ursprünglichen, kleinteiligen Struktur (z.B. keine Flächenzusammenlegung) als schutzwürdig einzustufen.[31]

Aufgrund der zuvor ausgeführten Gefährdungen zur Winderosion sowie zur Stoff- und Nitratauswaschung und der großflächigen, zusammenhängenden Flächen, die überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt werden, wird für den Bodentyp Plaggenesch im Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit begründet.

Eine besondere Bedeutung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) ist nicht erkennbar.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin als Teil der freien Landschaft landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserstufe der Böden wird für das Plangebiet mit GWS 7 gekennzeichnet, somit ist der Einfluss des Grundwassers gering, der Grundwasserstand wird als grundwasserfern beurteilt. Der mittlere Grundwasserhoch- und tiefstand liegt bei über 20 dm unter Geländeoberfläche (GOF).

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit Werten über 200 bis 250 mm/Jahr von mittlerer bis hoher Wertigkeit, nur ganz im Westen sinkt die Neubildungsrate auf unter 100 mm/Jahr. Auch das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten wird überwiegend hoch eingestuft, wobei in den Randbereichen zum Niederungsbereich im Plangebiet bzw. zum Altonaer Mühlbach eine höhere Gefährdung vorliegt.

An Oberflächengewässern sind nur Gräben ausgebildet, die sich in Straßenbegleitende Gräben und Mulden sowie in den zentral gelegenen Grabenzug im Grünland gliedern.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Altonaer Mühlbach auf Höhe des Plangebietes nach der Fließgewässerstrukturgüte der Güteklasse V: stark veränderte Gewässerabschnitte zugeordnet, im weiteren Verlauf wird Strukturgüteklasse III: mäßig veränderte Gewässerabschnitte erreicht.

Im Landschaftsplan wird der Altonaer Mühlbach als lokal wichtiger Bereich herausgestellt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

---

30 Gemeinde Dötlingen: Landschaftsplan. Stand 1995.

31 LBEG: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, GeoBerichte 8, Hannover 2019

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Dötlingen liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe zwischen 9°C und 9.5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei 800-900mm. Die Sonne scheint hier im Jahr um die 1350h.[32]

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Die Kaltluft fließt in Richtung des mittleren, zentralen Grabens. Eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die Gehölzbestände, die den Niederungsbereich einrahmen und auch die Bundesstraße abschirmen. Hecken und Baumreihen mildern zudem durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr. Die Siedlungsbereiche mit ihren versiegelten und bebauten Flächen sowie den Gärten und umfangreichen Gehölzbeständen weisen ein in sich ausgeglichenes Klima auf.

Die lufthygienische Situation wird im Plangebiet maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Vorbelastungen bestehen durch die umgebenden Straßen und die Biogasanlage, ausgleichend wirken die einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet weist ein flachwelliges Relief auf, die Höhen variieren von etwa 31 m im Nordwesten an der Kreuzung Iserloyer Straße/ Brakland bis etwa 41 m im Osten an der Bundesstraße. Der Grünlandbereich im zentralen Plangebiet wird von einer Baumreihe und einem Geländesprung von etwa 1 bis 1,5 m geprägt, die Südseite des Niederungsbereiches wird von einer Wallhecke markiert.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt. Die weiten und offenen Sichtbeziehungen werden jedoch durch die einrahmenden und gliedernden Gehölzbestände unterbrochen. Im weiteren Umfeld des westlichen Anschlussbereiches sind landwirtschaftliche Hofstellen mit einem umfangreichen alten und gliedernden Gehölzbestand ausgeprägt, die den Landschaftsausschnitt bis zum Altonaer Mühlbach mit dem Landschaftsschutzgebiet `Tal des Altonaer Mühlbachs und Bauernschaft Busch` kennzeichnen. Dieser Kulturlandschaftsausschnitt mit dem angrenzenden Altonaer Mühltal stellt einen wertvollen Bereich dar.

32 Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999

Weitere landschaftsbildprägende Strukturen sind die Verläufe der Baumreihen und Laubgehölzhecken im Wechsel mit den Feldern, insbesondere die Getreidefelder und dem grünlandgeprägten Niederungsbereich. Die Maisfelder wirken eher sichtbegrenzend.

Somit wird die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe im Plangebiet im Wesentlichen durch die gliedernden und naturnah ausgeprägten Gehölzbestände bestimmt. Somit umfassen die bedeutenderen Räume den durch Gehölze gegliederten, zentralen Grünlandkomplex und den im Westen des Plangebietes ausgeprägten, parkartigen Strukturen parallel der Straße Brakland. Hieran schließen im Westen die dörflichen Strukturen von Hockensberg mit den strukturreicheren Beständen der Hofstellen bis zum Niederungsbereich des Altonaer Mühlbachs an.

Nur diese Bereiche sind auch im Landschaftsplan als wichtige Bereiche herausgestellt.

Demgegenüber bestehen mit der Bundesstraße, dem bestehenden Gewerbegebiet Simmershausen und der Biogasanlage bereits im Umfeld des Plangebietes Vorbelastungen und mit dem Windpark auch höhere Landschaftsbild-relevante Störelemente, die das Landschaftsempfinden und die Eigenart der Landschaft mindern.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Landschaftsausschnitt mit dem Wechsel von Acker,- Grünland und Gehölzflächen ist eine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich. Weitere befinden sich östlich der Bundesstraße B 213.

Außenbereichswohnnutzungen unterliegen gemäß der DIN 18005 dem Orientierungswert wie ein Mischgebiet mit 60 dB(A) zur Tagzeit für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Hinweise auf Störfallbetriebe liegen innergebietlich nicht vor. Jedoch befindet sich östlich der Bundesstraße B 213 eine Biogasanlage.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes unterliegt das Gebiet bereits den Darstellungen als Gewerbegebiet.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Im Nordwesten liegt an der Straße Brakland ein Denkmal für Kriegsopfer, weitere Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgut sind die landwirtschaftliche Nutzfläche und die bestehenden Verkehrsflächen einzustellen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

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

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

Aufgrund der großflächigen Ackerbewirtschaftung und der überwiegend ausgeprägten sandigen Böden (Podsol, Pseudogley-Podsol) in Zusammenhang mit tieferen Grundwasserständen ergeben sich Gefährdungen durch Winderosion und potentiell hohen direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag sowie eine flächig ausgebildete hohe Gefährdung durch Nitratauswaschung.

Die hohe Bedeutung des Niederungsgrünlandes mit den umgebenden, bedeutenden Gehölzflächen sowie die angrenzenden Gehölze, die sowohl aufgrund des Biotopwertes als auch als Lebensraum für Gehölzbrüter besonders herausgestellt werden, umfassen auch die wichtigen Bereiche für das Landschaftsbild – insbesondere in Verbindung mit den Hofstellen und sonstigen Strukturen des Siedlungsbereiches von Hockensberg. Auch bestehen mit dem Niederungsgrünlandkomplex räumliche und funktionale Wechselbeziehungen zu dem sich im Westen anschließenden Landschaftsschutzgebiet im Umfeld des Altonaer Mühlbachs, sowohl im Wasserhaushalt mit den Grabenzuläufen, als auch den Lebensraumpotentialen für Arten und Lebensgemeinschaften.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würde, und auch die bestehenden und bedeutenden Gehölzstrukturen erhalten blieben. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

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

- Entwicklung von eingeschränkten Gewerbegebieten auf bisher überwiegend als Acker genutzten Flächen;
- Verlegung der Iserloyer Straße nach Süden und Umnutzung der bestehenden Straße als Rad- und Fußweg. Im weiteren Verlauf verschwenkt die Trasse wieder auf die alte Iserloyer Straße und wird bis zum Einmündungsbereich zur Bundesstraße ausgebaut. Die Verlegung der Kreisstraße führt zur Minimierung der Beeinträchtigungen in den bedeutenden, zu erhaltenden Buchenbestand (P 8), jedoch werden mit dem Ausbau der Straße dennoch Verluste von etwa 16 Einzelbäumen erforderlich.
- Verlust von drei Laubbäumen im Kreuzungsbereich Iserloyer Straße an der B 213.
- Ausbau der Straße Brakland im Süden auf einer Länge von etwa 350 m, wobei der Ausbau gemäß Ausbauplanung insbesondere auf der östlichen Straßenseite erfolgt und der im Westen der Straße ausgeprägte Gehölzbestand erhalten werden kann.
- Verlegung der Pfennigstedter Straße mit Betroffenheiten des Waldes auf einer Fläche von etwa 500 m², der verbleibende Gehölzbestand wird als Wald übernommen.
- Neugestaltung der Kreuzung der Straße Brakland zur B 213 mit Verlust eines Laubmischwaldes auf 750 m².
- Übernahme des Gehölzbereiches parallel der Bundesstraße als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot (P 3), Scherung des Gehölzbestandes an der Straße Brakland (P 7)
- Ergänzung des einrahmenden Gehölzbestandes durch Pflanzmaßnahmen (P 1, P 2, P 4, P 5, P 6)
- Erhalt und Sicherung des zentral gelegenen Grünlandbereiches als Fläche für Maßnahmen (M1) einschließlich der begleitenden Gehölze (Altbaumreihe im Norden, Wallhecke im Süden),
- Sicherung und Regulierung der Oberflächenentwässerung durch Regenrückhaltebecken und Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, Sicherung umgebender Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur naturnahen Gestaltung und parkartigen Randgestaltung (M 2).
- Übernahme des Denkmals und Sicherung innerhalb der Grünfläche.

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

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

An kumulierenden Vorhaben ist im Umfeld das bestehende Gewerbegebiet von Simmershausen anzuführen, wobei keine Kumulation bauzeitlicher Wirkfaktoren anzunehmen ist, da das Gewerbegebiet Simmerhausen bereits besteht. Anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen werden im Folgenden schutzgutbezogen aufgezeigt. Weitere Vorhaben Im Umfeld wie der

Windpark und die Biogasanlage stellen bezüglich der Gewerbegebietsausweisung keine kumulierenden Vorhaben dar.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten und der Straßenerweiterung und neuen Erschließungsstraßen sind umfangreiche Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu einem Verlust der ausgeprägten Biotopstrukturen führen. So werden Ackerbiotope auf einer Fläche von 251.190 m² und Grünlandflächen auf 11.030 m² sowie etwa 16 Einzelbäume/Baumreihe parallel der Iserloyer Straße, eine Teilfläche eines Nadelforstes auf 500 m² sowie Baum-Strauchhecken an der B 213 auf rd. 350 m² betroffen.

Im Rahmen der Straßenplanung im Norden sind unter dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf den wertgebenden Baumbestand mit Alleecharakter an der Iserloyer Straße verschiedene Trassenvarianten zusammengestellt worden, die im Einzelnen im Teil 1 der Gründung zusammenfassend beschrieben sind (vgl. Kap. 3.2.3.1 *Exkurs: Kreisstraße 237 Variantenuntersuchung*).

Auf Grundlage einer dendrologischen Beurteilung[33] und nach Kreistagsbeschluss wird die Verlegung der Straße südlich der Buchenbaumreihe in die Entwurfsfassung aufgenommen, so dass der Eingriff in den Buchenbestand, einschließlich der Lebensraumbedeutung von Gehölzbrütern sowie auch von Höhlenbrüter gemindert wird. Dennoch ist im westlichen und östlichen Trassenverlauf mit dem Verlust von einzelnen, z.T. markanten Laubbäumen (16 Laubbäume) für die erforderliche Zufahrt, für Sichtdreiecke bzw. den Ausbau der Iserloyer Straße zu rechnen. An einzelnen Bäumen sind erkennbare Astlöcher festgestellt worden, die ein Potenzial sowohl für höhlenbrütende Vögel als auch für baumbewohnende Fledermäuse darstellen, ein besetztes Quartier wurde aber bei der Überprüfung im Herbst 2018 nicht festgestellt.

Für die Erschließung des Plangebietes im Süden wird die Straße Brakland auf der östlichen Straßenseite für Ausbaumaßnahmen beansprucht, mit Betroffenheiten von Saumstrukturen und einer Birke. Im Kreuzungsbereich zur B 213 ist der bisherige Straßenverlauf aus verkehrstechnischer Sicht zu verlegen, so dass es zu Verlusten der straßenparallelen Baum-Strauchhecke auf rd. 350 m² kommt. Für die erforderliche, neue Anbindung des Pfennigstedter Weges kommt es zudem zu einer Betroffenheit des Waldes, so dass eine Waldumwandlung erforderlich wird.

Für die Gewerbegebietsausweisung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen, nur im geringen Umfang wird eine Grünlandfläche beansprucht. Besondere Lebensraumfunktionen etwa für Brutvögel oder von Rastvögeln wurden nicht festgestellt.

Somit kommt es zum einen zu einem direkten, versiegelungsbedingten Vegetations- und Biotopverlust einschließlich der teilweise eingeschränkten Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen der Offenlandbiotope und von Gehölzbeständen sowie Einzelbäumen. Diese dauerhaften Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen führen zu direkten, kurz- bis langfristigen, ständigen Auswirkungen, die in die Eingriffsregelung als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt werden. Darüber hinaus kommt es zu Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

[33] Privat-Forstrat Helmut Titschack: dendrologische Beurteilung. Straßenerneuerung eines Abschnitts der Iserloyer Straße im Ortsbereich Hockensberg der Gemeinde Dötlingen, Feb. 2019

Auch für die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind aufgrund der unterschiedlichen Zweckbestimmung unterschiedliche Nutzungsintensitäten und Biotopwertigkeiten zu erwarten. So werden mit Erhalt des zentralen Grünlandbereiches und Übernahme der randlichen Gehölzflächen, einschließlich der geschützten Wallhecke, die wesentlichen und wertgebenden Strukturen des Plangebietes gesichert. Zudem dienen die ergänzenden Gehölzanpflanzungen der Sicherung des Biotopverbundes und der Ergänzung von Lebensraumstrukturen.

Für die erforderliche Regenrückhaltung sind im Westen zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, die in der Ausrichtung und flächenmäßigen Ausdehnung eine naturnahe Gestaltung und Einbindung in die randlichen Grünflächen ermöglichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) sind aufgrund der weitgehend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und dem Erhalt bedeutenderer Strukturen nicht zu erwarten.

Kumulierende Wirkung mit dem Gewerbegebiet Simmerhausen bestehen durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen etwa vergleichbarer Biotopstrukturen, d.h. Betroffenheiten summieren sich. Jedoch ergeben sich aufgrund einrahmender und abschirmender Strukturen sowie der geringen Bedeutung der maßgeblich betroffenen Ackerflächen für Arten und Lebensgemeinschaften weder hervorragende Wertigkeiten noch sind nachteilige Wirkungen über die Summation hinaus ersichtlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung von Gewerbegebieten sowie der Verkehrsflächen führt zur Zulässigkeit von Neuversiegelungen in einer Größenordnung von etwa 18,5 ha.

Durch die Versiegelungen im Bereich von gewerblichen Bau- und zusätzlichen Verkehrsflächen wird der vorhandene Boden zerstört und verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt, wie der Funktion als Lebensraum oder Vegetationsstandort, als Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe.

Auch in den künftig nicht versiegelten Bereichen der Gewerbestandorte werden die Bodenverhältnisse durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenaustausch verändert. Soweit Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, werden diese Einwirkungen jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung beurteilt, da die Freiflächen künftig weiterhin Bodenfunktionen erfüllen können.

Im Bereich der geplanten Regenrückhalteflächen werden die anstehenden Böden und Bodenprofile ebenfalls durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert. Das anfallende Bodenmaterial sollte für eventuell notwendig werdende Verwallungen verwendet werden. Die übrigen Bereiche der Grünflächen werden als Saum- und Gehölzbereiche gestaltet, in denen keine Bodenveränderungen vorgesehen sind, so dass natürliche, ungestörte Bodenprozesse ablaufen können. Diese Grünflächen sind als unbesiedelter, unversiegelter Freiraum zu schützen, der für den Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen angerechnet werden kann.

Die Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung für Bau- und Verkehrsflächen ist infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung zu berücksichtigen.

Betroffen sind im Wesentlichen Podsolböden, teilweise mit Plaggeneschauflage sowie Pseudogley-Podsolböden.

Kumulierende Wirkung mit dem Gewerbegebiet Simmerhausen sind auf die Bodenbelange aufgrund direkter, versiegelungsbedingter Wirkpfade nicht abzuleiten. Es ergeben sich zwar Summationseffekte, aber keine weitergehenden kumulativen Wirkungen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die umfangreichen Versiegelungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Für das Schutzgut liegt aufgrund der Neubildungsrate von über 200 mm/im langjährigem Mittel ein besonderer Schutzbedarf Wasser vor, der im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten ist.

Im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens wurde herausgestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Es werden diesbezüglich zwei getrennte Rückhaltebecken am westlichen Plangebietsrand angelegt. Die Gestaltung der Rückhaltebecken sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) im Einlaufbereich in ein Absetzbecken zu leiten, aus dem das Wasser durch eine Tauchwand zur Aufreinigung von Feststoffen in ein weiteres Becken geleitet wird. Diese Becken werden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und mit verschwenkter Sohle angelegt. Im Weiteren wird das Wasser über einen Entwässerungsgraben abgeleitet und in das Gewässer II. Ordnung „Altonaer Mühlbach“ eingeleitet.[34]

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung ist nicht anzunehmen, es wird gemäß Gutachten kein verunreinigtes Wasser abgeleitet.

Kumulierende Wirkung mit dem Gewerbegebiet Simmerhausen oder der Biogasanlage sind nicht ersichtlich, da sich durch die innergebietliche Regelung der Oberflächenentwässerung keine Änderungen der Oberflächenwassersituation ergeben, so dass keine nachteiligen, kumulativen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Kaltluftbildung wird – trotz Erhalt der relevanten Grünland- und Gehölzbestände - eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Untersuchungsgebiet hinausreichend werden jedoch aufgrund einrahmender und gliedernder Grün- und Gehölzstrukturen und des großräumigen Klima-Luft-Austauschsystems keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert.

Jedoch verbleiben versiegelungsbedingte Verschärfungen der lokalen Klimafunktionen, die im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung innergebietliche und externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Mit den künftigen Verkehren und dem Hausbrand sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

---

[34] Thalen Consult: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 55 „Hockensberg“. Neuenburg, 09.10.2017, Ingenieurdienst Nord: Gemeinde Dötlingen, A1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen Nord - Ergänzungen zum Oberflächenentwässerungskonzept; 29.03.2019

Zur Beachtung der Belange des Klimaschutzes werden unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt die klimarelevanten Biotopstrukturen des Niederungsgrünlandes und der einrahmenden und gliedernden Gehölzbestände als Grünflächen überwiegend erhalten und ergänzt. Zudem zeichnet sich das Plangebiet durch seine verkehrsgünstige Anbindung an die B 213, nahe der Anschlussstelle "Wildeshausen-Nord" zur Bundesautobahn A 1, aus. Dadurch werden weite Anfahrten und Umwegfahrten und damit Belastungen durch Verkehrsemissionen vermieden und es bestehen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen wie Nutzung von Sonnenenergieanlagen auf Dachflächen möglich.

Derzeit wird ein Handlungskonzept für ein ökologisches Gewerbegebiet erstellt. Es soll sich als Handreichung an die nachgeordneten Ebenen bzw. an die Bauherren richten und die Möglichkeiten für eine energetisch optimierte Gewerbenutzung aufzeigen.

Da kein Bereich von besonderer Bedeutung für den Klimahaushalt betroffen ist und die bedeutenderen Strukturen erhalten werden können, werden großräumige, erhebliche Beeinträchtigungen nicht prognostiziert, jedoch sind im Rahmen der Eingriffsregelung innergebietliche und externe Maßnahmen zum Klimaschutz umzusetzen.

Eine kumulierende Wirkung mit dem Gewerbegebiet Simmershausen ist durch Übernahme der Eingrünungsmaßnahmen und der klimarelevanten Gehölz- und Grünlandstrukturen nicht abzuleiten. Kumulierende Wirkungen der lufthygienischen Situation mit der Biogasanlage sind als Vorbelastungen zu bewerten. Es sind über die anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren hinaus keine nachteiligen kumulativen Wirkungen ersichtlich.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft / Landschaftsbild

Die landschaftsbildprägenden Strukturen mit den einrahmenden Baum-Strauchhecken und der markanten Baumreihe an der Iserloyer Straße und dem Altbaumbestand an der Straße Brakland im Umfeld des Denkmals, der Wallhecke und der Altbaumreihe mit dem gliedernden Grünlandkomplex werden weitgehend erhalten und als Grünflächen gesichert. Darüber hinaus sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die zu einer Ergänzung der einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände und der Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen beitragen.

Im Weiteren trägt die Begrenzung der Höhenausrichtung zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung bei. Die zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit von der Lage und des Geländeniveaus gegliedert. So ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, an der Straße Brakland, nur eine Gebäudehöhe von ca. 10 m zulässig. Im zentralen Bereich und im Osten sind ca. 20 m möglich.

Dennoch sind mit den zu erwartenden, großflächigen Hallenbauten und kompakten Gebäuden im Gewerbegebiet erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes abzuleiten.

Kumulierende Wirkungen durch Gewerbegebiete, bestehende Straßen, Windparks und sonstige Anlagen wie die Biogasanlage sind als Vorbelastungen des Raumes bzw. in Hinblick auf Naturnähe und Eigenart als Störelemente in die Landschaftsbildbetrachtung eingestellt. Relevante gleichartige kumulative Wirkungen zu dem Gewerbegebiet Simmerhausen bestehen durch optische Wirkungen der Baukörper, die jedoch durch jeweils bestehende Maßnahmen zur Eingrünung nicht als erhebliche kumulative Wirkungen ersichtlich werden.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

In der Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.[35] Unter Beachtung des Schutzanspruchs der in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen wurde eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen gutachterlich empfohlen und im Bebauungsplan umgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete durch Verkehrslärm werden innerhalb des Plangebietes überschritten. Die Schallgutachter haben Lärmpegelbereiche zum baulichen Schutz gegen Außenlärm ermittelt. Die Gemeinde Dötlingen setzt die gutachterlichen Ergebnisse um und setzt im Bebauungsplan die ermittelten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Verkehrslärm fest.

Durch die Straßenbaumaßnahmen besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Durch die Zusatzbelastung im öffentlichen Straßennetz können sich Ansprüche auf Lärmbereiche an der B 213 ergeben. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu thematisieren. Die östlich angrenzende Wohnnutzung befindet sich außerhalb der Gemeinde Dötlingen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zudem Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben getroffen. So werden Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten, Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss werden die Auswirkungen insbesondere auch durch Gerüche auf die umgebenden Nutzungen gemindert. Auch die getroffene Randeingrünung kann dazu beitragen, die Immissionen auf den angrenzenden Grundstücken zu reduzieren.

Wechselwirkungen wurden insoweit betrachtet, als dass die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Windenergieanlagen und die Biogasanlage als Vorbelastung in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter lassen sich nicht prognostizieren. Das Denkmal an der Straße Brakland wird innerhalb des einrahmenden Gehölzbestandes erhalten. Auswirkungen, auch kumulierende Wirkungen, sind zudem durch die Erweiterung der öffentlichen Grünflächen mit Erhalt- und Anpflanzgebot nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen vorbereitet, die einen Flächenumfang von etwa 22 ha aufweisen.

Auch ergeben sich Summationseffekte hinsichtlich des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzflächen, jedoch ohne weitergehende kumulative Wirkungen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

---

[35] Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Hockenberg“ der Gemeinde Dötlingen, Garbsen, Mai 2019

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

Die Wechselwirkungen der bisher landwirtschaftlich genutzten Standorte entfallen versiegelungsbedingt in Bezug auf die Funktionen als Versickerungsmedium und als Vegetationsstandort, als auch als Lebensraum. Doch sind auf den überwiegend betroffenen Ackerflächen keine besonderen Wertigkeiten abzuleiten, vielmehr liegen Gefährdungen durch Erosion und Stoffauswaschung vor. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung ist auch keine besondere Bedeutung des Plangebietes festgestellt worden, auch nicht in Beziehung zu den angrenzenden Waldbereichen und zu dem Landschutzschutzgebiet, z.B. als Nahrungsraum. Demzufolge entfallen die versiegelten Flächen zwar vollständig als Vegetations- und Biotopstandort, belebter Oberboden und als Versickerungsmedium etc. und es kommt auch zu einer Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers, aber über den unmittelbar betroffenen Raum hinaus sind keine bedeutenden Wechselbeziehungen erheblich betroffen. So besteht gemäß Entwässerungsgutachten durch Rückhaltung und gedrosselter Ableitung keine Belastung des Vorfluters Altonaer Mühlbach, auch sind keine funktionalen Auswirkungen der Wechselbeziehungen beispielsweise als Lebens- oder Nahrungsraum auf das etwa 100 m entfernte Landschaftsschutzgebiet mit dem Altonaer Mühlbach abzuleiten.

Demgegenüber steigt die Bedeutung des zentralen Grünlandkomplexes mit den umgebenden, bedeutenden Gehölzflächen und ergänzenden, abschirmenden Gehölzen und Grünflächen als klimatischer und landschaftlicher Ausgleichsraum, als auch als Lebensraum für innergebietliche Gehölzbrüter, sowie als Nahrungsraum beispielsweise der Arten des Siedlungsraumes (z.B. Jagdflüge von Schwalben über dem Grünland bzw. der anzulegenden Wasserflächen).

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

2.3.1 Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Planung zur Umsetzung der Gewerbegebietsentwicklung sieht vordringlich die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vor.

So sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Festsetzung von Grünflächen, die zum einen den weitgehenden Erhalt der randlichen, einrahmenden Gehölzbereiche parallel der Bundesstraße B 213 (P 3) als auch den Baumbestand an der Straße Brakland (Festsetzung mit der Zweckbestimmung Parkanlage, P 7) als auch überwiegend den Bestand an der Iserloyer Straße (P 8) umfassen.
  Insbesondere der weitgehende Erhalt der Altbuchenbestände an der Iserloyer Straße ist nach Prüfung der vorgeschlagenen Trassenvarianten vom Kreisausschuss durch Verlegung des Trassenverlaufs vorgeschlagen worden, jedoch sind insgesamt 16 Bäume durch den Trassenverlauf und durch Freihalten von Sichtdreiecken nicht zu erhalten.

  Die Ausbauplanung für den Südabschnitt an der Straße Brakland sieht einen einseitigen Ausbau in Richtung Gewerbegebiet vor, so dass der Baumbestand auf der westlichen Straßenseite erhalten werden kann. Zudem verbleibt im weiteren Verlauf die Straße Brakland ohne weitere Ausbaumaßnahmen.

- Trotz Beschränkung auf das Mindestmaß sind im Süden für die Erschließung der Straße Brakland zur Bundesstraße B 213 Gehölzflächen auf ca. 350 m² betroffen, u.a. auch mit verwildertem Vorkommen des Schneeglöckchens. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf den Gesamtbestand sind vor Baubeginn größere Schneeglöckchenbestände

aus dem Trassenbereich herauszunehmen und in den angrenzenden, zu erhaltenden Saumbereich des Gehölzbestandes wieder einzusetzen.

- Bei der Verlegung des Pfennigstedter Weges ist auf den Erhalt der Wald-Wallhecke zu achten, die zwischen dem Fichtenforst und dem östlich angrenzenden Eichen-Buchenmischwald verläuft.
- Erhalt des zentralen Grünlandkomplexes mit den einrahmenden Wallhecken und Gehölzbeständen, den Gräben und der Grünlandnutzung, einschließlich Aufrechterhaltung der Lebensraumbedeutung. Der Grünlandkomplex ist einer extensiven Grünlandnutzung zu unterziehen (s.u.).
- Darüber hinaus können Maßnahmen zum Schutz der Gehölze und Sicherung der Bestände nach der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und ggf. mit standortheimischen Arten nachzupflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecke ist verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden Höhenbegrenzungen festgesetzt.
- Mit dem Ausschluss von Gewerbebetrieben zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten, zur Be- und Verarbeitung von Abfällen und von gewerblichen Tierhaltungsbetrieben werden Auswirkungen insbesondere durch Gerüche auf die umgebenden Nutzungen gemindert.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicher zu stellen, dass

- die Maßgaben des Artenschutzrechts eingehalten werden:

  Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation (vor allem der Gehölze) und Bodenoberfläche (Acker- und Grünlandstandorte) während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

  Die Entfernung von Gehölzen und Laubbäumen für die Straßenerweiterung ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz) bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Fledermausquartieren sind einzuhalten (Fällung erst ab Mitte November oder nach vorheriger Kontrolle mit Hubsteiger und Endoskop). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn

eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Gehölze außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtsbereiches zur Bundesstraße im Süden und die angrenzenden Gehölzbestände, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird. Ggf. ist eine Wiedernutzung vorzusehen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden. Vor allem soll auf das Befahren des Bodens im feuchten bzw. nassen Zustand zu verzichtet werden.
- unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt wird, wenn sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden, wenn sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auftreten.
- Minimierung von Verkehrsemissionen durch Anbindung an vorhandene, überörtliche Straßen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
- Erstellung eines Handlungskonzeptes für ein ökologisches Gewerbegebiet als Handreichung an nachgeordnete Ebenen bzw. an Bauherren mit Möglichkeiten für eine energetisch optimierte Gewerbenutzung. Auf der Umsetzungsebene Prüfung von Maßnahmen zur nachhaltigen Nutzung von Ressourcen wie Sonnenenergieanlagen auf Dachflächen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, sind bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Die

unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, Grundwasser und das Landschaftsbild.

Weitergehende Maßnahmen zur Entwicklung der Grünflächen und zur Gestaltung der Grünflächen/ Flächen für die Wasserwirtschaft umfassen folgende Maßnahmen:

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Das Siedlungsgehölz mit dem Denkmal und den gestalteten Bereichen mit Schnitthecken und Rhododendronbeständen ist einschließlich der umgebenden Laubgehölze und dem Grünland mit den Einzelbäumen insgesamt als öffentliche Grünfläche (P 7) zu sichern und naturnah zu entwickeln. So sind die Gehölze zu erhalten und das Grünland ist als offene Parkanlage zu pflegen. Zur östlich angrenzenden Grünfläche (M 2) ist eine lockere Anpflanzung aus standortgerechten Sträuchern anzulegen und zu pflegen.

Eine Zuwegung zum Rückhaltebecken ist in einer Breite von 3 m als wassergebundene Decke zulässig.

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

Maßnahme M 1:

Die Fläche des Niederungsbereiches ist als Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenden Grünland und dem auf der Geländekante ausgebildeten Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Der Traubereich der Laubbäume auf der Böschungskante und der Wallhecke sind in die Grünfläche eingeschlossen. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung standortgerechter Arten zu ersetzen.

Die bestehende, zu erhaltende und zu sichernde Baumreihe aus Alteichen auf der Nordseite wird um den östlichen Bereich bis zur Bundesstraße als Baum-Strauchhecke ergänzt, so dass eine Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Maßnahmengebiet deutlich hervorgehoben und der Maßnahmenbereich abgeschirmt wird. Diese Anpflanzung auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Grasweg (oberhalb der Böschung) ist fünfreihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, in Gruppen, aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen untenstehender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten. Baumpflanzung sind in einem Abstand, versetzt, von etwa 5 m zu pflanzen.
Im Bereich südlich der Strauch-Baumhecke innerhalb der Grünfläche M 1 ist im Übergang zu dem südlichen angrenzenden Gewerbegebiet zur Abschirmung ebenfalls eine (dreireihige) Baum-Strauchhecke anzulegen. Unter Berücksichtigung der Baumtraufen der bestehenden Laubbäume ist die Anpflanzung auf einer Länge von etwa 200 m einschließlich des Übergangbereiches zu der im Süden anschließenden Maßnahmenfläche M 2 vorzunehmen, zur Ergänzung der Standortvielfalt und zur weiteren Abschirmung der Maßnahmenfläche.

Die Traufbereiche und Säume der Gehölze sind bedarfsweise etwa alle zwei Jahre ab Spätsommer / Herbst einer Pflegemahd zu unterziehen. Zum Schutz der Laubbäume sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.
Der Grabenverlauf wird übernommen und erhalten, eine natürliche Dynamik ist zuzulassen. Die Grünlandfläche ist zur Förderung und Entwicklung feuchter und mesophiler Arten extensiv zu bewirtschaften, Ziel ist eine dem Niederungsbereich entsprechende höhere Artenvielfalt auf dem Grünlandstandort zu entwickeln.

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen und Bewirtschaftungsvereinbarungen sind umzusetzen:

- Ausschließliche Nutzung als Dauergrünland
- Keine Mineraldüngung, Düngung mit Festmist in Höhe des jährlichen Nährstoffentzuges, keine Gülle, Jauche, Hühnerkot oder Klärschlamm,
- keine Kalkung,
- keine Pflanzenschutzmittel, keine Insektizide,
- kein Umbruch der Flächen, keine Grünlandneuansaat,
- keine Anlage von Erdmieten oder Erdsilos, bzw. Lagerflächen jeglicher Art (auch von Heuballen) sind unzulässig,
- keine Entwässerung,
- bei einer Weidenutzung: Beschränkung der Beweidungsdichte mit 2 Tieren/ha, keine Portionsbeweidung,
- bei einer Wiesennutzung: 2 malige Mahd ab dem 15. Juni und ggf. Nachmahd ab dem 1. Oktober bei übermäßigem Aufkommen von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele.

Maßnahme M 2:

In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „RRB“ und den überlagernden Festsetzungen mit Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind auf zwei Flächen nördlich und südlich des Niederungsbereichs Anlagen zur Oberflächenentwässerung anzulegen. Neben dem erforderlichen Rückhaltebecken entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen ist eine naturnahe Umsetzung sowohl der Becken als auch der Randflächen anzustreben. Die Gestaltung der Rückhaltebecken sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) im Einlaufbereich in ein Absetzbecken zu leiten, aus dem das Wasser durch eine Tauchwand zur Aufreinigung von Feststoffen in ein weiteres Becken geleitet wird. Diese Becken werden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und mit verschwenkter Sohle angelegt.
Die naturnahe Gestaltung der Randbereiche umfasst neben unterschiedlich gestalteten Uferbereichen mit flacheren Böschungsneigungen auch standortgerechten Gehölzpflanzungen in Gruppen- und Einzelstellung gemäß Pflanzliste auch offene Freiflächen, die extensiv zu pflegen sind (Mahd etwa alle zwei Jahre) bzw. in Teilflächen der gelenkten Sukzession zuzuführen sind (Mahd in den ersten drei Jahren mit Abtransport des Mähgutes, dann Aufgabe der Nutzung).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die Flächen zum Erhalt von Gehölzen bzw. die Flächen zum Anpflanzen sind entsprechend gekennzeichnet in

P 1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen parallel der Straße „Brakland“ sind zur Eingrünung und Abgrenzung der Bauflächen in einer Breite von 10 m als freiwachsende Laubgehölzhecken anzulegen. Darüber hinaus sind zur Abschirmung der Grünfläche M 1 in Verlängerung der bestehenden Altbaumbestände eine Baum-Strauchhecke anzulegen.
So sind fünfreihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m , versetzt, in Gruppen standortgerechte Bäume und Sträucher nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass zu den Rändern ein Abstand von 2 m

einzuhalten ist, um eine Saumentwicklung zu fördern. Baumpflanzungen sind in einem Abstand, versetzt, von etwa 5 m zu pflanzen.
Im südlichen Abschnitt sind innerhalb der mit P 1.1 gekennzeichneten, privaten Grünfläche je Grundstück eine Grundstückszu- und ausfahrt in einer Breite von maximal je 10 m zulässig.

P 2 Die öffentlichen Grünflächen P 2 sind zur Abschirmung und Ergänzung des Maßnahmenkomplexes M 1 und zur Einrahmung des Maßnahmenkomplexes M 2 in einer Breite von 5 m als standortgerechte Baum-Strauchhecken anzulegen. Die Anpflanzung ist dreireihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, mit standortgerechten Baum- und Straucharten nachfolgender Artenliste anzulegen, zu den Seiten ist jeweils ein ein Meter breiter Saum einzuhalten. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

P 3 Der als private Grünfläche festgesetzte, standortgerechte Gehölzbestand parallel der Bundesstraße ist zu erhalten und als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu sichern. Die Sicherung des Bestandes umfasst den Bestand bis zur Traufkante der Gehölze, so dass eine Schädigung ausgeschlossen werden kann.

P 4 In Ergänzung der zu erhaltenden Gehölze der öffentlichen Grünfläche, einschließlich des Denkmals, sind zur parkartigen Gestaltung standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. So sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m versetzt Laubgehölzanpflanzungen nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zur Entwicklung vielfältiger Bestände sind die Randbereiche dichter und als fünfreihige Anpflanzung anzulegen, während die Innenbereiche lockerer mit einzelnen, wenigen Baumgruppen zu bepflanzen sind. Sichtdreiecke im Bereich der Kreuzung Brakland / Iserloyer Straße sind einzuhalten.

P 5 Zur Ergänzung des Bestandes an der Iserloyer Straße ist in der mit P 5 gekennzeichneten privaten Grünfläche eine Strauchhecke zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m standortgerechte Sträucher gemäß unten stehender Gehölzliste zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

P 6 Die private Grünfläche, im Nordosten an der Bundesstraße gelegen, ist unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich zur Iserloyer Straße in einer Breite von 10 bis 15 m mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist im Norden lückiger und ausschließlich mit Sträuchern anzulegen (Kreuzungsbereich), während die Anpflanzung nach Süden zunehmend dichter und mit Bäumen in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, anzulegen ist.

P 7 Die bestehende Parkanlage P 7 mit dem zu erhaltenden Gehölzbestand und dem Denkmal sind dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen. Eine Zuwegung zum Rückhaltebecken ist in einer Breite von 3 m als wassergebundene Decke zulässig**.**

P 8 Der innerhalb der mit P 8 gekennzeichneten Fläche stehende Altbaumbestand an der Iserloyer Straße ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich (Rotbuchen) als Hochstämme (Pflanzqualität 18/20 cm) zu ersetzen.

Der alte Trassenverlauf der Iserloyer Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg in einer Breite von 3 m umgenutzt. Die somit nicht mehr

benötigten, versiegelten Randbereiche der alten Fahrbahn werden unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen zum Baumschutz aufgebrochen, gelockert bzw. entnommen.

Gehölzliste

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides	Hasel	Corylus avellana
Sandbirke	Betula pendula	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Bei Abgang sind Neupflanzungen artgleich oder aus o.g. Artenliste vorzunehmen.

2.3.3 Eingriffsbilanzierung nach Naturschutzgesetz

Für die Kompensationsermittlung wird gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung durchgeführt.

Die Belange des Waldes werden im nachstehenden Kapitel nach den Vorgaben des NWaldLG gesondert betrachtet, so dass in der nachfolgenden Eingriffsbetrachtung nur die direkten Flächen nach der Waldumwandlung als Rohbodenbereiche berücksichtigt werden.

Bestandswert	**Größe m²**	**Wertfaktor**	**Werteinheit**
Ackerfläche (A)	251.225	1	251.225
Extensivgrünland (GE)	11.030	3	33.090
Niederungsgrünland	24.530		
Artenarme Ausprägung (GI)	16.330	2	32.660
Anteilig Übergang zu extensiverem, mesophilem Grünland (GI/GM) mit nährstoffreichem Graben FGR	8.200	3	24.600
Nadelwald mit Laubgehölzsaum (WZ)	930	3	2.790
Laubmischwald (WQL)	1.330	5	6.650
Rohboden nach Waldumwandlung (s.Waldausgleich)*	1.250	1	1.250
Altbaumbestand auf Geländekante (HFB)	2.800	4	11.200
Strauch-Baumhecke an B 213 (HFM)	7.020	3	21.060
Strauch-Baumhecke beiderseits des Grabens (HFM)	1.780	3	5.340
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	2.700	4	10.800
Parkartiger Gehölzbestand (HSE, HFM, HBE,GR, GI)	2.730	3	8.190
Landwirtschaftlicher Weg (Gras)	1.950	1	1.950
Verkehrsflächen	44.675		
Übernahme Bundesstraße	21.835	o.W	-
mit 3 Laubbäumen	*100*	3	300
Iserloyer Straße	7.510		
- Versiegelte Fahrbahn (rd. 5-6 m)	3.100	0	0
- Buchen-Altbaumbestand und nördliche Baumreihe (überw. Birken) auf rd. 350 m	3.210	4	12.840
- Saumstrukturen mit 12 Einzelbäumen	1.200	2-3	3.000
Kreuzung Straße Rahmanns Weg	380		
- Versiegelte Fahrbahn	265	0	0
- Saumstrukturen	115	2	230
- Laubbaum	*100*	3	300
Brakland	14.860		
- mit versiegelter Fahrbahn	7.380	0	0
- Verkehrsgrün mit Straßenbäumen (HBA)	2.200	3	6.600
- Straßensaum und Gräben	5.300	2	10.600
Anschluss Pfennigstedter Weg	90	1	90
Bestandswert Summe	**353.950**		**444.765**

- Der Wald wird gesondert nach den Vorgaben der Waldumwandlung bilanziert, jedoch ist die Fläche in der Biotopflächenbilanz als Rohboden zu berücksichtigen.

Planungswert	Größe m²	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	**210.880**		
Davon versiegelt 80%	168.704	0	0
Verbleibende Freiflächen	42.176	1	42.176
Verkehrsflächen	**55.455**		
Davon Übernahme der Bundesstraße	21.835	o.W	-
Übernahme Straße Brakland	12.000		
mit versiegelter Fahrbahn	5.520	0	0
Verkehrsgrün mit Straßenbäumen (HBA)	2.200	3	6.600
Straßensaum	4.280	2	8.560
Straßenaus- und Neubau	21.620		
Versiegelte Fahrbahn (90%)	19.458	0	0
Verkehrsgrün (10%)	2.162	1	2.162
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Übernahme der Iserloyer Straße als Rad- und Fußweg	**1.605**	0	0
Öffentliche Grünfläche	**63.265**		
Davon: M 1: Fläche für Maßnahmen	30.175	3	90.525
- Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen			
M 2: Fläche für die Wasserwirtschaft	11.870	1	11.870
P 1 (anteilig) fünfreihige Gehölzpflanzung	1.930	2	3.860
P 2 dreireihige Laubgehölzanpflanzung	2.360	2	4.720
GFL zum Rückhaltebecken	50	2	100
P 4 flächige Gehölzanpflanzung	4.820	2	9.640
P 7 Übernahme Parkanlage (einschl. Weg)	2.980	3	8.940
P 8 Übernahme Bestand Iserloyer Straße	4.800		
mit Baumbestand (Buchen und Birken)	2.780	4	11.120
und Saumstrukturen	2.020	2	4.040
Übernahme Wallhecke	2.700	4	10.800
mit Saumausprägung	1.580	2	3.160
Private Grünfläche	**18.085**		
Davon: P 1: (anteilig) fünfreihige Gehölzanpflanzung	4.950	2	9.900
mit Zulässigkeit von Zufahrten in P 1.1	200	0	0
P 3: Übernahme Strauch-Baumhecke an B 213	7.020	3	21.060
Übernahme/Anlage von Saumstrukturen	1.630	2	3.260
P 5: Pflanzung Strauchhecke	1.810	2	3.620
dauerhafte Grünfläche ohne Pflanzmaßnahme	520	1	520
P 6: Laubgehölzanpflanzung	1.955	2	3.910
Wasserfläche (Übernahme der Gräben)	**2.400**	2	4.800
Fläche für Wald (Übernahme der Restfläche)	**930**	3	2.790
Fläche für Wald Übernahme Laubmischwald	1.330	5	6.650
Planungswert Summe	**353.950**		**274.783**

Die Gegenüberstellung der Bestandswerte zu den anzunehmenden Planungswerten ergibt für die Bebauungsplanaufstellung ein Kompensationsdefizit von etwa **169.982** Werteinheiten. Im Weiteren werden zwei externe Kompensationsflächen benannt, um die sich ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes, einschließlich des besonderer Schutzbedarfs aufgrund der Grundwasserneubildungsrate, der Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie des Landschaftsbildes zu kompensieren.

2.3.4 Waldumwandlung nach Waldgesetz

Im Süden des Plangebiets ist ein Nadelforst ausgeprägt, der von naturnahen Waldrandstrukturen eingerahmt wird und nach Westen in einen Laubmischwaldbestand übergeht.

Getrennt durch die Straße Brakland schließt nördlich eine weiterer Gehölzbestand an, der nach einer weitergehenden Beurteilung[36] ebenfalls als Wald eingestuft wird. Dieser Bestand geht nahtlos in den straßenparallelen Strauch-Baumbestand der Oldenburger Forstbermen entlang der B 213 über.

Bei den flächigen Beständen handelt es sich um Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Für die Erschließung des Pfennigstedter Weges an die Straße Brakland ist eine Inanspruchnahme auf einer Gesamtfläche von 500 m² erforderlich. Für die Neugestaltung der Kreuzungssituation zur B 213 wird zudem eine Fläche von 750 m² Laubmischwald beansprucht. Die verbleibenden Waldflächen werden als Wald festgesetzt.

Es ist bei Realisierung der Planung von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion.

Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt worden (Titschack, H. 2019, sowie Titschack, H. 2022). Die weiteren Bewertungen beruhen auf diesen Gutachten, die als Anlage beigefügt sind.

Die Waldfunktionen sind in § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG näher spezifiziert. Thematisiert werden die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die prägenden Merkmale der Waldfunktionen an den zu betrachtenden Standorten. Gleichzeitig wird dem zu bewertenden Wald eine Wertigkeitsstufe zugeordnet (1: unterdurchschnittlich, 2: durchschnittlich, 3: überdurchschnittlich, 4: herausragend).

<u>Wald am Pfennigstedter Weg</u>

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale gemäß beigefügtem Gutachten:
Nutzfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Die Nutzfunktion entwickelt sich erst - und auch nur unzufriedenstellend. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der Bestandesqualität erfolgt
Schutzfunktion	2 durchschnittlich	Kleiner Wald/breiter Gehölzriegel: Funktion als „Windfanglager“ Boden- und Grundwasserschutz, Luftreinhaltung, Lärmschutz und multipler Lebensraum
Erholungsfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmt, nicht durch Wege erschlossen, und den Fremdenverkehr nicht gegeben.

[36] Titschack, H. (2022)

Wald an B 213 im Kreuzungsbereich

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale gemäß beigefügtem Gutachten:
Nutzfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Die Nutzfunktion ist unterrangig. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der Bestandsqualität
Schutzfunktion	2 bis ≤3 durchschnittlich	Kleines Wäldchen/breiter Gehölzriegel: Funktion als „Windfangstreifens“ in Zusammenhang mit kulturhistorisch und ökologisch bedeutsamen Forstbermen Boden- und Grundwasserschutz, Luftreinhaltung, Lärmschutz und multipler Lebensraum
Erholungsfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmt, nicht durch Wege begehbares Areal

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erfolgen. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG[37] die wertgebenden Waldfunktionen.

Die in den Gutachten ermittelten Mittelwerte der drei Waldfunktionen liegt jeweils bei 2. Etwaige Zuschläge nach dem Runderlass könnten sich ergeben, „wenn zwischen der Waldumwandlung und der Durchführung der Kompensation größere Zweiträume (mehr als zwei Jahre) liegen…“:

Davon unberührt wird gutachterlich eine Kompensationshöhe von 1,2 als angemessen angegeben.

Eine Kompensationsfläche liegt im Gemeindegebiet vor und ist bereits im Besitz der Gemeinde, so dass eine zeitliche Verzögerung der Umsetzung nicht anzunehmen ist.

Für den Waldausgleich wird aufgrund der betroffenen Fläche und dem jeweils ermittelten Kompensationsfaktor:

- für den Waldverlust am Pfennigstedter Weg auf insgesamt 500 m² ein Waldkompensationserfordernis von mind. 600 m² und
- für den Waldverlust an der B 213 auf insgesamt 750 m² ein zusätzliches Waldkompensationserfordernis von mind. 900 m² erforderlich.

Umzusetzen sind Erstaufforstungen aus standortgerechten Holzarten, wobei der neu entstandene Wald gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen muss.

2.3.5 Externe Kompensationsflächen

Für die Kompensation der Eingriffsfolgen stehen zwei Flächen in der Gemeinde Dötlingen zur Verfügung, die nördlich vom Bebauungsplangebiet in einer Entfernung von etwa 1.000 m bzw. 2,2 km liegen (s. nachstehende Übersicht).

[37] Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

§ 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB ermöglicht es, geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Planungsverfahren Gebrauch gemacht. Die nachstehend näher beschriebenen Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Mit dem Satzungsbeschluss wird die Gemeindevertretung verbindlich entscheiden, sie werde das Grundstück für die im Plan in ausreichender Bestimmtheit festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen. Es handelt sich um zwei Bereiche in der Gemarkung Dötlingen (Flur 71, Flurstück 19/6 und Flur 67, Flurstück 9, 15/3 und 13).

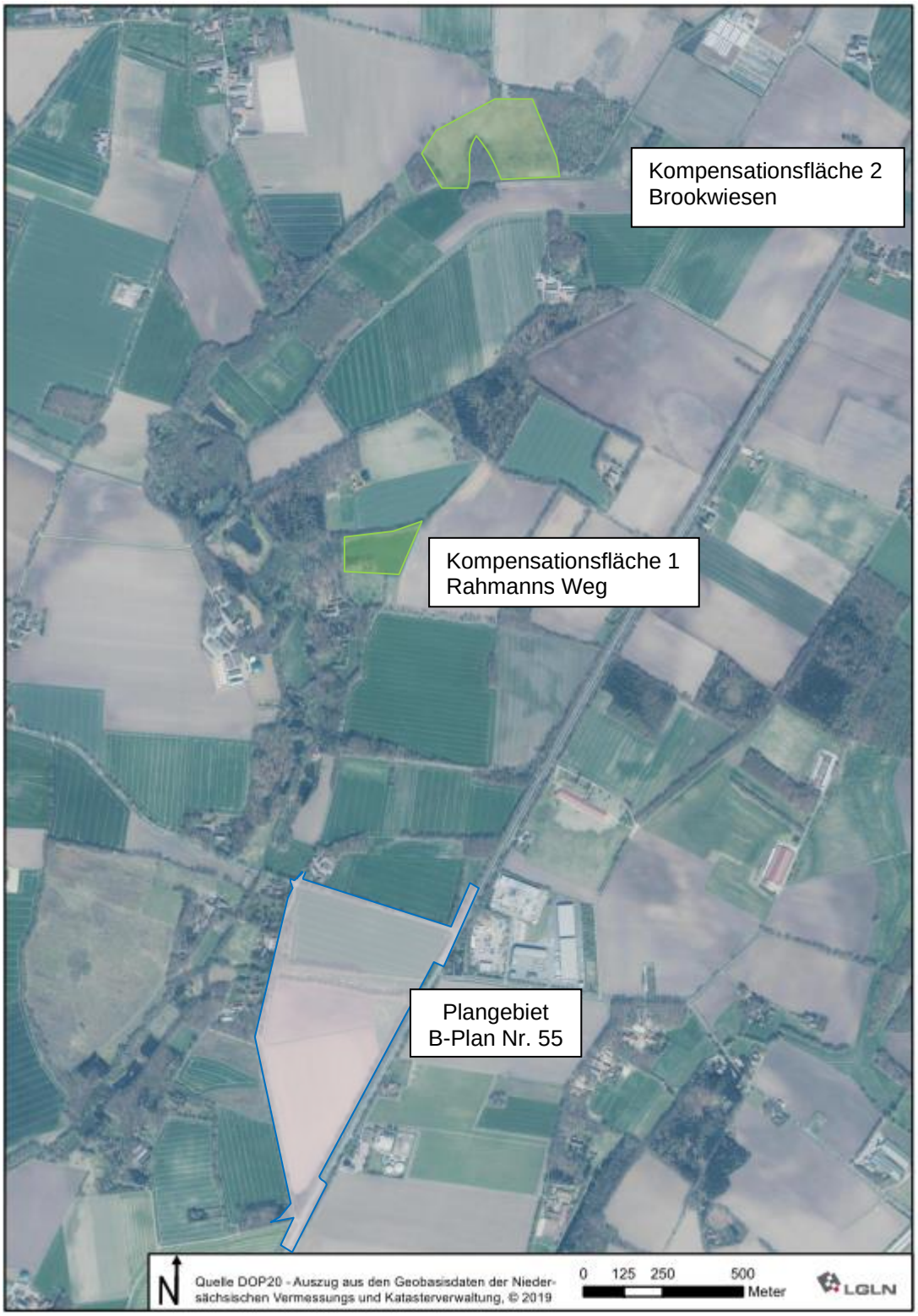


Abb.: Lageübersicht der externen Kompensationsflächen

Kompensationsfläche am Rahmanns Weg

Lage: Die Kompensationsfläche 1 liegt etwa 1.000 m nördlich des Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Dötlingen, Flur 71, Flurstück 19/6 und weist eine Fläche von 28.271 m² auf.

Bestand: Es liegt überwiegend eine intensive Grünlandbewirtschaftung (GI) vor. Das Arteninventar wird von Wirtschaftsgräsern wie Weidelgras, Knaulgras und Rispengräsern dominiert, begleitend treten Grünlandkräuter wie gewöhnliche Vogelmiere, efeublättriger Ehrenpreis und stumpfblättriger Ampfer auf, vereinzelt kommt auch Wiesen-Schaumkraut vor.

Im Süden der Fläche ist ein Feldgehölz (HN) aus Alteichenbeständen mit einem Stammdurchmesser von etwa 90 cm vorhanden, begleitend kommen auch Birken, Hasel, Ahorn und Kastanien, Zitterpappel und Holunder sowie vereinzelt Stechpalme vor. Die Krautschicht wird von Gräsern wie wolligem Honiggras und Efeu, aber auch von Brennnesseln und Kleblabkraut bestimmt. Der südwestliche Teilbereich ist lückiger und leitet über einen Sukzessionsbestand von Gehölzen in die angrenzende Grünlandfläche über. Am nördlichen Rand des Feldgehölzes ist noch der Rest einer Wallhecke (HWM) vorhanden.

Im Westen schließt ein Waldkomplex an, der von Pappelbeständen (WX) über Eichen- und Buchenwaldbeständen (WQ) zu einem Erlenwald (WNE) überleitet, der beiderseits eines Grabens ausgeprägt ist. Dieser Graben (FGR) bildet mit der nördlich daran anschließenden Wallhecke (HWM) den Plangebietsrand im Norden. Im Osten schließt eine Ackerfläche an.

Kompensationsmaßnahme:

Zielbiotop ist die Entwicklung von mesophilem oder artenreichem, extensivem Grünland feuchter bis frischer Ausprägung, das von den vorhandenen und ergänzten Gehölzbeständen eingerahmt und abgeschirmt wird.

Zur Entwicklung des Zielbiotops und zur Erhöhung der Standortvielfalt sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung durch Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Förderung einer standortgerechten Vegetationsentwicklung. Die Bewirtschaftungs- und Pflegevereinbarungen sind im Weiteren für die Kompensationsflächen aufzeigt.
- Auf der westlichen Teilfläche, der den niedrigsten Bereich des Gebietes umfasst, ist durch Abschieben des Oberbodens eine flache, feuchte Senke zu entwickeln, um zum einen ggf. im Boden noch vorhandenes Samenpotential zu aktivieren und zum anderen, um die Standortvielfalt zu erhöhen. Der Oberboden ist dabei bis maximal 50 cm abzuschieben. Der Boden ist innergebietlich für die Anlage der Wallhecke zu verwenden.
- Der umgebende Bereich ist als Feuchtsaum extensiv zu pflegen. Um eine Verbuschung zu vermeiden und zur Unterdrückung von unerwünschten Vegetationsbeständen wie Neophyten oder großflächige Brombeergebüsche sind die Rand- und Saumbereiche bedarfsweise zu mähen (Mahd erst im Sommer (ab Juli). Auf den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist zu verzichten. Entwicklungsziel ist im Hinblick auf die

angrenzenden Feuchtzonen innerhalb des angrenzenden Waldes die Entwicklung eines sonstigen, feuchten Hochstauden-Waldsaumes.

- Am östlichen Plangebietsrand ist zur Abschirmung der Fläche zu der angrenzenden Ackerfläche und zur Erhöhung der Standortvielfalt eine Wallhecke neu anzulegen. Die Anlage der Wallhecke erfolgt innerhalb einer etwa 10 m breiten Fläche, wobei nach den Vorgaben des Landkreises Oldenburg (Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zur Neuanlage von Wallhecken) der Wallfuß eine Breite von etwa 3 m umfassen soll, mit einem beidseitig vorgelagerten Graben. Die Saumstrukturen im Traufbereich der Bäume sind einmal jährlich im Herbst zu mähen.
- Das bestehende Feldgehölz ist im Südwesten durch eine lückige Pflanzung von Saumgehölzen zu ergänzen. Zu verwenden sind blüten- und früchtetragende, heimische Gehölzarten wie Eberesche, Weißdorn und Schlehe, in lockerer Gruppenpflanzung.
- Östlich des Feldgehölzes ist eine Gruppe von vier Stieleichen zu pflanzen.

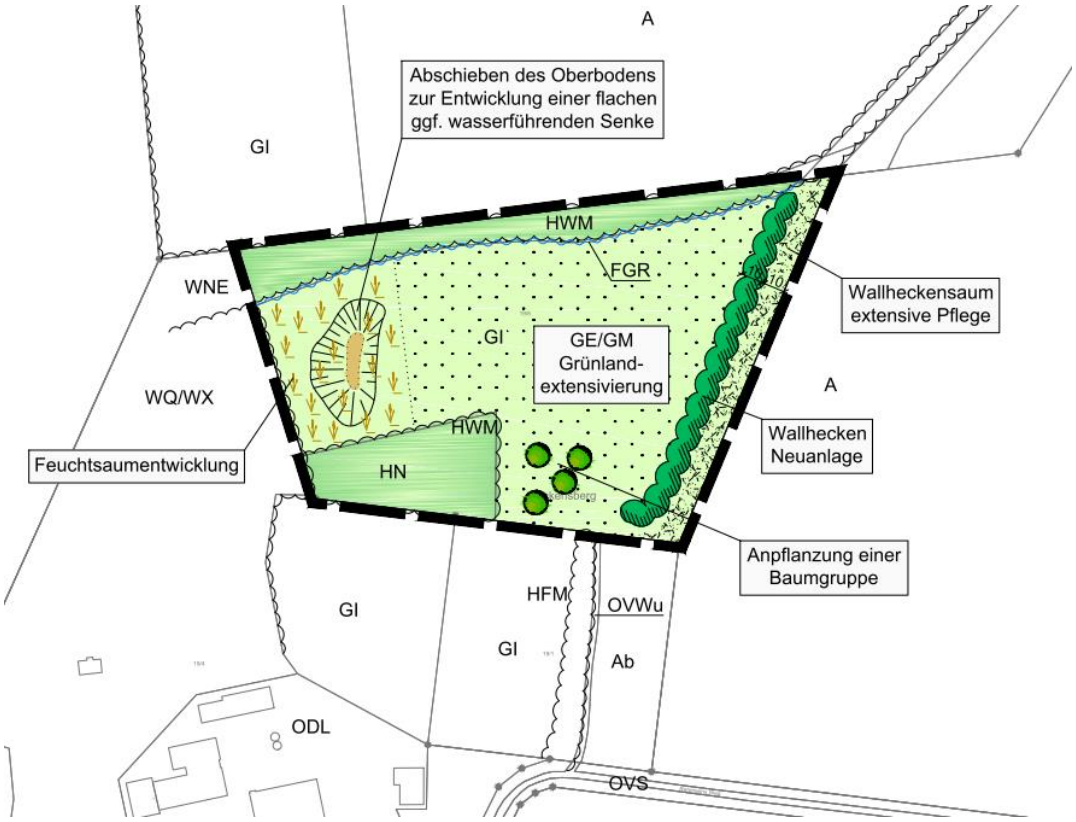


Abb. Auszug aus dem Bestand- und Maßnahmenplan (s. Anhang)

Kompensationswert:

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist gegenüber dem Ausgangswerten entsprechend der einzelnen Maßnahmen folgender Kompensationswert anzusetzen:

Bestandsbiotop	Größe m²	Maßnahme/ Zielbiotop	Aufwertungsfaktor	Kompensationswert
Intensivgrünland (WS 2)	15.611	Nutzungsextensivierung zur Entwicklung von Extensivgrünland frischer bis feuchter Standorte (GE; WS 3	1	15.611
	4.060	Anlage einer feuchten Senke mit umgebenden extensivem Feuchtsaum, Entwicklung von sonstigem feuchten Hochstauden-Waldsaum ((UFW; WS 4)	2	8.120
	1.500	Wallheckenneuanlage (HWN; WS 4)	2	3.000
	1.900	Saumausprägung an der neuangelegten Wallhecke extensiver Nutzung (UHM; WS 3)	1	1.900
		Anpflanzung von vier Stieleichen (je 10 m²)	2	80
Feldgehölz	2.800	Übernahme des Feldgehölzes und Ergänzungspflanzung	-	-
Randliche Wallhecke und Graben	2.400	Übernahme des Bestandes und Einbindung in Biotopkomplex	-	-
Gesamt	**28.271**			**28.711**

Insgesamt ist ein Kompensationswert von 28.711 Werteinheiten zu erzielen.

Kompensationsfläche in den Brookwiesen

Lage: Die Kompensationsfläche 2 liegt etwa 2,2 km nördlich des Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Dötlingen, Flur 67, Flurstück 9,13 und 15/3 und weist eine Gesamtfläche von 72.732 m² auf.

Bestand: Die Fläche wird ausschließlich ackerbaulich bewirtschaftet. Im nördlichen Teil liegt Sandacker (AS) auf Gley-Podsolböden vor, nach Süden schließt Acker auf einem Erdniedermoorboden an (AM).

Im Umfeld schließen unterschiedliche Laubmischwaldbestände an, die in der Hauptbaumart neben vereinzelten Pappeln hauptsächlich von Eichen und Buchen bestimmt werden. Während diese Eichen-Mischwälder (WX, WQ, WQL) überwiegend im Norden auftreten, schließen im Süden zunehmend Erlenwälder entwässerter Moore (WU) an.

Im Süden grenzt unmittelbar der Altonaer Mühlbach (FMF) an, der in diesem Teilabschnitt begradigt und im Regelprofil ausgebaut ist.

Im Norden schließt ein Feldweg (OVW) an, der im Kreuzungsbereich zur Straße Viet (OVS) von einem Feldgehölz (HN) flankiert wird.

Maßnahmen:

Ziel ist die Entwicklung eines den Standortbedingungen angepassten Biotopkomplexes aus:

- mesophilem oder artenreichem extensivem Grünland feuchter bis frischer Ausprägung, das von den vorhandenen und zu ergänzenden Waldbeständen eingerahmt und abgeschirmt wird.
- Anlage eines Laubwaldes entsprechend der Vorgaben der Waldumwandlung in Verbindung mit dem bestehenden Wald.
- Ergänzung des Strukturreichtums der Fläche durch lineare (Wallheckenanlage) und punktuelle Gehölzpflanzungen (Eichengruppe) und
- Renaturierungsmaßnahmen am Altonaer Mühlbach.

Zur Entwicklung des Zielbiotops und zur Erhöhung der Standortvielfalt sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Zur Entwicklung einer artenreichen, standortgerechten Grünlandfläche ist zunächst eine regionale Saatgutmischung einzusäen, die in den ersten Jahren zur Aushagerung mindestens dreimal gemäht werden muss, wobei das Mähgut abzufahren ist. Im Weiteren ist eine extensive Grünlandnutzung gemäß nachstehender Bewirtschaftungsvereinbarung umzusetzen.
- Da das Gelände insgesamt nach Süden leicht abfällt, sind im Süden nördlich des Mühlbachs zwei flache Senken bzw. Feuchtzonen abzuschieben, um zum einen ggf. im Boden noch vorhandenes Samenpotential zu aktivieren und zum anderen, um kleinräumig die Standortvielfalt zu erhöhen. Der Oberboden ist dabei bis maximal 50 cm abzuschieben. Bei einer anzunehmenden Breite von etwa 15 m und der Geländetiefe von bis zu 0,5 m ist eine Böschungsneigung von etwa 1:15 anzusetzen.
- An dem mittig gelegenen Wald (der nicht Gegenstand der Maßnahmenfläche ist) verläuft beidseitig ein Graben, der im Westen aber nur schwach ausgeprägt ist. Der östliche Graben entwässert über ein Abflussrohr in den Mühlbach. Durch östlich leicht ausgezogene Böschungen (Grabenaufweitungen am östlichen Graben) und durch Drosselung des Abflusses über eine Sohlschwelle in den Mühlbach ist eine zusätzliche Feuchtzone mit flachen Uferböschungen zu entwickeln. Stellenweise sind noch im Randbereich von Ackerfläche zum Graben Seggenbestände vorhanden, so dass eine entsprechende Vegetationsentwicklung angenommen werden kann.
- In Zusammenarbeit mit der Hunte-Wasseracht und nach Vorabstimmung mit der UNB und der UWB des Landkreises Oldenburg sind im südlichen Flächenabschnitt Renaturierungsmaßnahmen am Altonaer Mühlbach umzusetzen.

  Die Gewässerentwicklungsmaßnahme kann in drei Abschnitte unterteilt werden. Im Bereich des ersten und des dritten Teilabschnitts wird ein neues, naturnahes Gewässerprofil neu angelegt. In dem dazwischen liegende Gewässerabschnitt, entlang der waldigen Fläche, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht Gegenstand der Maßnahme ist, werden lediglich strukturbildende Elemente, aus Steinen, Kies und Totholz in das vorhandene Profil eingebaut.

  Die neunen Gewässerprofile werden jeweils in den rechtsseitig des Baches angrenzenden Flächen (in nördlicher Richtung) hergestellt. Der alte Verlauf wird als Flutmulde für Hochwasserereignisse beibehalten und durch eine Schwelle vom Neulauf

abgetrennt Auch in die neu zu profilierenden Gewässerabschnitte werden Strukturelemente aus Steinen, Kies und Totholz eingebaut, sodass eine daraus resultierende eigendynamische Entwicklung gefördert wird. Die bestehende ökologische Sperre, ein etwa mittig im Gebiet liegender Sohlabsturz (Betonfertigteile), wird entnommen und das frei werdende Gefälle wird kontinuierlich auf den Maßnahmenabschnitt verteilt.

Die Entwicklung einer standortgerechten Vegetation mit Auencharakter und eines bachbegleitenden Erlensaums (Erlenaufwuchs aus angrenzendem Erlenwald) ist einzuleiten und zu dulden.

Die zukünftige Gewässerunterhaltung wird an die Maßnahme angepasst. Eine intensivere Räumung wird nur noch in der Flutmulde nötig sein.

Für die Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Zur Abschirmung der Fläche zu der angrenzenden Ackerfläche und dem Weg im Norden ist wegparallel auf einer Länge von etwa 150 m eine Wallhecke neu anzulegen. Die Anlage der Wallhecke erfolgt nach den Vorgaben des Landkreises Oldenburg (Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zur Neuanlage von Wallhecken).
- Die Waldumwandlung auf einer nördlichen Teilfläche erfolgt nach vorheriger forstlicher Standortkartierung mit standortgerechten Laubbaumarten und mit einem zu den offenen Randbereichen ausgeprägten Waldsaum.
- Im Nordosten ist eine Baumgruppe aus sechs Stieleichen zu pflanzen und zu sichern.
- Der bei der Anlage der Bodensenken, der Grabenabflachung und bei den Renaturierungsmaßnahmen des Altonaer Mühlbachs anfallenden Böden sind innergebietlich, z.B. für die Anlage der Wallhecke zu verwenden. Darüber hinaus noch verbleibender Aushubboden ist flach im Norden im Bereich der Waldanpflanzung oder zur Geländemodellierung im Bereich der Baumgruppe zu verwenden.

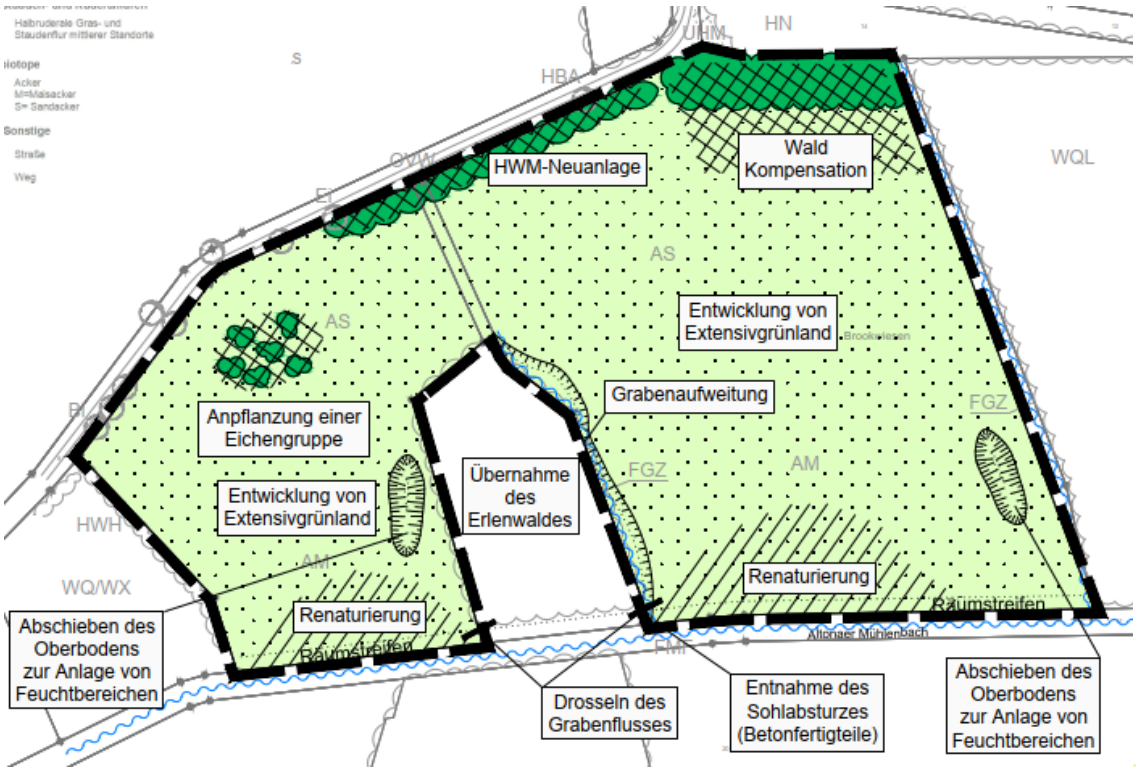


Abb. Auszug aus dem Bestand- und Maßnahmenplan (s. Anhang)

Kompensationswert:

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist gegenüber dem Ausgangswerten entsprechend der einzelnen Maßnahmen folgender Kompensationswert anzusetzen:

Bestandsbiotop	Größe m²	Maßnahme/ Zielbiotop	Aufwertungsfaktor	Kompensationswert
Acker (WS 1)	63.872	Extensivgrünland nach Einsaat einer Regiosaatmischung und extensiver Nutzung (GE; WS 3)	2	127.744
	1.300	Anlage von zwei feuchten Senken (GEF; WS 3)	2	2.600
	500	Grabenaufweitungen zur Schaffung von Feuchtzonen	2	1.000
	1.500	Wallheckenneuanlage auf rd. 150 m mit umgebenden Gehölzsaum (WS 3)	2	3.000
	60	Anpflanzung von sechs Stieleichen (je 10 m²)	2	120
	500	Naturnahe Waldentwicklung eines Eichenmischwaldes mit strukturreichem Saum (WQL; WS 3)	2	1.000
	900	Waldumwandlung	Wertung n. NWaldLG	-
	600	Waldumwandlung	Wertung n. NWaldLG	-
	3.500	Fläche für Renaturierungsmaßnahmen am Altonaer Mühlbach mit neuem Gewässerverlauf,	2	7.000
Gesamt	**72.732**			**142.464**

Insgesamt ist ein Kompensationswert von 142.464 Werteinheiten zu erzielen.

Die Kompensation der Waldumwandlung im Verhältnis von 1:1,2 ist ebenfalls auf der Fläche umzusetzen, eine entsprechende Mindestgröße ist auf der Kompensationsfläche vorgehalten.

<u>Maßnahmen zur Grünlandextensivierung</u>

Zur Umsetzung des Entwicklungsziels Schaffung von extensivem, mesophilem Grünland sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Ausschließliche Nutzung als Dauergrünland mit u. g. Bewirtschaftungsauflagen,
- Bedarfsweise herbstliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes bei aufkommenden Dominanzbeständen von Fatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele.
    - Kein Umbruch der Fläche, Nachsaat nur in Abstimmung mit der UNB.
    - Keine Veränderung des Bodenreliefs, Mulden, Senken etc. dürfen nicht nivelliert werden,
    - Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Anlage von Gräben), bzw. zeitweilige Vernässung durch ggf. Aufstau der innergebietlichen Gräben,
    - Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden,
    - Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche,

- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen) vom 01.03 bis 15.06,
- Weide- und Mähweidenutzung mit einer geringen Anzahl von Großvieh (2 – 3 /ha), keine Portions- und Umtriebsweide,
- 1-2 malige Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes,
- Beschränkung der Düngung auf eine Erhaltungsdüngung. Zu den Gewässern ist ein Mindestabstand von 10 m von der Düngung freizuhalten.
- Bei Bedarf einer Herbstmahd ist diese bis zum 31.10 des Jahres durchzuführen;

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z.B. Kalkung, Mahdtermine) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.

Zusammenfassende Eingriffs-Kompensationsermittlung

Um zu ermitteln, inwieweit die erheblich betroffenen Naturhaushaltsfunktion (Boden- und Grundwasserfunktionen, Biotopstrukturen, Lokalklima und Landschaftsbild) kompensiert werden können, erfolgt im Weiteren eine zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich:

- Erhebliche Betroffenheit von überwiegend als Acker genutzten Flächen durch Neuausweisung von Gewerbegebieten und der Erschließung auf einer Fläche von rd. 18,5 ha, mit
  - ⇨ Verlust von Biotop- und Lebensraumstrukturen
  - ⇨ versiegelungsbedingte Beeinträchtigung der Böden auf rd. 18,5 ha,
  - ⇨ Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Grundwasserneubildung
  - ⇨ Versiegelungsbedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas,
  - ⇨ Überformung des Landschaftsbildes,
  - ⇨ Verlust von zwei Waldflächen auf insgesamt rd. 1.250 m²

- Dem stehen folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und innergebietliche Ausgleichsmaßnahmen gegenüber
  - ⇨ Übernahme der randlichen Gehölzbestände (Vermeidung, P 3, P 7, P 8)
  - ⇨ Übernahme und Sicherung des zentralen Grünlandbereiches (Vermeidung, M 1)
  - ⇨ Ergänzende Maßnahmen zur Abschirmung durch Gehölzneupflanzungen (Ausgleich, P 1, P 2, P 4, P 5, P 6)
  - ⇨ Sicherung der Oberflächenentwässerung durch Rückhaltebecken (z.T. Ausgleich, M 2),

  auf insgesamt rd. 8,26 ha

- Zum vollständigen Ausgleich sind zudem Maßnahmen auf zwei externen Flächen umzusetzen:
  - ⇨ Schaffung eines kleinteiligen Mosaiks aus verschiedenen Extensivierungs- und Gehölzmaßnahmen mit unterschiedlichem Lebensraumpotential standortgerechter Pflanzen und Tiere auf einer Fläche am Rahmanns Weg und
  - ⇨ großflächige Grünlandextensivierung auf einer Ackerfläche mit Förderung natürlicher Boden- und Grundwasserfunktionen und Entwicklung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Lebensraumstrukturen für Arten halboffener

Landschaften, Gehölzbrüter und Waldarten, einschließlich Erhöhung der natürlichen und vielfältigen Strukturelemente der Landschaft.

⇨ Umsetzung von Waldausgleichsmaßnahmen auf mind. 1.500 m² gemäß Waldumwandlung.

Der ermittelte externe Kompensationsbedarf beträgt:	**169.982** Werteinheiten
Dem stehen Kompensationsmaßnahmen am Rahmanns Weg und in den Brookwiesen gegenüber, mit insgesamt	**171.175** Werteinheiten

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ist mit der Umsetzung der internen und der externen Kompensationsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich zu erzielen. Ein weiteres Kompensationserfordernis besteht nicht.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische, artenschutzrechtliche oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt am Standort Hockensberg ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet umzusetzen. Die Planung erfolgt unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes mit Erhalt des zentralen Grünzuges und der einrahmenden Gehölze. Darüber hinaus werden weitere Grünflächen im räumlichen Zusammenhang zu den zu erhaltenen Grün- und Gehölzstrukturen und unter Beachtung der Topographie im Westen angelegt. So werden die Grünflächen mit der Überlagerung als Flächen für die Wasserwirtschaft am westlichen Rand des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu dem Niederungsbereich verortet. Auf Grundlage eines Entwässerungsgutachtens mit Variantenprüfung sind im Ergebnis zwei getrennte Rückhaltebecken für das Plangebiet favorisiert worden.

Auch werden die einrahmenden Gehölzstrukturen und Gehölzpflanzungen ergänzt.

Das geplante Gewerbegebiet wird auf bisher überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen umgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen und auf Grundlage der durchgeführten Standortalternativenbetrachtung mit zwei getrennten Standorten liegen Standortalternativen nicht auf der Hand.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Der Standort für das geplante Gewerbegebiet ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Auch sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen oder erhöhte Risiken gemäß der baulichen Zulässigkeiten zu erwarten. Hinweise auf Lagerung und Produktion gefährdender Stoffe, etc. liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage, die zu dem Plangebiet durch die Bundesstraße B 213 und den begleitenden Gehölzriegel abgetrennt ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.[38] Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Vorliegende Gutachten zur Fauna, zur Entwässerung, zum Verkehr und zur Immissionsbelastung sind eingestellt. Zudem liegt für die Variantenprüfung zur Iserloyer Straße eine dendrologische Beurteilung vor.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

38 Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Dötlingen plant ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Dötlingen und Prinzhöfte und der Stadt Wildeshausen, westlich der Bundesstraße B 213 bzw. südlich der Kreisstraße K 237 (Iserloyer Straße). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 353.950 m² und beinhaltet neben der Ausweisung des Gewerbegebiets auch Verkehrs- und Grünflächen, einschließlich Flächen für die Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Ein Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor, doch stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen von 2011 für den Bereich bereits eine gewerbliche Baufläche dar. Der Niederungsbereich im zentralen Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, ergänzend werden zur Einrahmung des Gewerbestandortes Grünflächen dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist zudem die Erschließungsstraße in das Gebiet von der Iserloyer Straße vorgesehen und dargestellt worden. Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung wurden im Parallelverfahren die rechtswirksamen Darstellungen an die aktuellen Planungen angepasst. Das betrifft insbesondere die Zuschnitte der Maßnahmenflächen, der Grünflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die Darstellung der Erschließung. Die übrigen Darstellungen sind übernommen.

Ziele des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wird aufgeführt, inwieweit die Ziele des Umweltschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Als einschlägige Fachgesetze und Fachpläne werden das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht, Ziele des speziellen Artenschutzes, ´das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Niedersächsische Wassergesetz sowie aus der kommunalen Landschaftsplanung der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg und der Landschaftsplan für die Gemeinde Dötlingen in ihren umweltrelevanten Aspekten betrachtet.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sind großflächig Ackernutzungen vorhanden. Gehölze rahmen das Plangebiet ein und stellen auch im zentralen Bereich mit dem Grünlandkomplex ein wichtiges Gliederungselement dar. Diese Bereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Grünflächen dargestellt, während die gewerblichen Bauflächen die Ackerstandorte umfassen. Die Umgebung ist durch Hofstellen sowie durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen, die durch Gräben und Hecken/ Baumreihen gegliedert sind, sowie durch die Bundesstraße mit weiteren Gewerbeflächen, gekennzeichnet.

Ausgeprägte Bodentypen sind zum einen Plaggeneschböden, die aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung zum Suchraum für schutzwürdige Böden gezählt werden, jedoch nach dem Landschaftsrahmenplan keiner besonderen Bedeutung unterliegen und zudem gegenüber

Erosion und Stoffauswaschung gefährdet sind. Darüber hinaus kommen Pseudogley-Podsol, mittlerer Podsol und mittlere Pseudogley-Braunerde vor.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel bis hoch. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Umgeben und durchzogen wird das Gebiet von Gräben.

Das Lokalklima wird durch die Ackerflächen (starke tägliche Temperaturschwankungen, Windoffenheit) und die ausgleichend wirkenden Gehölzbestände geprägt.

Die Landschaft zeichnet sich durch ein welliges Relief mit einer Geländesenke mit Grünlandnutzung und umgebenden Gehölzreihen, u.a. einer geschützten Wallhecke, aus. Die großflächigen Ackerstandorte werden nur randlich von Gehölzen eingerahmt.

An Kulturgütern ist ein Denkmal für Kriegsopfer vorhanden. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche einzustellen.

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch unterliegt das Gebiet bereits den Darstellungen als Gewerbegebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Entwicklung von (eingeschränkten) Gewerbegebieten auf bisher überwiegend als Acker genutzten Flächen;
- Verlegung der Iserloyer Straße und Ausbau und Verschwenkung der Trassen auf den alten Verlauf mit Verlust von 16 Straßenbäumen auf der südlichen Straßenseite; Übernahme der Straße Brakland und Ausbau dieser Straße im Einmündungsbereich zur Bundesstraße mit Verlusten des Gehölzbestandes und einseitigem Ausbau bis zur Einmündung der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet.
- Verlust von drei Laubbäumen im Kreuzungsbereich Iserloyer Straße an der B 213.
- Neuerschließung des Pfennigstedter Weges durch ein Nadelgehölz mit Waldumwandlung.
- Neugestaltung der Kreuzung der Straße Brakland zur B 213 mit Verlust eines Laubmischwaldes auf 750 m².

Demgegenüber werden private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen, um Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren und auszugleichen. Diese umfassen:

- Weitgehende Übernahme und Sicherung der Altbaumreihe (Buchen, Birken) an der Iserloyer Straße (P 8),
- Übernahme des Gehölzbereiches parallel der Bundesstraße als private Grünfläche mit Erhaltgebot (P 3),
- Ergänzung des einrahmenden Gehölzbestandes durch Pflanzmaßnahmen (P 1, P 2, P 4, P 5, P 6),
- Erhalt und Sicherung des zentral gelegenen Grünlandbereiches als Fläche für Maßnahmen (M1) einschließlich Erhalt der begleitenden Gehölze (Altbaumreihe im Norden, Wallhecke und Strauch-Baumhecke im Süden),

- Sicherung und Regulierung der Oberflächenentwässerung durch Regenrückhaltebecken und Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, Sicherung umgebender Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur naturnahen Gestaltung und parkartigen Randgestaltung (M2)
- Übernahme des Denkmals und Sicherung innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage (P 7).

Mit der Erweiterung der Bauflächen und der Überplanung von Acker- und Grünlandbiotopen sowie von Gehölzen für die Verkehrserschließung geht der entsprechende Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Durch die zusätzliche, zukünftige Bodenversiegelung und –umlagerung werden die Boden- und Grundwasserfunktionen erheblich beeinträchtigt, eine lokale Verschärfung der Klimafunktion wird angenommen.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft wird prognostiziert.

Mit Umsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen wird der Eingriff teilweise minimiert, vermieden und ausgeglichen.

Es verbleiben aber dennoch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die externe Kompensationsmaßnahmen und -flächen erforderlich machen.

Für die Kompensation stehen zwei Flächen im Eigentum der Gemeinde zur Verfügung, auf der Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt werden. Eine vollständige Kompensation wird erzielt.

Spezieller Artenschutz

Artenschutzrechtliche Hinweise sind auf der Umsetzungsebene zu beachten. So sind notwendige Baumfällungen zur Vermeidung von Tötungen etwaiger Brutvögel und quartiersbewohnender Fledermäuse erst ab Mitte November und nach vorheriger Kontrolle mit Hubsteiger und Endoskop durchzuführen. Für die entstehenden Verluste von Höhlenstrukturen sind künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter und für baumbewohnende Fledermäuse in räumlicher Nähe zu installieren.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Es werden mehrere Maßnahmen für die Gemeinde vorgeschlagen, die Baumaßnahmen, die Ausgleichsflächen und Hinweise Dritter betreffen. Weitere Maßnahmen können auf der Umsetzungsebene erforderlich werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für eine Stärkung und Erweiterung des gewerblichen Standortes in Hockensberg geschaffen werden. Standortalternativen sind im Rahmen einer Standortprüfung durchgeführt worden, Alternativen ergeben sich daraus nicht.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Besondere Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen bestehen an diesem Standort nicht.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016
- Gemeinde Dötlingen, Landschaftsplan
- Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1995, (Auswertung Vorentwurf 2015)
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- NWP (2017): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Gemeinde Dötlingen Brutvögel, Amphibien
- NWP (2018): Erfassung von Fledermaus-Balzquartieren und Inspektion von Baumhöhlen (Stand 27.09.2018)
- NWP (2019): Ergänzende Stellungnahme zur Betroffenheit von Vögeln westlich Brakland (Stand 11.09.2019)
- Thalen Consult: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 55 „Hockensberg“. Neuenburg, 09.10.2017
- Ingenieurdienst Nord: Gemeinde Dötlingen, A1 Gewerbe- und Industriepark Wildeshausen Nord - Ergänzungen zum Oberflächenentwässerungskonzept; 29.03.2019
- Gehölzsachverständigenbüro (ö.b.u.v.) Helmut E.H. Titschack (2019): Dendrologische Beurteilung; Straßenerneuerung eines Abschnitts der Iserloyer Straße im Ortsbereich Hockensberg der Gemeinde Dötlingen
- Titschack, H. (2019): Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG
- Titschack, H. (2022): Bewertung der Waldfunktionen einer teils aufgelösten und umgewidmeten Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG von 05.11.2016 (RdErl.d.ML v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG, Bebauungsplan 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, Mai 2022
- Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Hockenberg“ der Gemeinde Dötlingen, Garbsen, Mai 2019

Anhang: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß aa bis hh)

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Umnutzung der Acker- und in geringerem Umfang von Grünlandfläche (Bauphase) wird kurz- bis mittelfristig bis in einem Zeitraum von 15 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau sind nicht möglich. Abrissarbeiten ergeben sich nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete sowie Verkehrsflächen ausgewiesen. Die mit der Umsetzung verbundenen, dauerhaft betroffenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen werden im Bebauungsplanverfahren im Weiteren konkretisiert. Doch liegen Gutachten vor, die auf entsprechende Hinweise bzw. auf die Erforderlichkeit zur Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen hinweisen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	An weiteren Vorhaben sind im Umfeld das bestehende Gewerbegebiet von Simmershausen sowie der Windpark und die Biogasanlage an der Bundesstraße B 213 einzustufen. Relevant in Bezug auf kumulierende Wirkungen ist das Gewerbegebiet. Die schutzgutbezogene Wirkungsprognose wird als Vorbelastung unter anderem in die Betrachtung der Lärmbeurteilung eingehen. Ein Gebiet besonderer Umweltrelevanz liegt nicht vor.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Bebauungsplan regelt keine konkreten Vorhaben, so dass keine genaueren Angaben möglich sind. Doch werden zum einen einrahmende Gehölzbestände erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt, und zum anderen wird der bedeutende, zentrale Grünlandkomplex erhalten. Darüber hinaus bestehen auch in Gewerbegebieten Möglichkeiten, der versiegelungsbedingten Verschärfung der Klimabeeinträchtigungen entgegen zu wirken, wie energetische Vorgaben und Nutzung von Sonnenenergie, etc.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen im Bebauungsplan, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

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

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

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

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	x	x	x	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Entfernen von Heckenstrukturen und Wald für die Erschließung im Süden, Einzelbaumverluste mit Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	x	x	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Bisher unversiegelte Flächen (überwiegend Ackerbauflächen, Heckenstrukturen) werden überplant und versiegelt, die nicht mehr als Pflanzenstandort zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich nach den Maßgaben der Eingriffsregelung.
Fläche	**X**	o	o	o	o	o	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelungen ist das anfallende Niederschlagswasser in zwei vorgesehene Rückhaltebecken einzuleiten und gedrosselt in den Vorfluter abzuführen. Gemäß Gutachten ergeben sich keine erheblichen Betroffenheiten von natürlichen Oberflächengewässern. Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem aktuellen Bestand erhalten und werden in ein Maßnahmenkonzept integriert.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Gewerbegebietes gegenüber der aktuellen Nutzung erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen vor allem Ackerflächen und Gehölzanteile mit klimaausgleichender Funktion. Jedoch bleiben aufgrund des Erhalts und

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
													der Ergänzung der wesentlichen, einrahmenden Gehölze die Auswirkungen, z.B. durch Aufwärmung versiegelter Fläche, auf das Mikroklima begrenzt, so dass keine weitreichenden, erheblichen Umweltauswirkungen begründet werden.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Realisierung des Gewerbegebietes bewirkt eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch gewerbetypische bauliche Anlagen Ausgleichsmaßnahmen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung werden erforderlich.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung und der faunistischen Kartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden, während wertgebende Strukturen vor allem die zu erhaltenden Gehölzflächen entlang des zentralen Grünzuges und außerhalb des Plangebietes im Westen umfassen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in über 4,5 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH- und EU-Vogelschutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Gutachterliche Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit Beachtung von Lärmimmissionsvorgaben.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erhalt des Denkmals und der Außenanlagen durch Einbindung in Grünflächen.

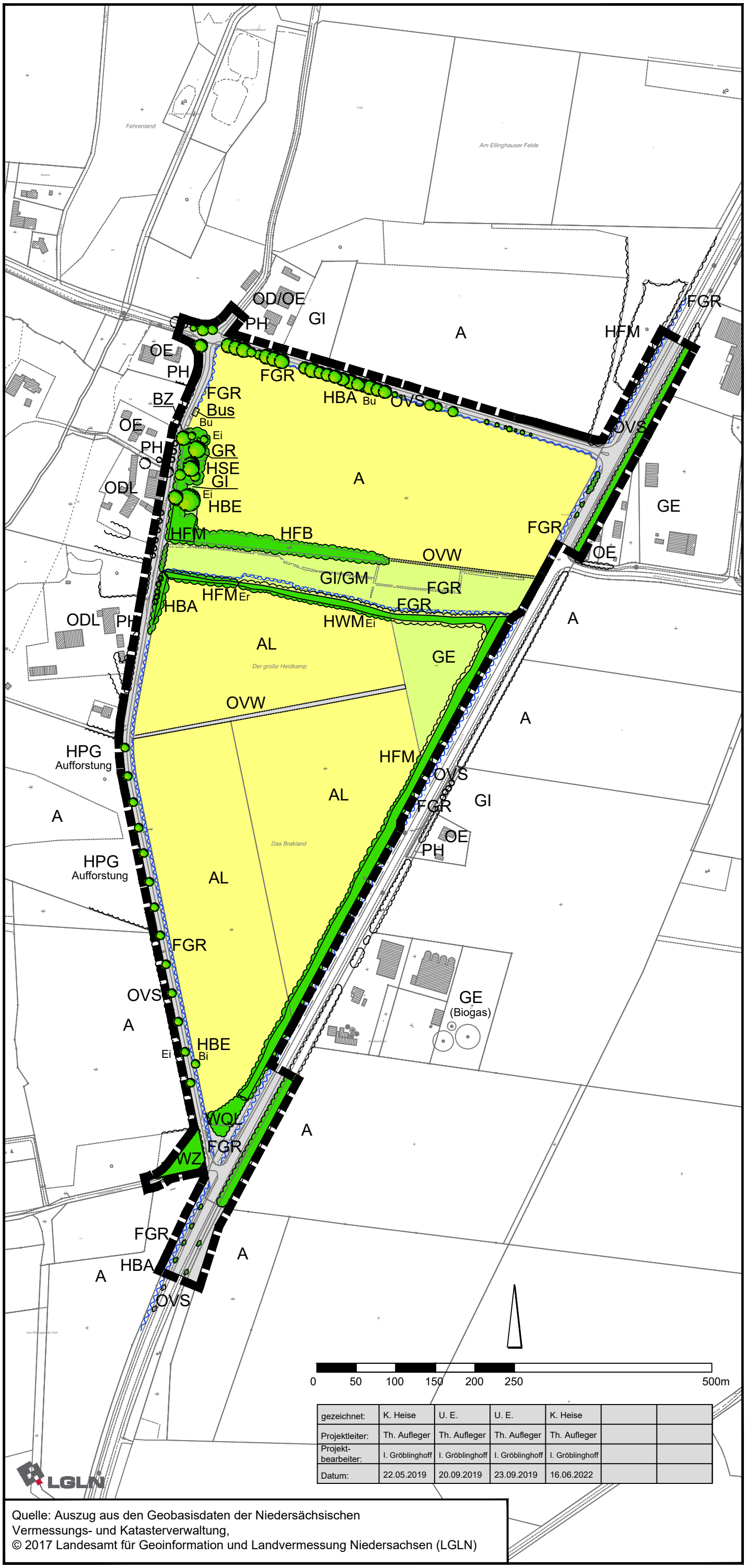
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzen/Waldflächen Ausgleich erforderlich.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ordnungsgemäße Bauausführung und betriebliche Nutzung gemäß Baugenehmigung
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor. Es wird unter Zielen Im Plangebiet bereits auf die Gewerbegebietsentwicklung hingewiesen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Anhang

Bestandsplan Biotoptypen

Bestands- und Maßnahmenplan der Kompensationsfläche am RahmannsWeg

Bestands- und Maßnahmenplan der Kompensationsfläche Brookwiesen



gezeichnet:	K. Heise	U. E.	U. E.	K. Heise		
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger		
Projekt-bearbeiter:	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff		
Datum:	22.05.2019	20.09.2019	23.09.2019	16.06.2022		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende

Wälder

WZ — Sonstiger Nadelforst

Gebüsche und Gehölzbestände

HWM — Strauch-Baum-Wallhecke
HBA — Allee/Baumreihe
HBE — Einzelbaum
HFS — Strauchhecke
HFM — Strauch-Baumhecke
HFB — Baumhecke
HPG — Standortgerechte Gehölzpflanzung

Gewässer

FGR — Nährstoffreicher Graben

Grünland

GM — Mesophiles Grünland
GE — Artenarmes Extensivgrünland
GI — Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbau- Biotope

AL — Lehmacker

Grünanlagen

GR — Rasen
PH — Garten

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

OVS — Straße
OVW — Unbefestigter Weg
OE — Einzel- und Reihenhausbebauung
OD — Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude
ODL — Landwirtschaftlicher Betrieb

Sonstiges

Gehölzarten: Bi Birke; Bu Buche; Ei Eiche; Er Erle; Li Linde

Grenze des Änderungsbereichs

Gemeinde Dötlingen
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 55
"Gewerbegebiet Hockensberg"

Bestand: Natur und Landschaft

Juni 2022 — M. 1 : 5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Legende Biotoptypen:

Wälder

WQ/WL	Laubmischwald
WNE	Erlen- und Feucht-Sumpfwald

Gebüsche und Kleingehölze

HWM	Strauch-Baumwallhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz

Binnengewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben

Grünland

GI	Intensivgrünland

Acker- und Gartenbaubiotope

A	Acker b= Brache

Siedlungsbiotope und Sonstige

ODL	Landwirtschaftliche Hofstelle
OVS	Straße
OVW	Weg u= unbefestigt

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende Maßnahmen:

- Grünlandextensivierung
- Feuchtsaumentwicklung
- Erhalt und Ergänzung des Feldgehölzes
- Feuchtzonen/Senken
- Anpflanzung einer Baumgruppe
- Wallhecke anlegen
- Extensive Pflege Wallheckensaum
- Grenze des Plangebietes

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Fromme			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff			
Datum:	23.04.2019	14.05.2019	18.09.2019			

Gemeinde Dötlingen

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 55

"Gewerbegebiet Hockensberg"

Maßnahmenplan Kompensationsfläche Rahmanns Weg

September 2019 | Fläche 1 | M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Legende Biotoptypen:

Wälder

WQL	Eichenmischwald
WU	Erlenwald
WQ/WX	Mischwald mit Pappeln

Gebüsche und Kleingehölze

HWH	Waldrandwallhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
HBA	Allee/Baumreihe Bi=Birke Ei= Eiche

Binnengewässer

FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben
FMF	ausgebauter Tieflandbach

Trockene bis Feuchte Stauden- und Ruderalfluren

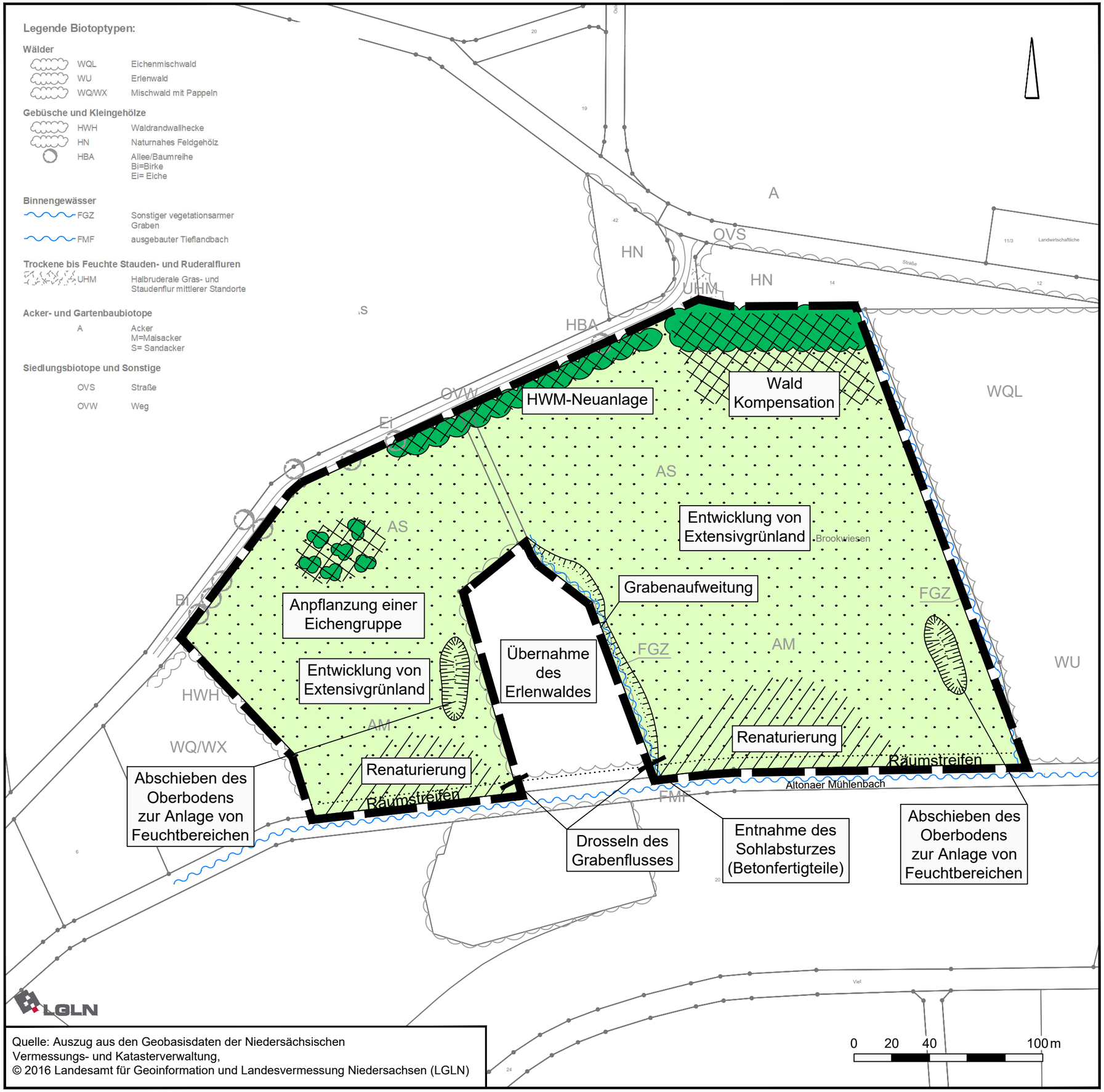
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Acker- und Gartenbaubiotope

A	Acker M=Maisacker S= Sandacker

Siedlungsbiotope und Sonstige

OVS	Straße
OVW	Weg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende Maßnahmen:

- Grünlandextensivierung
- Fläche für Renaturierungsmaßnahmen des Altonaer Mühlenbachs
- Pot. Bodenauftragsflächen
- Einseitige Grabenaufweitung
- Feuchtzonen/Senken
- Einzelbaumpflanzung
- Wallhecke anlegen
- Wald Neulange
- Grenze des Plangebietes

gezeichnet:	K. Heise	K. Fromme	K. Fromme	A. Kampen		
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	E. Ferus		
Projektbearbeiter:	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff	I. Gröblinghoff	E. Ferus		
Datum:	14.05.2019	12.09.2019	18.09.2019	23.06.2022		

Gemeinde Dötlingen
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 55
"Gewerbegebiet Hockensberg"

Maßnahmenplan Kompensationsfläche Brookwiesen

Juni 2022 | Fläche 2 | M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de