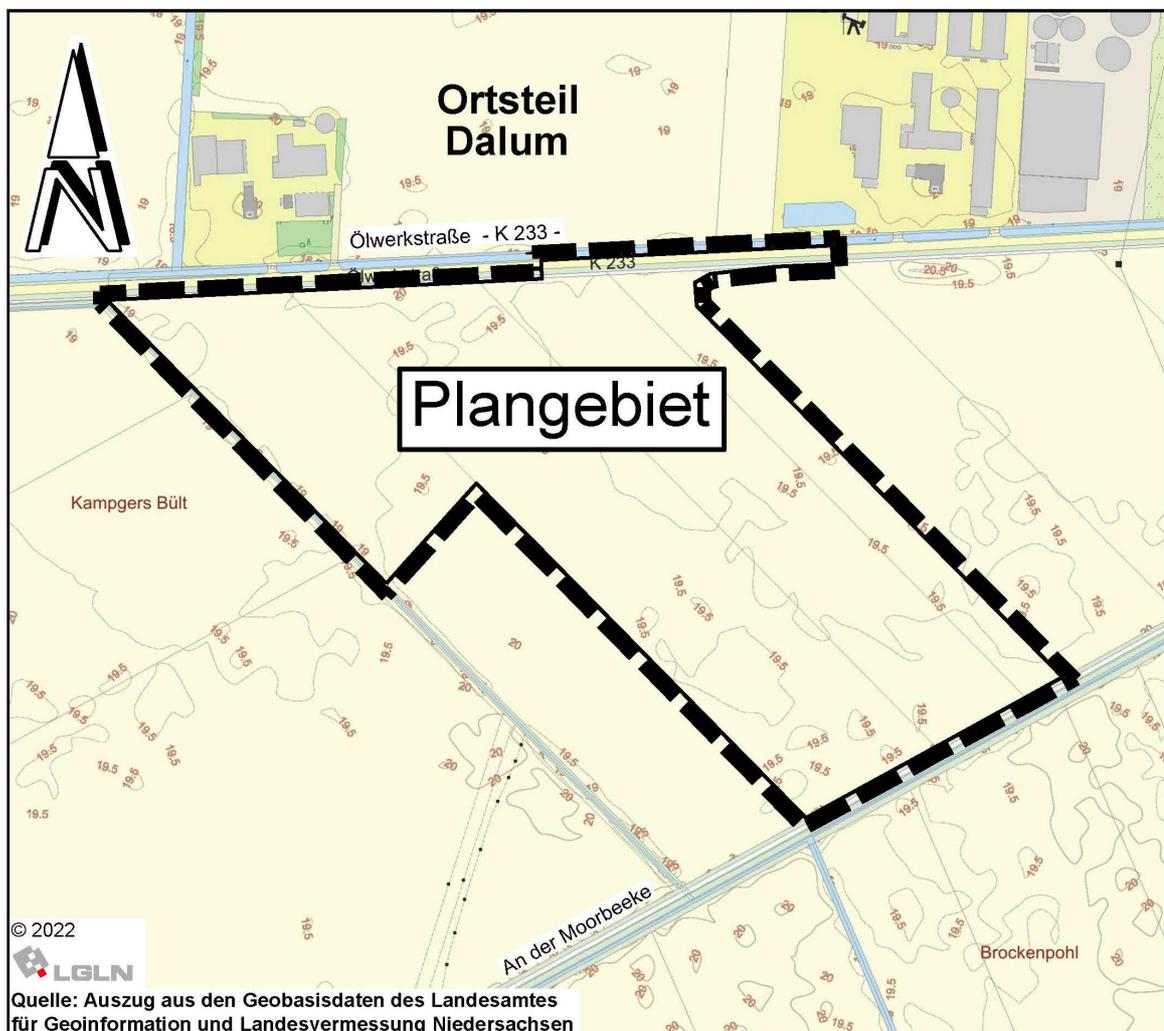


**Begründung mit Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 28  
„Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I“  
(Ortsteil Dalum)  
- Entwurf -**



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH .....	4
1.2    ANLASS UND ERFORDERNIS .....	4
1.3    STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
2.1    ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP).....	5
2.2    DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	6
<b>3 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>7</b>
<b>4 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>8</b>
4.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
4.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
4.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	12
4.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
4.5    ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	14
4.5.1    Verkehrerschließung .....	14
4.5.2    Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	15
4.5.3    Energieversorgung .....	17
4.5.4    Leitungstrassen und Erdölbohrstelle.....	17
4.5.5    Abfallbeseitigung.....	18
4.5.6    Telekommunikation .....	18
<b>5 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>18</b>
5.1    EINLEITUNG .....	18
5.1.1    Kurzdarstellung des Planinhalts.....	18
5.1.2    Ziele des Umweltschutzes.....	19
5.2    BESTANDSAUFNAHME .....	23
5.2.1    Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	23
5.2.1.1    Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit.....	23
5.2.1.2    Immissionssituation .....	24
5.2.1.3    Erholungsfunktion.....	30
5.2.2    Beschreibung von Natur und Landschaft .....	30
5.2.2.1    Naturraum.....	30
5.2.2.2    Landschaftsbild / Ortsbild.....	30
5.2.2.3    Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel .....	31
5.2.2.4    Klima / Luft .....	34
5.2.2.5    Arten und Lebensgemeinschaften .....	34
5.2.3    Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
5.3    NULLVARIANTE .....	36
5.4    PROGNOSE.....	37
5.4.1    Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	37
5.4.1.1    Einwirkungen auf das Plangebiet.....	37
5.4.1.2    Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld .....	39
5.4.1.3    Erholungsfunktion.....	41
5.4.1.4    Risiken für die menschliche Gesundheit .....	42
5.4.2    Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	43

5.4.2.1	Landschaftsbild / Ortsbild.....	43
5.4.2.2	Fläche / Boden / Wasser.....	43
5.4.2.3	Klima / Luft.....	45
5.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften .....	46
5.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	49
5.4.2.6	Risiken für die Umwelt .....	50
5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe .....	50
5.4.4	Wechselwirkungen .....	51
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete .....	51
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften .....	52
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) .....	52
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	52
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	52
5.5	MAßNAHMEN .....	53
5.5.1	Immissionsschutzregelungen .....	53
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	54
5.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	54
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	58
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	58
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB .....	58
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	59
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT.....	60
5.8.1	Methodik .....	60
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	61
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	61
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	62
<b>6</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>64</b>
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>65</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Dalum. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 14,1 ha wird im Norden durch die Ölwerkstraße (K 233) begrenzt bzw. bezieht der Bebauungsplan einen Abschnitt der Straße mit ein. Im Süden begrenzt die Straße „An der Moorbeeke“ das Gebiet und im Südwesten schließt sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 an.

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

## 1.2 Anlass und Erfordernis

Der Gewerbestandort Dalum erstreckt sich großflächig im westlichen Teil der Ortslage und wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren stetig erweitert. Die dabei ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind fast vollständig vergeben und bebaut. Auch die mit den jüngsten Bebauungsplänen Nr. 134 und Nr. 135 im Jahr 2022 ausgewiesenen Flächen sind bereits vergeben.

Es besteht jedoch weiterhin eine große Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Konkret liegt der Gemeinde eine Anfrage eines Betriebes aus der Logistikbranche vor. Das Unternehmen möchte unter anderem Büroräumlichkeiten, eine Werkstatt und einen Waschpark errichten. Neben diesen Tätigkeiten werden vor allem auch große Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen zur späteren Aufbereitung in den vorgenannten Räumlichkeiten benötigt. Insgesamt werden Flächen in einer Gesamtgröße von über 10 ha benötigt. Es sollen daher zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Mit der 85. Flächennutzungsplanänderung, welche mit Bekanntmachung vom 15.04.2024 wirksam wurde, wurden zwischen dem bestehenden Gewerbestandort Dalum im Osten und dem südwestlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 136 bereits Flächen in einer Größe von ca. 28 ha für eine gewerblich-industrielle Nutzung gesichert und im Flächennutzungsplan vorbereitend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hiervon sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die westlichen Teilflächen in einer Größe von ca. 13,8 ha als erster Teilabschnitt verbindlich bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Darüber hinaus wird für eine verkehrsgerechte Erschließung ein Abschnitt der K 233 in das Gebiet einbezogen.

Die weitere verbindliche bauleitplanerische Entwicklung (2. Bauabschnitt) erfolgt nach Bedarf.

## 1.3 Städtebauliche Ziele

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

- Sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

## 2 Rahmenbedingungen

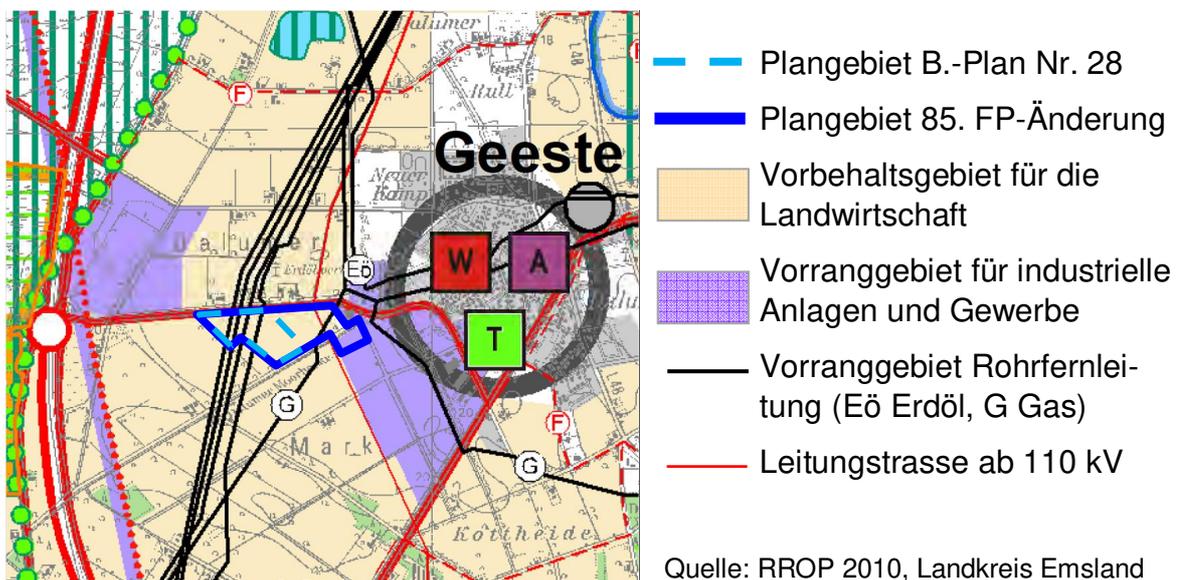
### 2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 bzw. der Fortschreibung von 2022, welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ist im westlichen Bereich des Plangebietes als Ziel der Raumordnung ein Kabeltrassenkorridor Gleichstrom dargestellt.

Innerhalb des Korridors sollen die Gleichstromverbindung A-Nord (Erdkabelleitung) sowie weitere Leitungstrassen der Amprion GmbH und Amprion Offshore GmbH (Nr. 1, 78 und 79 des Bundesbedarfsplangesetzes - BBPIG) realisiert werden. Die Entscheidung über die Bundesfachplanung stellt eine verbindliche Vorgabe für die Planfeststellung dar. Der im Planfeststellungsverfahren bereits konkretisierte Trassenkorridor wird bei der Planung berücksichtigt.

Nach den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) wird das Plangebiet von mehreren Rohrfernleitungen (Gas) durchquert. Im Übrigen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt. Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes, dass dieser Belang ein besonderes Gewicht hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Es hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Der östlich vorhandene Gewerbestandort Dalum und die nordwestlich des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Bundesautobahn A 31 gelegenen weiteren Gewerbeflächen sind als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.



Zudem sind der Gemeinde Geeste im RROP neben der Entwicklungsaufgabe Tourismus auch die Schwerpunktaufgaben, Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten zugewiesen.

Mit der vorliegend geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht die Gemeinde diesen raumplanerischen Zielsetzungen.

## **2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen wurden mit der 85. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegend geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

## **2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung**

### **(Anlage 1)**

Die Flächen im Plangebiet werden, die Ölwerkstraße (K 233) am Nordrand ausgenommen, vollständig ackerbaulich genutzt. Im Süden begrenzt die Straße „An der Moorbeeke“ das Gebiet. Die Straße wird an der Südseite von dem Graben „Moorbeeke“ (Gewässer II. Ordnung) und an der Nordseite von einer Gehölzreihe aus jungen Einzelbäumen begleitet. Im Nordwesten verläuft unmittelbar angrenzend ein weiterer Graben. An dessen Westseite befinden sich abschnittsweise Gehölze.

Nördlich der Ölwerkstraße befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen und eine Biogasanlage. Weitere vereinzelte, im Außenbereich gelegene Wohngebäude westlich und südlich des Plangebietes halten bereits Abstände von 500-600 m ein. Im Übrigen ist das Plangebiet vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Bereich der westlich angrenzenden Ackerfläche sind in einem Abstand von ca. 250 m zwei Tierhaltungsanlagen vorhanden.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 136 (Rechtskraft 30.09.2024) an bzw. greift die Planung in geringem Umfang in diesen Bebauungsplan ein (s. Anlage 1). Der B.-Plan Nr. 136 weist ein Sondergebiet für die Errichtung einer Biomethanganlage aus. Mit der Umsetzung soll in Kürze begonnen werden.

In ca. 300 m Abstand liegt östlich der Gewerbestandort Dalum. Auch nordwestlich des Plangebietes befinden sich in ca. 500 m Entfernung im Zufahrtsbereich zur Bundesautobahn 31 gewerbliche Nutzungen.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kapiteln 5.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 5.2.2 „Beschreibung von Natur und Landschaft“.

### 3 Planungskonzept

Wie ausgeführt, wurde mit der 85. Flächennutzungsplanänderung der Bereich zwischen dem südwestlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 136 und dem Gewerbestandort Dalum vorbereitend bauleitplanerisch für eine gewerbliche Entwicklung gesichert.

Hiervon werden zunächst die westlichen Teilflächen in einer Größe von ca. 13,8 ha als erster Teilabschnitt verbindlich bauleitplanerisch entwickelt.

In diesem Bereich verlaufen Rohrfernleitungen verschiedener Betreiber und der Trassenkorridor für die Gleichstromverbindung A-Nord der Amprion GmbH sowie die Vorzugstrasse für die geplante H<sub>2</sub>ercules-Nordsee-Ruhr-Link (NRL). Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen dürfen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht überbaut werden. Eine Nutzung für Lagerzwecke ist jedoch möglich.

Wie ausgeführt, liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage eines Betriebes aus der Logistikbranche vor, welcher unter anderem Büroräumlichkeiten, eine Werkstatt und einen Waschpark errichten möchte. Darüber hinaus werden große Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen zur späteren Aufbereitung in den vorgenannten Räumlichkeiten benötigt. Insgesamt werden Flächen in einer Gesamtgröße von mind. 10 ha benötigt. Hierfür ist die vorliegende Fläche aufgrund ihrer Größe und Lage prädestiniert. Voraussichtlich wird der Betrieb sogar die gesamten mit der Planung ausgewiesenen Gewerbeflächen übernehmen.

Zudem soll der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 136 in Kürze umgesetzt werden. Für den dort entstehenden Betrieb wurde hinsichtlich der Verkehrserschließung eine Übergangslösung (Baustraße) vorgesehen, für die u.a. Teilflächen im südlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes in Anspruch genommen werden sollen. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung soll der Betrieb jedoch über das entstehende Gewerbegebiet erschlossen werden. Entgegen der bisherigen Planung, welche eine Erschließung über die Straße „An der Moorbeeke“ vorsah, ist zudem eine direkte Erschließung des Plangebietes von Norden über die K 233 möglich, sodass mit der vorliegenden Planung auch für diesen Betrieb bereits eine endgültige Erschließung umgesetzt werden kann.

Aus diesen Gründen werden für die verbindliche Umsetzung der mit der 85. FP-Änderung vorbereitend gesicherten Gewerbeflächen die westlichen Teilflächen in Anspruch genommen, auch wenn die Planung damit im Osten nicht unmittelbar an den bestehenden Gewerbestandort Dalum anschließt.

Da fast die gesamten Flächen im Plangebiet bereits durch einen Betrieb konkret nachgefragt werden, ist mit einer zeitnahen Weiterentwicklung des Gewerbestandes nach Osten (2. Bauabschnitt) und dem Lückenschluss zum Gewerbestandort Dalum zu rechnen.

## 4 Inhalt des Planes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiet

Der geplante Betrieb möchte im Plangebiet Büroräumlichkeiten, eine Werkstatt und einen Waschpark errichten und die Flächen im Übrigen vor allem für Lager-/Stellplatzzwecke nutzen. Diese Nutzungen fügen sich in ein Gewerbegebiet ein. Das Plangebiet wird daher als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### Gewerbelärm /Emissionskontingente

Um die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen zu berücksichtigen, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens unter Berücksichtigung der im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung durchgeführten schalltechnischen Berechnung durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) gegliedert. (s. Kap. 5.2.1.2 und Anlage 3).

Gemäß einem Urteil des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, welches mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Am Gewerbestandort Dalum ist im Bebauungsplan Nr. 12 „Industriegebiet Dalum“ ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe jeder Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Die festgesetzten Kontingente berücksichtigen keine Abschirmungen, sodass z.B. durch eine lärmtechnisch optimierte Gebäudeanordnung zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

#### Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet oder Kerngebiet gehören.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK 2012) der Gemeinde wird ausgeführt, dass großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Dalum beschränkt werden sollen (EHK, S. 63).

Auch nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass auch von einer Agglomeration verschiedener Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können.

Im vorliegenden Fall ist der bestehende Gewerbestandort im Ortsteil Dalum durch produzierendes Gewerbe geprägt. Das vorliegende Plangebiet soll ebenfalls dem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben bzw. sollen für entsprechende Betriebe Lagerflächen generiert werden.

Für das vorliegende Plangebiet wird daher eine Festsetzung vorgesehen, welche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Grundsatz ausschließt.

Ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben könnte jedoch zu ungewollten Härten führen, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe, aber auch sonstige Gewerbebetriebe, wie z.B. Tankstellen, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops betreiben. Auch für den sich ansiedelnden Betrieb ist eine solche Verkaufsstelle denkbar.

Nur als Ausnahme werden deshalb bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, die keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen haben und daher raumordnerisch und städtebaulich verträglich sind, wie etwa ein Tankstellenshop bzw. Kiosk oder ein Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder auch ein Versandhandel.

Auch ist eine Schwächung des Ortszentrums durch Einzelhandelsbetriebe ohne die in der Sortimentsliste für die Gemeinde aufgeführten nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente (EHK 2012) nicht zu erwarten. Solche Betriebe sollen daher ebenfalls zulässig sein.

### Vergnügungsstätten

Nach § 8 (3) BauNVO sind in einem Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Das Gewerbegebiet soll jedoch vorrangig als Lagerfläche bzw. für das Abstellen von Fahrzeugen zur späteren Aufbereitung genutzt werden und im Übrigen dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe sowie entsprechenden Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Um diese Nutzungsstruktur und des Weiteren sicherzustellen, dass keine Nutzungen entstehen, die der beabsichtigten

Struktur widersprechen („trading down-Effekt“), sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig sein.

### Betriebswohnungen

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Trotz der grundsätzlichen Gleichstellung von Betriebswohnungen mit den anderen Anlagen in einem Gewerbegebiet kann der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse auch in einem GE-Gebiet nicht entstehen dürfen, zu einer unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit für diejenigen, die auf dem Nachbargrundstück nur arbeiten und denjenigen, die dort auch wohnen, führen.

Zudem wird südwestlich des Plangebietes eine Biomethanganlage realisiert (B.-Plan Nr. 136). Zu dieser ist mit schutzwürdigen Nutzungen ein Abstand von 100 m einzuhalten. Vorsorglich sollen im vorliegenden Plangebiet Betriebswohnungen insgesamt nicht entstehen und werden ausgeschlossen.

### Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Nach der neuesten Fassung der BauNVO vom 3.7.2023 sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, *einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie*, allgemein zulässig.

Gewerbe- und Industriegebiete sollen insbesondere den Belangen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Dazu werden die Erschließungseinrichtungen teilweise mit erheblichen öffentlichen Mitteln geschaffen. Für Freiflächenphotovoltaik- oder Windenergieanlagen ist dieser Erschließungsaufwand jedoch nicht in dem Maße erforderlich oder zweckmäßig. Auch die oftmals verkehrsgünstige Lage an oder in der Nähe von klassifizierten Straßen ist für Gewerbebetriebe von wesentlicher Bedeutung, für Freiflächenphotovoltaik- oder Windenergieanlagen dagegen nicht erforderlich. Daher ist die Beanspruchung der Gewerbeflächen für solche Anlagen nicht städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde.

Aus Sicht der Gemeinde ist, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, für derartige Projekte nach bauleitplanerischer Prüfung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauGB bzw. im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB am geeignetsten.

Im vorliegend geplanten Gewerbegebiet sollen solche Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen dagegen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt. Als Nebenanlagen sollen sie jedoch an oder auf Gebäuden zulässig sein.

Diesbezüglich wird auch auf § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ verwiesen, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Auch bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 32a Abs. 3 NBauO).

Die Höhe der baulichen Anlagen soll im Plangebiet auf 18 m begrenzt werden. Damit ist die Entstehung von höheren, raumwirksamen Windkraftanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Kleinwindkraftanlagen als untergeordnete Nebenanlage zu einem gewerblichen Betrieb nach § 14 BauNVO können dagegen, soweit es unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, zulässig sein.

#### Störfallbetriebe nach der 12. BImSchV

Südwestlich angrenzend soll im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 eine Biomethanganlage errichtet werden, welche der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen wird. Für die Anlage wurde eine sicherheitstechnische Untersuchung nach § 29 a BImSchG durchgeführt. Danach ist mit schutzwürdigen Nutzungen ein Abstand von 100 m zur Anlage einzuhalten. Ebenfalls sollten innerhalb dieses Abstandsbereichs keine weiteren Firmen oder Betriebsbereiche angesiedelt werden, die der Störfallverordnung unterliegen. Im vorliegenden Fall werden entsprechende Betriebe oder Betriebsteile vorsorglich im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Für das geplante Gewerbegebiet wird als Grundflächenzahl (GRZ) der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Orientierungswert von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Dies entspricht auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung vorhandener Standorte einem zusätzlichen Landschaftsverbrauch entgegengewirkt wird.

### **Zahl der Vollgeschosse/Geschossflächenzahl**

Für das Gewerbegebiet wird, entsprechend der auch in anderen Bebauungsplänen am Gewerbestandort Dalum getroffenen Regelungen, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) zur maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 1,6 festgesetzt.

## Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zur Geschosshöhe wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und einer Gebäudehöhe konkret festgelegt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude (Sockelhöhe) im Plangebiet darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet darüber hinaus auch die maximale Gebäudehöhe auf 18 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Baukörpers, begrenzt. Nach Auffassung der Gemeinde ist diese Höhe für sich ansiedelnde Gewerbebetriebe im vorliegenden Plangebiet ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit einer geringen Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup> (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 18 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

### 4.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, ist die Einschränkung der Gebäudelängen nicht erforderlich oder sinnvoll.

Im nordwestlichen Bereich wird das Plangebiet von mehreren Erdgastransportleitungen durchquert. Zudem befinden sich hier Trassenkorridore für weitere geplante Leitungstrassen. Auch im Südosten quert eine Fernleitung das Gebiet. Beidseitig der Leitungstrassen unterliegen Schutzstreifen unterschiedlicher Breite Nutzungsbeschränkungen (s.a. Kap. 4.5.4). Insbesondere dürfen innerhalb der Schutzstreifen keine Baulichkeiten errichtet werden, um die ständige Erreichbarkeit nicht zu gefährden. Die Trassen mit den Schutzstreifen werden daher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem mehrere verfüllte Bohrlöcher einer ehemaligen Erdölbohrung. Die Bohrlöcher haben einen Schutzradius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Diese Bereiche werden ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Entlang der Ölwerkstraße (K 233) ergeben sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich aufgrund der einzuhaltenden 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Unter Berücksichtigung der geplanten Abbiegespuren ergeben sich dadurch am nördlichen Rand des Plangebietes nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von größtenteils ca. 13,5 m.

Zur inneren Erschließungsstraße und den Plangebietsgrenzen werden die Baugrenzen größtenteils mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Verkehrsflächen sollen diese auch gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleisten.

Am Nordwestrand des Plangebietes ist für Unterhaltungsarbeiten entlang des Grabens ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m ab der oberen Böschungskante zu berücksichtigen. Der Unterhaltungstreifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Zu dem daran angrenzend geplanten Pflanzstreifen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 2 m Tiefe festgesetzt. Insgesamt wird zur nordwestlichen Grenze ein nicht überbaubarer Bereich in einer Tiefe von 10 m festgesetzt.

Analog zur in anderen Bebauungsplänen getroffenen Regelung, soll die Baugenehmigungsbehörde bei Bedarf und soweit andere Belange nicht entgegenstehen, im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen können.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Da der südwestlich angrenzende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 136 zu allen Seiten durch festgesetzte Gehölzstreifen landschaftlich eingebunden wird, bzw. am südwestlichen Rand durch vorhandene Gehölzstrukturen abgegrenzt ist, wird am südwestlichen Plangebietsrand auf eine landschaftliche Einbindung verzichtet.

Am nordwestlichen Rand ist ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch am Nordrand wird entlang der K 233 zur Eingrünung und aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Pflanzstreifen in entsprechender Breite vorgesehen. Ausgenommen hiervon werden lediglich die Bereiche der vorhandenen bzw. geplanten Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen.

Die Pflanzflächen werden mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt, binden das künftige Gewerbegebiet in das Landschaftsbild ein und stellen für die heimische Tierwelt einen vielfältigen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum in der ansonsten überwiegend strukturarmen Agrarlandschaft dar.

Die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes verbleibenden Freiflächen tragen überdies zu einer Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

## 4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 4.5.1 Verkehrserschließung

Bislang war vorgesehen, das Plangebiet von Süden über die angrenzend verlaufende Straße „An der Moorbeeke“ zu erschließen. In Absprache mit dem Landkreis Emsland ist nunmehr jedoch auch eine Erschließung von Norden über die Ölwerkstraße (K 233) möglich, sofern ein neuer Knotenpunkt mit Linksabbieger und von Westen kommend einer separaten Rechtsabbiegerspur geschaffen wird. Die entsprechende Gestaltung des Knotenpunktes wird durch den Einbezug des hierfür erforderlichen Straßenabschnittes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet. Die Ölwerkstraße hat nach Westen eine direkte Anbindung an die A 31.

Die innere Erschließungsstraße wird am Ostrand des Plangebietes nach Süden geführt und quert das Gebiet im südlichen Bereich, um auch die südwestlich entstehende Biomethanganlage anzubinden.

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Ölwerkstraße (K 233) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Entlang der K 233 gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

- Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Kreisstraße im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird verhindert, dass weitere neue Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße hergestellt werden können.
- Das Zu- und Abfahrtsverbot wird auch im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 233, festgesetzt.
- Soweit anderweitige öffentliche Interessen nicht entgegenstehen (z.B. Leitungstrassen) wird entlang der K 233 eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um mögliche störende Einflüsse (z.B. Blendwirkung durch Scheinwerfer) zu verhindern.
- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der Kreisstraße nachrichtlich übernommen und die nördliche Baugrenze wird mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Soweit entlang der Kreisstraße Anpflanzungen mit Einzelbäumen vorgenommen werden, sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen.

### Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die K 233 sind Sichtfelder in der Größenordnung 15/200 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 233, dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

## **4.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

### Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Zuständig für die Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“.

Alle geplanten Nutzungen sollen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, da in diesem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit mehr als 50 mg/l Nitrat im Grundwasser zu rechnen ist.

### Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

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

### Gewässer III. Ordnung

Im Nordwesten verläuft angrenzend zum Plangebiet ein Graben (Gewässer III. Ordnung), welcher südlich der Straße „An der Moorbeeke“ in die Dalumer Moorbeeke (Gewässer II. Ordnung) einmündet. Entlang des Grabens ist für Unterhaltungsarbeiten ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, der von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten ist.

### Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen, Lagerplätze usw.. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

#### Oberflächenentwässerung

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

Derzeit wird das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet versickert bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss über den vorhandenen Graben abgeleitet.

Vom Büro Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, ist im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden (Anlage 2, Bericht vom 15.03.2023). Dabei wurden insbesondere Ergebnisse für den östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung dargelegt, welche erst im 2. Bauabschnitt verbindlich bauleitplanerisch entwickelt werden sollen.

Für den vorliegenden 1. Bauabschnitt wurden daher ergänzende Untersuchungen nachgereicht (Anlage 2a, Bericht vom 29.04.2025).

Danach liegen im Plangebiet unterhalb des Oberbodens fein- bis mittelsandige Böden mit humosen oder schluffigen Anteilen vor. Grundsätzlich werden die anstehenden Sande als versickerungsfähig eingestuft. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes kann die gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand voraussichtlich jedoch nur mit einer Geländeaufhöhung und einer Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenauslastung eingehalten werden.

Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist daher bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt wird. Denkbar sind sowohl Maßnahmen zur oberflächennahen Versickerung (z.B. eine wasserdurchlässige Bepflasterung oder Mulden, in denen das Wasser anteilig versickert oder verdunstet) als auch Maßnahmen zur Wasserspeicherung und -nutzung (z.B. Rückhalteanlagen oder Stauraumkanal, Dachbegrünung). Auch eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Ver-

bindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### 4.5.3 Energieversorgung

Die kommunalen Wärmenetze sollen auf Basis zu erarbeitender Wärmepläne zunehmend auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Für die Gemeinde Geeste liegt ein solcher Plan jedoch noch nicht vor (s.a. Kap. 5.4.7).

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie (Strom, Wärme) kann durch die Westnetz GmbH sichergestellt werden.

#### 4.5.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstelle

##### *Vorhandene und geplante Leitungstrassen*

Das Plangebiet wird von Erdgastransportleitungen unterschiedlicher Nennweiten und unterschiedlicher Betreiber durchquert. Drei Leitungen queren das Gebiet parallel von Südwest nach Nordost. Eine weitere Leitung quert das Plangebiet im südöstlichen Randbereich.

Laut Mitteilung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH unterliegt ein Schutzstreifen von 12 m (beidseitig 6 m) ihrer Leitungstrasse Nutzungsbeschränkungen. Entlang der Gashochdruckleitung der Erdgas-Münster GmbH und der Nowega GmbH ist ein Schutzstreifen von jeweils 8 m (beidseitig 4 m) und entlang der Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH ist ein asymmetrischer Schutzstreifen von 5 m auf der Westseite und von 10 m auf der Ostseite der Achse zu beachten.

Die Leitungstrassen werden im Bebauungsplan dargestellt und mit ihrem jeweiligen Schutzstreifen bei der Planung berücksichtigt.

Durch die Amprion GmbH Dortmund werden zudem Höchstspannungsleitungen geplant, die das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als Erdkabelverbindung (Trasse A-Nord) bzw. im östlichen Bereich als 110-/380-kV-Freileitung (Wesel-Meppen) queren werden. Im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung hat die Amprion GmbH mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern die Schutzstreifenflächen der geplanten Erdkabelverbindung, wie vorgesehen, allenfalls zu Lagerzwecken genutzt werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der Zustimmung der Amprion GmbH bedürfen.

In Parallelführung zur Gleichstromverbindung sind zwei weitere Höchstspannungserdkabel zur Anbindung von Offshore-Windparks geplant (Hanekenfähr – DolWin und Hanekenfähr – BorWin). Ebenfalls parallel verläuft zudem die Vorzugstrasse für die Wasserstoffinfrastruktur der H<sub>2</sub>ercules-Nordsee-Ruhr-Link (NRL), welche mit einem Schutzstreifen von 10 m (5 m beiderseits der Leitungsachse) zu berücksichtigen ist.

### *Erdölbohrstellen*

Im Plangebiet befinden sich mehrere verfüllte Bohrlöcher von ehemaligen Erdölbohrungen. Die Bohrlöcher haben einen Schutzradius von jeweils 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

#### **4.5.5 Abfallbeseitigung**

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### **4.5.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts**

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Ausweisung eines Gewerbegebietes für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich des Gewerbestandortes Dalum. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 13,8 ha in Anspruch genommen, wobei im südwestlichen Bereich in geringem Umfang (ca. 850 m<sup>2</sup>) in den Bebauungsplan Nr. 136 eingegriffen wird. Zudem wird ein Abschnitt der K 233 (ca. 0,3 ha) in die Planung einbezogen.

Zukünftig können die Flächen im Plangebiet durch Gebäude und Anlagen mit einer Höhe von bis zu 18 m bebaut und durch befestigte Lager- und Wegeflächen bis zu 80 % versiegelt werden.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kapitel 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad aufgrund der geplanten Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen. Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 18 m ermöglicht. Diese Festsetzung entspricht der in anderen Bebauungsplänen am Gewerbestandort Dalum jeweils getroffenen Höhenfestsetzung. Mit dieser Höhenbeschränkung bleibt eine landschaftliche Einbindung der Gebäude durch Gehölzstrukturen möglich.

### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

#### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG*

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechts-

verordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

#### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

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

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

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NNatSchG und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

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

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu.

In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Die Dalumer Moorbeeke als Gewässer II. Ordnung ist am südöstlichen Rand der Plangebietsfläche als Fließgewässer mit Randstreifen dargestellt.

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

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

Die Gemeinde Geeste hat keinen Landschaftsplan aufgestellt. Es gelten daher die Vorgaben des LRP.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

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

#### *Lärmimmissionen*

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

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

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

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere bei Maßnahmen der Innenentwicklung - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

#### *Verkehrslärm (Vorsorgewerte)*

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr	
	Gewerbegebiet
tags	69 dB(A)
nachts	59 dB(A)

#### *Geruchsimmissionen*

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbe-

dürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und in der Praxis bislang auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

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

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BlmSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsimmisionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich können höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden.

#### *Sonstige Immissionen*

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

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

## **5.2 Bestandsaufnahme**

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

### **5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit**

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

Die Flächen im Plangebiet werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Eine kleinere Teilfläche am Südwestrand ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 136 und eines hier ausgewiesenen Sondergebietes „Biomethan-Erzeugungsanlage“.

Mit der Ölwerkstraße (K 233) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße am Nordrand des Plangebietes. Wenngleich gewerbliche Nutzungen in der Regel weniger störanfällig sind als Nutzungen in Wohn- oder Mischgebieten, sind bei der Planung die einwirkenden Verkehrsimmissionen auch im geplanten Gewerbegebiet in Bezug auf Büroräume oder sonstige Aufenthaltsräume zu berücksichtigen. Schutzwürdige Betriebswohnungen sollen im Gebiet dagegen nicht entstehen.

Nördlich der K 233 befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen und eine Biogasanlage. Westlich des Plangebietes wurden in ca. 250 m Entfernung zwei Legehennenställe realisiert. Weitere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Tierhaltungsanlagen westlich und südlich des Plangebietes halten Abstände von ca. 500-600 m ein.

Die Hofstellen sowie weitere westlich und südlich des Plangebietes im Außenbereich und östlich im Bereich des Gewerbebestandes bzw. der Ortslage gelegene Wohngebäude stellen die maßgebliche benachbarte Bebauung dar, auf die sich die Planung auswirken kann.

### 5.2.1.2 Immissionssituation

#### a) Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung (Anlage 3)

Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt in ca. 300 m Entfernung der Gewerbebestandort Dalum, welcher in mehreren Bauleitplanverfahren entwickelt und kontinuierlich erweitert wurde. Nordwestlich befinden sich in ca. 500 m Entfernung im Industriegebiet an der A 31 weitere gewerbliche Nutzungen. Für die Industrie- und Gewerbeflächen wurden die zulässigen Emissionsmöglichkeiten größtenteils durch Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) begrenzt.

Im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung wurde durch die HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, ein Gutachten erstellt, welches die Gewerbelärmvorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebestände ermittelt hat (Schalltechnische Untersuchung 2022-021-t4 vom 15.03.2023, Anlage 3).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch berücksichtigt (IO 1 bis 10).

Nach den Ermittlungen werden durch die Vorbelastung der bestehenden Gewerbeflächen an einzelnen Wohngebäuden östlich des Plangebietes die Immissionsrichtwerte tags/nachts bereits im Wesentlichen erreicht (Immissionsorte - IO 5, 6 und 8, s. Tabelle 7 des Gutachtens). An den weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte dagegen noch unterschritten.

Für das südwestlich angrenzend entwickelte Sondergebiet „Biomethananlage“ (B-Plan Nr. 136) wurde die zu erwartende Lärmsituation gesondert ermittelt. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch diese geplante Anlage an der nächstgelegenen Wohnbebauung noch um mind. 16 dB(A) unterschritten.

Bei einer Unterschreitung um 10 dB(A) befinden sich die Immissionsorte bereits nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage. Bei einer Unterschreitung um 15 dB(A) wird auch das Irrelevanzkriterium der DIN 45691 eingehalten.

Bei den weiteren Berechnungen wurde im Gutachten ermittelt, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschemissionen im Bereich der 85. FP-Änderung verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an der vorhandenen genannten Wohnbebauung kommt. Das vorliegende Plangebiet umfasst die westlichen Teilflächen der 85. FP-Änderung (zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.2 und Anlage 3).

### **b) Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3)**

Am Nordrand bzw. nördlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Ölwerkstraße (K 233). In der schalltechnischen Untersuchung zur 85. FP-Änderung wurde auch die zu erwartende Verkehrslärmbelastung durch die Kreisstraße nach der "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 2019 (RLS 19) ermittelt (Anlage 3). Dabei wurden die bei der Verkehrszählung 2010 ermittelten Verkehrszahlen auf das Horizontjahr 2035 hochgerechnet und den Berechnungen zugrunde gelegt.

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 / 80 bzw. 70 / 70 km/h Pkw/Lkw ergaben die Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023) für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) tags/nachts entlang der Ölwerkstraße um bis zu 5 / 7 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

Das vorliegende Plangebiet soll rein gewerblich genutzt und Betriebswohnungen sollen ausgeschlossen werden. Büro- und sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume sind für die Planung jedoch zu berücksichtigen. Für diese ist ein ausreichender Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sicherzustellen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde dennoch die Möglichkeit der Entstehung von Betriebswohnungen berücksichtigt und bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels der Nachtwert (+10 dB(A)) zugrunde gelegt.

Danach ist der nördliche Bereich des Plangebietes mit maßgeblichen Außenlärmpegeln (MALP –  $L_a$ ) von >70 dB(A) bzw. >65-70 dB(A) den Lärmpegelbereichen V und IV nach früheren Fassungen der DIN 4109 zuzuordnen (s. Karte 3 des Gutachtens).

### **c) Geruchsimmissionen (Anlagen 4.1 und 4.2)**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und östlich am Gewerbestandort Dalum ein Trocknungswerk. Zudem wurden westlich des Plangebietes zwei Legehennenställe realisiert und südwestlich des Plangebietes soll eine Biomethanganlage entstehen.

Im Rahmen der 85. FP-Änderung wurde daher durch die FIDES Immissionschutz & Umweltgutachter, Lingen die Geruchssituation nach Anhang 7 der TA Luft 2021 überprüft, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Diese wurden in Form einer Rastermessung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Rasterbegehung waren die westlich des Plangebietes entstandenen Legehennenställe noch nicht in Betrieb. Durch FIDES wurden daher ergänzende Ermittlungen zu den oben genannten Stallanlagen durchgeführt und im Zuge des B.-Planes Nr. 136 wurden auch die von der geplanten Biomethanganlage zu erwartenden Geruchsemissionen ermittelt (s. Anlage 4.1).

Die TA Luft führt für Gewerbe- und Industriegebiete einen Immissionswert von 0,15 (eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden) auf, wobei sich dieser Wert auf Wohnnutzungen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise eines Betriebsinhabers) bezieht.

Für benachbarte Arbeitnehmer können aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer nach der TA Luft höhere Immissionen zumutbar sein, wobei in der Regel eine Geruchshäufigkeit von  $IW = 0,25$  nicht überschritten werden soll.

Nach den Ermittlungen werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen sowie die angrenzend geplante Biomethanganlage im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,05 im südöstlichen Bereich und bis zu 0,14 im nordöstlichen Bereich (erkennbarer Geruch an bis zu 5 - 14% der Jahresstunden) erreicht (s. Anlage 13 des Gutachtens).

Der nach der TA Luft für Wohnnutzungen in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässige Immissionswert von 0,15 wird im Plangebiet somit eingehalten bzw. unterschritten. Wohnnutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen.

Höhere Werte von bis zu 21 % der Jahresstunden sind nach dem Gutachten auf den östlichen Teilflächen der 85. Flächennutzungsplanänderung zu erwarten. Die östlichen Teilflächen sollen jedoch erst in einem 2. Bauabschnitt verbindlich für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Neben den bereits entstandenen Legehennenställen hat ein ca. 600 m westlich des Plangebietes gelegener landwirtschaftlicher Betrieb im Rahmen des Verfahrens zum B.-Plan Nr. 136 Planungen angeführt, seinen Betrieb durch zwei Masthähnchenställe mit Wintergärten zu erweitern. Die geplanten Mastställe sollen westlich der Hofstelle errichtet und mit zertifizierten Abluftreinigungsanlagen ausgestattet werden, wodurch mögliche Emissionen (Geruch, Ammoniak, Stickstoff, Staub) deutlich reduziert werden können.

FIDES hat für das Vorhaben die zu erwartenden Emissionen ermittelt. Dabei wurden jedoch lediglich die im Umfeld vorhandenen Wohngebäude als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt. Daher wurde die FIDES um eine ergänzende Stel-

lungnahme zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen durch das geplante Stallvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 und der 85. FP-Änderung gebeten.

Mit Stellungnahme vom 18.4.2024 wurde im Ergebnis u.a. für das vorliegende Plangebiet festgestellt, dass durch das geplante Stallbauvorhaben nur geringe zusätzliche Geruchsimmissionen von max. 1 % zu erwarten sind (Anlage 4.2).

Dies berücksichtigt, werden im Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,15 im nordöstlichen Bereich und 0,06 - 0,10 im westlichen und südöstlichen Bereich (erkennbarer Geruch an bis zu 6-15% der Jahresstunden) erreicht. Damit sind im Plangebiet keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten.

#### **d) Sonstige Luftschadstoffe nach TA Luft**

Südwestlich des Plangebietes soll eine Biomethanganlage errichtet werden. Durch die geplante Gärrestverbrennung sind im Plangebiet weitere Immissionseinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe nach der TA Luft denkbar (z.B. Staub, Kohlenstoffe, gasförmige anorganische Verbindungen etc.).

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 wurden daher auch alle weiteren Emissionen der durch die konkret geplanten Anlagen emittierenden Stoffe nach Nr. 4.2 bis 4.8 der TA Luft gutachterlich ermittelt (s. Anlage 4.1).

Aufgrund der geplanten vorgeschalteten Abluftreinigung und der erforderlichen Schornsteinhöhen ergaben die Ausbreitungsberechnungen, dass alle nach TA Luft zu betrachtenden Luftschadstoffe an den maßgeblichen Immissionsorten entweder die jeweilige Irrelevanzgrenze einhalten oder die Ausschöpfung der Emissionsbegrenzung für die jeweiligen Stoffe als höchst unwahrscheinlich bis völlig unrealistisch zu bewerten ist, da diese in den Einsatzstoffen nicht oder nur untergeordnet enthalten sind und keine relevante Vorbelastung im Umfeld der Anlage vorliegt (Kap. 6.2 des Gutachtens). Eine weitergehende Ermittlung der Gesamtbelastung war daher jeweils nicht erforderlich.

Die ermittelten Luftemissionen der Gärrestverbrennung wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 136 insbesondere in Bezug auf die Stickstoffoxide hinterfragt. Daher wurde vom Betreiber eine Verbrennungsanalyse erarbeitet und auf dieser Basis die Veränderungsprozesse durch die eingesetzte Verfahrenstechnik bewertet.

Danach kann durch das geplante Anlagenkonzept des Betreibers im Regelbetrieb von einer durch den Hersteller garantierten Stickstoffreduzierung von 70 % ausgegangen werden. Auch bei einem Ausfall der geplanten Stickstoffrückgewinnung durch Ammoniak-Strippung kann die Unterschreitung der Emissionsgrenzwerte der 17. BImSchV bei den maßgeblichen Stoffen und damit sicher gewährleistet werden, dass die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten, wie im Immissionsschutztechnischen Bericht ausgeführt, die Irrelevanzgrenze nach TA Luft einhalten.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Biomethanganlage im Plangebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch weitere Luftschadstoffe ergeben.

#### **e) Störfallbetrieb**

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle eine Biogasanlage. Biogasanlagen unterliegen ab einer vorhandenen Gesamtmasse von 10.000 kg des hochentzündlichen Biogases der Störfallverordnung (Störfall-V, 12. BImSchV). Die vorhandene Biogasanlage unterliegt der Störfall-V.

Für Anlagen, die der 12. BImSchV unterliegen, sind in der Bauleitplanung ggf. Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

Durch die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) wurde ein Leitfaden mit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ erarbeitet (KAS 18, Stand Nov. 2010), welcher u.a. für Biogasanlagen durch eine Arbeitshilfe mit szenarienspezifischer Fragestellung für störungsbedingte Immissionen ergänzt wurde (KAS 32, Stand Nov. 2014). Darin wurden auf der Basis einer angenommenen Freisetzung von Biogas durch das Versagen eines Foliensystems auf einem Fermenter oder Gärrestlagerbehälter für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, in Abhängigkeit der Befestigungsart des Gasspeichers, folgende zu empfehlende Achtungsabstände ermittelt (KAS-32, Kap. 1.3.2 und 1.3.3):

- 250 m bei Befestigung mittels Klemmschlauchsystem
- 200 m bei anderen dauerhaft festen Verbindungen des Gasspeichers.

Die Gärrestbehälter der Biogasanlage halten zu den geplanten Gewerbegebietsflächen bereits Abstände von ca. 350-370 m ein.

§ 50 BImSchG regelt zudem nicht abschließend, was unter den Begriff „schutzwürdige Nutzungen“ fallen kann. In einem von der Kommission für Anlagensicherheit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erarbeiteten Leitfaden (KAS 18) wird jedoch ausgeführt, dass in Umsetzung des § 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie „dem Erfordernis Rechnung getragen werden sollte, dass zu den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten sowie öffentlich genutzten Gebäuden andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt“.

Im Leitfaden werden als schutzwürdige Baugebiete Wohn-, Misch-, Dorf- und Kerngebiete genannt sowie Sondergebiete, sofern dort der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt. Als öffentliche Gebäude oder Anlagen mit Publikumsverkehr werden z.B. Einkaufszentren, Hotels oder Parkanlagen sowie Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, aufgeführt. Auch sensible Nutzungen, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Heime oder

Krankenhäuser, sollten außerhalb des ermittelten Abstandes errichtet werden (Kap. 2.1.2 des Leitfadens).

Gewerbe- und Industriegebiete, in denen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt ist, fallen nicht darunter und sollen im vorliegenden Plangebiet ohnehin nicht entstehen.

Die südwestlich entstehende Biomethanganlage wird ebenfalls der Störfall-V unterliegen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 wurde für das Vorhaben eine sicherheitstechnische Untersuchung nach § 29a BImSchG durchgeführt und der zu schutzwürdigen Nutzungen erforderliche Abstandswert konkret ermittelt.

Danach ist zu dieser Anlage mit Wohnnutzungen ein Abstand von 100 m einzuhalten. Innerhalb des errechneten Abstandswertes sollten nach Aussage des Sachverständigen darüber hinaus auch keine sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen, wie z.B. Campingplätze, Veranstaltungsräume, Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen errichtet werden. Ebenfalls sollten in diesem Bereich keine weiteren Firmen oder Betriebsbereiche angesiedelt werden, die der Störfallverordnung unterliegen, wobei nach Aussage des Sachverständigen grundsätzlich bauordnungsrechtliche Sonderlösungen möglich sein können. Im vorliegenden Plangebiet werden Betriebe oder Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, jedoch vorsorglich ausgeschlossen (s.a. Kap. 4.1).

#### **f) Fluglärm**

Das Plangebiet befindet sich im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

#### **g) Sonstige Immissionen**

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

### 5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Aufgrund dieser Nutzung und der Lage des Gebietes an einer Hauptverkehrsstraße sowie im Umfeld des bestehenden Gewerbestandortes Dalum und der geplanten Biomethanganlage, ist die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft von nur allgemeiner Bedeutung. Die Umgebung wird bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Tierhaltungsanlagen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet.

## 5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 5.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit **Lingener Land** und zur naturräumlichen Untereinheit des **Dalumer Dünen-Talsandgebietes**.

Beim Dalumer Dünen-Talsandgebiet handelt es sich um eine langgezogene, das Emsland etwa zwischen Lingen und Meppen im Westen begleitende Talsandfläche, der besonders am Rande zur Ems-Niederung zahlreiche Dünenfelder aufgesetzt sind und die nur von wenigen kleinen, zur Ems entwässernden Niederungen gegliedert wird. Kennzeichnendes Landschaftsgefüge:

1. fast ebene Talsandflächen mit feuchten, stark podsolierten Böden und Heidepodsolen (durch Verheidung im natürlichen Standortgebiet feuchter Stieleichen-Birkenwälder entstanden), die heute Äcker, Grünland und Nadelforsten tragen;
2. unruhig bewegte Dünenfelder und flache Flugsandrücken, von denen letztere, soweit sie am Rande des Emstales liegen, Plaggenauflagen tragen und altes Acker- und Siedlungsland darstellen (Standortgebiet des trockenen Stieleichen-Birkenwaldes) sowie den Verkehr am Emstal entlang vermitteln.
3. schmale, zur Ems entwässernde Niederungen mit Flachmoorböden, deren natürliche Erlenbrücher heute vollkommen durch Grünland ersetzt sind.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

### 5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Plangebietsfläche befindet sich im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, westlich zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Dalum. Das Plangebiet wird im Norden durch die Ölwerkstraße (K 233) und im Süden durch die Straße „An der Moorbeeke“ begrenzt.

Das Landschaftsbild im Bereich der Plangebietsfläche wird vorrangig geprägt durch die großflächig hier vorhandene ackerbauliche Nutzung und die Gehölzstrukturen entlang der nördlich verlaufenden Ölwerkstraße und der südlich der Plangebietsfläche vorhandenen Straße „An der Moorbeeke“.

Die Plangebietsfläche wird nahezu vollständig intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (April 2025) als frisch bearbeitete Fläche dar.

In nördliche Richtung wird das Landschaftsbild durch die vorhandenen Bäume entlang der Ölwerkstraße geprägt. Die Ölwerkstraße mit ihrem südlich angegliederten Fuß- und Radweg wird hier von einer Allee aus Ahornbäumen begleitet. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 300 m Abstand der Gewerbestandort Dalum mit seinen Gebäuden und Anlagen. Die Flächen östlich zwischen dem vorliegenden Geltungsbereich und dem bestehenden Gewerbestandort werden wie die Plangebietsfläche intensiv ackerbaulich genutzt.

Die südlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Straße „An der Moorbeeke“ wird nördlich von einer Baumreihe aus Stieleichen begleitet. Südlich der Straße verläuft die „Dalumer Moorbeeke“ als Gewässer II. Ordnung.

Am nordwestlichen Plangebietsrand verläuft ebenfalls ein Graben (Gewässer III. Ordnung), der an seiner Westseite zum überwiegenden Teil von der Stieleiche und der Erle begleitet wird.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 136 an bzw. greift die vorliegende Planung in geringem Umfang in den rechtskräftigen Bebauungsplan ein. Der Bebauungsplan Nr. 136 weist ein Sondergebiet für die Errichtung einer Biomethanganlage aus.

Im Bereich der westlich angrenzenden Ackerfläche sind in einem Abstand von ca. 250 m zwei Tierhaltungsanlagen vorhanden.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf das Landschaftsbild, aufgrund der Lage zwischen der nördlichen und der südlich vorhandenen Straße und der Nähe zum bestehenden Gewerbestandort sowie der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Von besonderer Wertigkeit für das Landschaftsbild sind die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzstrukturen am nordwestlichen Plangebietsrand sowie entlang der nördlich und südlich vorhandenen Straßen.

### **5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel**

#### **a) Boden**

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

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes ein mittlerer Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley und im südlichen Bereich ein Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol als Bodentyp vor.

Tiefumbruchböden wurden zur Standortverbesserung einmalig tiefgepflügt. Das Substrat vom Gley-Podsol besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Talsand im Gegensatz zum Podsol-Gley, dessen Substrat sich aus Geschiebedecksand über periglaziären Ablagerungen und Beckensedimenten zusammensetzt. Der Gley-Podsol ist in der grundwassernahen Geest weit verbreitet, demgegenüber gibt es vom Podsol-Gley nur kleine Vorkommen in den Niederungen der grundwasserfernen Geest.

Der Bodentyp zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er verfügt zudem über eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und eine Erosionsgefahr durch Wind.

Im Bereich der Plangebietsfläche liegen keine Böden mit kulturgeschichtlicher oder naturgeschichtlicher Bedeutung und keine seltenen Böden vor.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

## **b) Wasserhaushalt**

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer.

Am nordwestlichen Plangebietsrand, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, verläuft ein Graben in südöstliche Richtung. Dieser Graben ist im Regelprofil ausgebaut, zur Zeit der Bestandsaufnahme wasserführend und wird an seiner Westseite abschnittsweise von Gehölzstrukturen begleitet. Am südlichen Plangebietsrand verläuft südlich der Straße „An der Moorbeeke“ die „Dalumer Moorbeeke“ als Gewässer II. Ordnung. Die Dalumer Moorbeeke ist im Regelprofil ausgebaut, zur Zeit der Bestandsaufnahme ebenfalls wasserführend, stellt sich aber ohne begleitende Gehölzstrukturen dar.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 0 – 150 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

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

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

### **c) Altlasten / Kampfmittel**

#### Altlasten

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

Östlich zum Plangebiet sind jedoch zwei Altstandorte registriert, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 014 5 002 0004 mit der Bezeichnung "Ölwerk (Dalumer Trocknungswerk)" und unter 454 014 5 002 0003 mit der Bezeichnung „BEB-Betriebsplatz" geführt werden. Des Weiteren befindet sich südöstlich der Altstandort „BEB-Betriebsplatz Dalum-Sued" mit der Anlagennummer 454 014 5 002 0006.

Bei den Altlasten „BEB-Betriebsplatz Dalum-Sued" mit der Anlagennr. 454 014 5 002 0006 und „BEB-Betriebsplatz", Anlagennr. 454 014 5 002 0003 kann nach Auskunft des Landkreises eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Bei dem Altstandort „Ölwerk (Dalumer Trocknungswerk)" liegen dem Landkreis keine Untersuchungsunterlagen vor.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- Bodeneingriffe, die organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, vorläufig einzustellen und unverzüglich dem Landkreis Emsland (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) zu melden,
- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen,
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist,
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig (die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen).

#### Kampfmittel

Nach einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung erwartet. Im südlichen Bereich wurden jedoch bombardierte Flächen und im zentralen nördlichen Bereich eine Blindgängerverdachtsstelle ermittelt (s. Anlage 7).

Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten in diesen Bereichen die Flächen vorab in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren sind. Im übrigen Plangebiet ist bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen ist.

#### **5.2.2.4 Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwassernahen, ebenen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

#### **5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung verbunden mit einer nachhaltigen Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Esche, Stiel-

Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Winterlinde und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

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

### **Biotoptypen**

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 5.

### **Ackerfläche (A)**

Die Plangebietsfläche wird nahezu vollständig intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (April 2025) als frisch bearbeitete Fläche dar. Diese ackerbauliche Nutzung setzt sich unmittelbar östlich weiter fort. Die Ackerflächen des Plangebietes werden gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

### **Straßenverkehrsfläche (K 233)**

Die Ölwerkstraße (K 233), am nördlichen Rand der Plangebietsfläche gliedert sich in eine ca. 6,00 m breite bituminös befestigte Fahrbahn und einen südlich davon verlaufenden Rad- und Fußweg, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Die bituminös befestigten Flächen sind für den Naturhaushalt wertlos und werden dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet. Der Grünstreifen ist als grasreiche halbruderale Gras- und Staudenflur aufgrund der Lage zwischen den bituminös befestigten Flächen und der intensiven Unterhaltung und Pflege dem **Wertfaktor 1 WF** zuzuordnen. Dieser Grünstreifen ist mit Einzelbäumen in Form von Ahorn bestanden. Diese Einzelbäume werden mit einer Grundfläche von jeweils 20 m<sup>2</sup> zusätzlich zur Grundfläche des Grünstreifens mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet. Die Baumreihe am nördlichen Rand der Fahrbahn bleibt von der Planung unberührt erhalten.

### **Gemäß Bebauungsplan Nr. 136 festgesetzte Flächen**

Am südöstlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich nicht überbaubare Sondergebietsfläche fest, die der Erschließung des Gebietes dienen sollte. Sie wird daher als Verkehrsfläche mit einem Versiegelungsgrad von 80 % bewertet. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dieser Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **Fauna (Artenschutz)**

### **Situation im Plangebiet**

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden im Rahmen der 85. FP-Änderung zwischen März und Juni 2022 die Brutvögel mittels sechs Begehungen erfasst und bewertet.

Bei der Erfassung 2022 wurden 45 Vogelarten als Brut- oder Gastvögel im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. 24 Arten konnten als Brutvogel (mind. „Brutverdacht“) bestätigt werden. Zwei dieser Arten stehen in einer der Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands. Es wurden mit Kiebitz, Mäusebussard, Teichhuhn, Turmfalke und Uferschwalbe fünf Arten nachgewiesen, die nach Bundesartenschutzverordnung in der Kategorie „streng geschützt“ geführt werden.

Bis auf einzelne Ausnahmen sind die im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvögel überwiegend überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Innerhalb der Vorhabenfläche befanden sich keine intakten Nester von Groß- oder Greifvögeln. In der Baumreihe entlang des nordwestlichen Grabens konnte ein zerfallener Horst des Mäusebussards nachgewiesen werden.

Außerhalb der Vorhabenfläche wurde bei den faunistischen Kartierungen nordwestlich des Plangebietes der Kiebitz als Brutzeitfeststellung erfasst. Das bedeutet, dass den Beobachtungen nach Südbeck (2005) methodisch kein Brutstatus „Verdacht“ oder „Nachweis“ zugeordnet werden konnte.

Die Feldlerche wurde außerhalb der Vorhabenfläche in etwa 40 m Entfernung erfasst. Nördlich verläuft in geringer Entfernung die Kreisstraße 233. Nördlich der Kreisstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Vorbelastung durch Immissionen durch Straßenverkehr und Hofstelle lassen eine Gewöhnung und Toleranz der Art an dem Brutplatz erwarten. Zwischen der Vorhabenfläche und dem Brutrevier der Feldlerche verläuft zudem eine dichte Baumhecke. Die Abschirmung durch das Gehölz sorgt für eine Verringerung von Störwirkungen durch das Planvorhaben.

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 6 der vorliegenden Begründung beigelegt.

### **5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Gemeinde Geeste sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind nicht vorhanden.

## **5.3 Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und

Wasserhaushalt durch die ackerbauliche Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

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

Die derzeitige Immissionssituation für die nächstgelegenen Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

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

## **5.4 Prognose**

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

#### **5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz**

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

##### **5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet**

###### **a) Geruchsimmissionen (Anlage 4.2)**

Nach den Ergebnissen der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen und geplanten Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen sowie die angrenzend geplante Biomethangasanlage im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,06 bis 0,15 (erkennbarer Geruch an bis zu 6-15 % der Jahresstunden) erreicht (s. Anlage 4.2).

Der für ein Gewerbegebiet mit Wohnnutzung in der TA Luft genannte Immissionswert von 0,15 wird danach eingehalten bzw. unterschritten. Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall wurden westlich entstandene Stallanlagen sowie weitere westlich geplante Masthähnchenställe bei der Planung berücksichtigt (s. Kap. 5.2.1.2). Weitere konkrete Planungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar und lassen sich auch bei

ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

## **b) Verkehrslärmimmissionen**

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation (s. Anlage 3) ergeben hat, werden die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm der K 233 am nördlichen Rand des Plangebietes überschritten (s. Kap. 5.2.1.2). Am äußersten nördlichen Rand werden danach mit Beurteilungspegeln von 70 / 62 dB(A) tags / nachts Werte erreicht, welche die Grenze der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) tagsüber erreichen und nachts überschreiten.

Das Plangebiet grenzt jedoch außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße an. Daher ist für eine zukünftige Bebauung entlang der Kreisstraße die 20 m-Bauverbotszone zu beachten, wodurch eine mögliche Bebauung einen Abstand von mind. 23 m zur Fahrbahnmitte der K 233 einhält.

Das Plangebiet soll zudem ausschließlich der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen dienen, welche auf einen Sichtkontakt zur Hauptverkehrsstraße angewiesen sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. ein Lärmschutzwall oder eine Wand) würden dieser Zielsetzung widersprechen und sind im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sicherzustellen. Wie beschrieben, ergeben sich diese unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP –  $L_a$ ) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall werden Betriebswohnungen im Plangebiet ausgeschlossen. Wengleich nicht vorgesehen, wurde im Gutachten der Hewes Umweltakustik GmbH dennoch die Möglichkeit der Entstehung von Betriebswohnungen berücksichtigt und bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels der Nachtwert (+10 dB(A)) zugrunde gelegt.

Danach ist der nördliche Randbereich des Plangebietes mit maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP –  $L_a$ ) von >70 dB(A) dem Lärmpegelbereich (LPB) V nach früheren Fassungen der DIN 4109-1 zuzuordnen (s. Karte 3 des Gutachtens). Aufgrund der einzuhaltenden 20 m - Bauverbotszone werden diese Flächen je-

doch als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, sodass eine Bebauung mit Hauptgebäuden im LPB V nicht möglich ist.

Ein weiterer Bereich mit MALP >65-70 dB(A) ist dem LPB IV der DIN 4109-1 zuzuordnen. Im LPB IV sind für Büro- und Aufenthaltsräume erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 35 dB einzuhalten.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist den Lärmpegelbereichen I-III der DIN 4109-1 zuzuordnen. Für diesen überwiegenden Teil des Plangebietes mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bis maximal 65 dB(A) ergeben sich mit einzuhaltenen  $R'_{w,ges}$  von 30 dB für Aufenthalts- und Büroräume keine wesentlichen zusätzlichen Anforderungen, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

### **c) Sonstige Immissionen**

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet z.B. Staub und sonstige Luftschadstoffe, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind (zu möglichen Auswirkungen durch Störfallbetriebe s. Kap. 5.4.1.4).

## **5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld**

### **Gewerbliche Immissionen**

#### Bauphase

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

#### Betriebsphase

##### *a) Optisches Erscheinungsbild*

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Das Plangebiet grenzt im Osten an den bestehenden Gewerbestandort an. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet soll an die am bestehenden Gewerbestandort getroffenen Regelungen angepasst werden, um erhebliche negative Auswirkungen zu vermeiden.

Im Norden und Süden begrenzen größtenteils Straßen das Gebiet. Dadurch grenzt die im Norden vorhandene Nachbarbebauung nicht unmittelbar an die geplanten Gewerbeflächen an, sondern hält bereits Abstände von ca. 70 m ein.

Die weitere nichtgewerbliche Nachbarbebauung mit Wohnnutzungen befindet sich in einer Entfernung von mehreren Hundert Metern zum Plangebiet, sodass unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper insgesamt nicht anzunehmen sind.

Im Westen ist das Plangebiet zudem im Wesentlichen durch einen außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstreifen eingegrünt. Auch die entlang der Straße „An der Moorbeeke“ im Süden sowie der Ölwerkstraße im Norden innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorhandenen Baumreihen sollen größtenteils bestehen bleiben und binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein. Lediglich für die Erschließung des Gebietes wird voraussichtlich die Beseitigung einzelner Gehölze erforderlich sein. Im Gegenzug wird entlang der K 233 die Anlage eines neuen Pflanzstreifens vorgesehen.

#### *b) Lärmimmissionen (Anlage 3)*

Durch die Ausweitung des Gewerbestandortes und die damit verbundene gewerbliche Nutzung der Flächen im Plangebiet sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen möglich.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der gewerblichen Erweiterungsflächen hinsichtlich der Lärmimmissionen ist, wie ausgeführt, bereits im Rahmen der 85. FP-Änderung ein schalltechnischer Bericht auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dez. 2006) angefertigt worden (s. Anlage 3 und Kap. 5.2.1.2). Dieser berücksichtigt neben den Flächen im vorliegenden Plangebiet (1. Bauabschnitt) auch die in einem 2. Bauabschnitt vorgesehenen weiteren Gewerbeflächen im östlichen Anschluss bis zum bestehenden Gewerbestandort Dalum.

Danach werden durch die Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einzelnen maßgeblichen Wohngebäuden (Immissionsorte IO 5, 6 und 8) tagsüber bereits überschritten und nachts erreicht bzw. im Wesentlichen ausgeschöpft. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die rechnerisch ermittelte Vorbelastung im Sinne einer Maximalbetrachtung von der Annahme ausgeht, dass auf allen Gewerbeflächen das zur Verfügung stehende Kontingent gleichzeitig vollständig ausgeschöpft wird.

Die weitere Ermittlung der auf den gewerblichen Erweiterungsflächen zulässigen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) erfolgte mit der Maßgabe, dass durch die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten weiterhin eingehalten werden müssen. Für die IO 5, 6 und 8, wurde die Bedingung formuliert, dass der Immissionsrichtwert durch die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet tagsüber um 15 dB(A) unterschritten werden muss, sodass an diesen Immissionsorten durch die Planung nicht mit einer wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen ist (Irrelevanzkriterium der DIN 45691). Für die Nachtzeit wurde für die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet

(d.h. 1. und 2. Bauabschnitt) für diese Immissionsorte eine Unterschreitung um 6 dB(A) zugrunde gelegt (Irrelevanzkriterium der TA Lärm).

Das Gebiet der 85. FP-Änderung wurde bei den Ermittlungen in Teilflächen (1-7) gegliedert. Die Berechnungen ergeben, dass bei gestaffelt festgesetzten Emissionskontingenten -  $L_{EK}$  von 55-60 dB (A) tags und 47-51 dB (A) nachts (s. Tabelle 6 des Gutachtens) die genannten Bedingungen eingehalten werden können. Damit sind die Flächen nur eingeschränkt gewerblich nutzbar.

Die vorliegende Planung umfasst die westlichen Teilflächen (1-3 und den westlichen Teil der Fläche 4) des Gutachtens. Die auf den Flächen möglichen Emissionskontingente werden entsprechend der Vorgabe aus dem Gutachten festgesetzt.

Die DIN 45691 sieht zudem ein Verfahren vor, um die Nutzungsmöglichkeiten der gewerblichen Flächen durch Festsetzung richtungsbezogener Lärmkontingente zu optimieren. Nach dem Gutachten sind im Plangebiet für einzelne Richtungssektoren Zusatzkontingente zwischen 7-24 dB(A) tags bzw. 1-16 dB(A) nachts möglich, ohne dass es an der umliegenden Wohnbebauung zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommt (Tabelle 8 und Karten Nr. 4 und 5 des Gutachtens). Diese werden entsprechend festgesetzt.

Für das südwestlich angrenzend mit dem B-Plan Nr. 136 geplante Sondergebiet „Biomethananlage“ wurde die zu erwartende Lärmsituation bereits gesondert ermittelt. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die geplante Anlage an der nächstgelegenen Wohnbebauung noch um mind. 16 dB(A) unterschritten. Bei einer Unterschreitung um 10 dB(A) befinden sich die Immissionsorte bereits nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage. Bei einer Unterschreitung um 15 dB(A) wird auch das Irrelevanzkriterium der DIN 45691 eingehalten.

#### *c) Sonstige gewerbliche Immissionen*

Sonstige Immissionen (z.B. Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Da solche Immissionen bei Gewerbebetrieben in der Regel nur im Einzelfall auftreten, können sie sinnvoll aber auch ausreichend noch auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

#### **5.4.1.3 Erholungsfunktion**

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und dem bestehenden Gewerbestandort ist die Naherholungsfunktion nur gering.

Die entlang der Ölwerkstraße vorhandenen Einzelbäume sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung, soweit sinnvoll möglich, bestehen bleiben. Die entlang der Straße „An der Moorbeeke“ vorhandene Baumreihe bleibt, wie auch die westlich entlang eines Grabens vorhandenen Gehölzstrukturen ebenfalls

erhalten. Die Gehölzstrukturen werden durch weitere Anpflanzungen am Nord- und Nordwestrand des Plangebietes ergänzt.

Damit und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der in der Umgebung verbleibenden freien Landschaft auswirkt.

#### **5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Biogasanlage, welcher der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Für solche Anlagen sind ggf. bereits in der Bauleitplanung Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Südwestlich des Plangebietes ist zudem die Errichtung einer Biomethanganlage vorgesehen, für die nach einer durchgeführten sicherheitstechnischen Untersuchung nach § 29 a BImSchG ein Achtungswert von 100 m zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen einzuhalten ist.

Wie ausgeführt, fallen Industrie- und Gewerbegebiete, in denen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt ist, nicht darunter. Jedoch sollen im vorliegenden Plangebiet Betriebswohnungen insgesamt ausgeschlossen werden. Damit ist gleichzeitig dem Achtungsabstand nach der KAS-18 Rechnung getragen.

Innerhalb des errechneten Abstandswertes sollten nach Aussage des Sachverständigen darüber hinaus auch keine sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen, wie z.B. Campingplätze, Veranstaltungsräume, Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen errichtet werden. Ebenfalls sollen in diesem Bereich keine weiteren Firmen oder Betriebsbereiche angesiedelt werden, die der Störfallverordnung unterliegen.

Im Übrigen ist für die geplante Biomethanganlage vor der Inbetriebnahme ein Sicherheitskonzept zur Verhinderung von Störfällen zu erarbeiten, welches Maßnahmen zur Notfall- und Störfallvorsorge, sowie der Minimierung der Störfallauswirkungen für die Mitarbeiter, die Mitarbeiter von Partnerfirmen und die Nachbarschaft aufzeigt (z.B. Alarm- und Gefahrenabwehrplan).

Für die nordöstlich gelegene Biogasanlage liegt bereits ein Störfallkonzept nach § 8 i.V.m. Anhang III der Störfallverordnung vor, welches Bestandteil des betrieblichen Sicherheitsmanagementsystems ist.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

## **5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

#### Bauphase

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

#### Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die Lage zwischen den nördlich und südlich vorhandenen Straßen sowie zum angrenzend bestehenden Gewerbestandort und der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung nicht von Bedeutung.

Mit der vorliegenden Planung und einem weiteren 2. Bauabschnitt soll im Ortsteil Dalum der östlich bestehende Industrie- und Gewerbestandort städtebaulich sinnvoll erweitert werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper sowie die ermöglichte großflächige Versiegelung der heute als Acker genutzten Flächen hervorgerufen. Mit dem geplanten weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Ölwerkstraße und deren Ergänzung am nördlichen und nordwestlichen Rand sowie dem Erhalt der außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze entlang der westlichen Plangebietsgrenze und der Baumreihe entlang der Straße „An der Moorbeeke“, die von der Planung unberührt erhalten bleiben, ist die entstehende Bebauung von Anfang an landschaftlich eingebunden und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vermieden.

Durch eine Begrenzung der Bauhöhe durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

### **5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser**

#### **Fläche**

Mit der vorliegenden Planung wird fast vollständig intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in der Größe von ca. 13,8 ha in Anspruch genommen, wobei in geringem Umfang in den Bebauungsplan Nr. 136 eingegriffen wird. Zudem wird am Nordrand ein Abschnitt der K 233 in die Planung einbezogen.

Durch diese Planung wird der bestehende Gewerbestandort im Südwesten von Dalum städtebaulich sinnvoll auf Flächen erweitert, die durch vorhandene und geplante Versorgungsleitungen bereits vorbelastet sind. Dies gilt auch für die weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen, welche in einem 2. Bauabschnitt im östlichen Anschluss entwickelt werden und damit insgesamt die Lücke zum bestehenden Gewerbestandort schließen sollen. Durch die Erweiterung in Richtung der A 31 wird ein stärkeres Zusammenwachsen mit den dort vorhandenen Gewerbeflächen erreicht. Auch eine südwestlich im Rahmen eines Sondergebietes angrenzend geplante Biomethanganlage kann dadurch an den Gewerbestandort angegliedert werden.

## **Boden/Wasser**

### Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger gewerblich/industrieller Standorte. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können nur zum Teil innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist aufgrund der Heterogenität bzw. des relativ hohen Grundwasserstandes eine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet z.T. voraussichtlich nur mit einer entsprechenden Geländeaufhöhung möglich. Bei Baumaßnahmen ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt wird. Denkbar sind sowohl Maßnahmen zur oberflächennahen Versickerung, als auch Maßnahmen zur Wasserspeicherung und -nutzung. Auch eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

### Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der nahezu ausschließlichen Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Ackerfläche wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits erheblich überformt ist und die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte wird vermieden.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur Kompensation ist daher die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist aufgrund der Heterogenität bzw. des relativ hohen Grundwasserstandes eine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet z.T. voraussichtlich nur mit einer entsprechenden Geländeaufhöhung möglich. Bei Baumaßnahmen ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt wird. Denkbar sind sowohl Maßnahmen zur oberflächennahen Versickerung, als auch Maßnahmen zur Wasserspeicherung und -nutzung. Auch eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Mit der geplanten Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselten, dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung des Oberflächenwassers werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

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

#### **5.4.2.3 Klima / Luft**

##### Bauphase

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

##### Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Es wird jedoch ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahen Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Die vorgesehene Versiegelung bzw. Bebauung wirkt sich somit negativ auf das Schutzgut aus.

Die innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes verbleibenden Freiflächen besitzen jedoch auch eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen unmittelbar angrenzend, außerhalb des Geltungsbereichs als wertvolle Elemente des lokalen Klimas von der Planung vollständig erhalten. Für die Erschließung des Gebietes werden im Einmündungsbereich der Ölwerkstraße zehn Einzelbäume überplant. Gleichzeitig wird am nordwestlichen Plangebietsrand ein neuer 3 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Insgesamt werden durch die geplante Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitigem weitestgehendem Erhalt der vorhandenen sowie der Neuanlage von Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird nahezu ausschließlich durch die Überplanung von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht.

##### Artenschutzprüfung

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

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

- besonders geschützte Arten:
  - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
  - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
    - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
    - bb) europäische Vogelarten,
    - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

  - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
  - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2

aufgeführt sind;

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

#### Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtmissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, darf die Baufeldräumung nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, muss vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

### **Prognose und Bewertung der Schädigung und Störungen**

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für seltene Vogelarten handelt. Im Fall der hier untersuchten Fläche gibt es eine nur geringe vergleichbare Bruthabitat- oder Nahrungsflächeneignung für wertgebende Arten der nahegelegenen, wertvollen Brutvogelgebiete.

In Bezug auf § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 (Störung) ist davon auszugehen, dass durch die Vorbelastung und die überwiegend geringe Störanfälligkeit ubiquitärer Arten keine populationsrelevanten Effekte zu erwarten sind.

Für den Star und die Feldlerche als einzige Arten, die in einer der Gefährdungskategorien der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands gelistet

sind, wurden die Brutplatzstandorte im Puffer außerhalb der Vorhabenfläche nachgewiesen. Der überwiegende Teil der erfassten Arten, auch die in einer Gefährdungskategorie geführten Arten, sind trotz Gefährdung verbreitet und innerhalb geeigneter Habitats flächendeckend anzutreffen.

Die Feldlerche wurde außerhalb der Vorhabenfläche in etwa 40 m Entfernung erfasst. Nördlich verläuft in geringer Entfernung die Kreisstraße 233. Nördlich der Kreisstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Vorbelastung durch Immissionen durch Straßenverkehr und Hofstelle lassen eine Gewöhnung und Toleranz der Art an dem Brutplatz erwarten. Zwischen der Vorhabenfläche und dem Brutrevier der Feldlerche verläuft zudem eine dichte Baumhecke. Die Abschirmung durch das Gehölz sorgt für eine Verringerung von Störwirkungen durch das Planvorhaben.

Die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung stellt unabhängig von Gefährdung und Schutz eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die erfassten Brutvogelarten dar. Vögel (besonders Eier und Jungtiere), die sich in Nestern befinden, können bei den Fäll- oder Erdarbeiten verletzt oder getötet werden, wodurch ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zutrifft.

Des Weiteren entsteht durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensräumen durch Bau, Anlage und Alltag eines Gewerbegebietes ein Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen näher zu betrachten.

### **Prüfung der Verbotstatbestände**

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, muss vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern bzw. Verdrängung durch Scheuchwirkung aus verbleibenden Gehölzen sind in geringer Distanz zur Vorhabenfläche einige heimische Wildsträucherhecken von insgesamt 30 m Länge anzulegen. Dieser Anforderung wird durch die Neuanlage des 3 m breiten Gehölzstreifens am nordwestlichen und nördlichen Plangebietsrand entsprochen.

## Fazit

Durch das im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Vorhaben, der Erweiterung des Gewerbestandortes in Dalum/Geeste, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht auszuschließen.

Im Ergebnis der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden auf Ebene der Vorprüfung Brutvögel als prüfungsrelevant ermittelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 kann für diese Artengruppe nicht ausgeschlossen werden.

Für die im UG vorkommenden europäischen (wildlebenden, heimischen) Vogelarten ergibt die vertiefende Prüfung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Bauzeitenbeschränkung und ökologische Baubegleitung) kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Der Kiebitz wurde bei den faunistischen Kartierungen jeweils als Brutzeitfeststellung erfasst. Das bedeutet, dass den Beobachtungen nach Südbeck (2005) methodisch kein Brutstatus „Verdacht“ oder „Nachweis“ zugeordnet werden konnte. Eine Kompensation für den Verlust von Lebens- und Vermehrungsstätten, um das Einschlägigwerden von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, ist dann angezeigt, wenn es sich um ein Bruthabitat der Art oder eine essentielle Nahrungs- oder Raststätte (Brutstatus „Verdacht“ oder „Nachweis“) handelt. Dabei muss nicht zwingend eine Populationsrelevanz gegeben sein. Bei Einzelbeobachtungen der Art ohne brutverdächtiges Verhalten oder wertgebende Zahlen rastender Individuen besteht die Notwendigkeit einer CEF-Maßnahme nicht.

Für die Feldlerche ist ein von Bebauung freizuhaltender Puffer von 10 m zwischen Bauvorhaben und Grenze der Vorhabenfläche eine der Fluchtdistanz und Störanfälligkeit der Art entsprechende Vermeidungsmaßnahme nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 (Störung und Lebensstättenverlust durch Störung). Die nordwestliche Baugrenze ist mit einem Abstand von 10 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Eine CEF-Maßnahme ist daher nicht erforderlich.

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

### 5.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

Mit der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker verloren. Das Landschaftsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert und die Fläche steht nicht mehr für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Durch die Ver-

siegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert.

Mit der vorgesehenen Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und der auf das natürliche Maß gedrosselten Ableitung können erhebliche Auswirkungen jedoch vermieden werden.

Zusammen mit der geplanten Begrenzung der Bauhöhe und dem wesentlichen Erhalt randlich bzw. im Umfeld vorhandener Gehölzstrukturen und deren Ergänzung im nordwestlichen Bereich werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch weitgehend vermieden.

Durch die Bereitstellung und Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften ergeben.

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

#### **5.4.2.6 Risiken für die Umwelt**

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die zu erwartenden Betriebe verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

#### **5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe**

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-0.“

#### 5.4.4 Wechselwirkungen

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

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

Mit der vorliegend geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### 5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Östlich des Plangebietes befindet sich der bestehende Gewerbebestandort im Südwesten von Dalum. Nordwestlich befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Industriegebiet an der A 31. Durch die in diesen Gebieten ansässigen Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde die Vorbelastung der bestehenden Gewerbebestände im Lärmgutachten jedoch berücksichtigt und daraus die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegende Plangebiet sowie weiterer potenzieller gewerblicher Erweiterungsflächen im östlichen Anschluss abgeleitet. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Durch die Planung sind somit keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Für die südwestlich geplante Biomethanganlage wurde die zu erwartende Lärmsituation gesondert im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 ermittelt. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die geplante Anlage an der nächstgelegenen Wohnbebauung noch um mind. 16 dB(A) unterschritten. Bei einer Unterschreitung um 10 dB(A) befinden sich die Immissionsorte bereits nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage. Bei einer Unterschreitung um 15 dB(A) wird auch das Irrelevanzkriterium der DIN 45691 eingehalten.

Auch sind durch die Anlage im Plangebiet keine unzulässigen Luftschadstoffe nach TA Luft zu erwarten.

## **5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften**

### **5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)**

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 NNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Fauna-Flora-Habitat“) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **5.4.6.2 Besonderer Artenschutz**

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung sowie notwendige Rodungs- und Fällungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit vorkommender Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Erfolgen die Baufeldräumung und erforderliche Fällarbeiten während der Brutzeit der Vogelarten hat vor Beginn der Arbeiten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

## **5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

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

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist.

Im GEG werden Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Seit dem 01.01.2025 sind zudem gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Auch bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 32a Abs. 3 NBauO).

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

Zum 1.1.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Geeste liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

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

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

## **5.5 Maßnahmen**

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

#### **5.5.1 Immissionsschutzregelungen**

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbestandort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, werden für die Gewerbebebietsflächen im Plangebiet Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) verbindlich festgesetzt.

Die geplanten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

Nach der Ermittlung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation durch die Ölwerkstraße (K 233) werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Für schutzbedürftige Büro- und Aufenthaltsräume werden in diesem Bereich die gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, soll die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert werden. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Mit der geplanten Höhenfestsetzung und dem überwiegenden Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen und deren Ergänzung, werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche und die gedrosselte Ableitung vermieden. Mit Hilfe eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, werden Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

### **5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung**

#### **a) Zulässigkeit des Eingriffs**

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

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

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

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

nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

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

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Geeste die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

## **b) Eingriffsbilanzierung**

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

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

## **c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes**

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotopflächen entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Ackerfläche (A)</b>	<b>136.876 qm</b>	1 WF	136.876 WE
<b>Straße "Ölwerkstraße"</b>	<b>3.245 qm</b>	-	-
befestigt	2.033 qm	0 WF	0 WE
<i>Baumreihe (10 Stck. je 20 m<sup>2</sup>)</i>	200 qm	3 WF	600 WE
unbefestigte Seitenstreifen	1.212 qm	1 WF	1.212 WE
<b>Gem. BBP Nr. 136 festges. Fläche</b>	<b>851 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	681 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	170 qm	1 WF	170 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>140.972 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>138.858 WE</b>

#### d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dies der weitgehende Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes.

Diesen geplanten Maßnahmen bzw. neu entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Mit den aufgelisteten Maßnahmen werden Beeinträchtigungen, die sich durch die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet ergeben (Betriebsphase) z.T. vermieden bzw. ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Plangebietsfläche müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>	<b>128.507 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	102.806 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %), davon	22.439 qm	1 WF	22.439 WE
Siedlungsgehölz	1.734 qm	3 WF	5.202 WE
Gewässerrandstr.	1.528 qm	1 WF	1.528 WE
<b>Straße "Ölwerkstraße"</b>	<b>3.245 qm</b>	-	-
befestigt	2.584 qm	0 WF	0 WE
unbefestigte Seitenstreifen	661 qm	1 WF	661 WE
<b>Neue Straßenverkehrsfläche</b>	<b>9.220 qm</b>	-	-
befestigt (80 %)	7.376 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	1.844 qm	1 WF	1.844 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>140.972 qm</b>		
<b>Kompensationswert:</b>			<b>31.674 WE</b>

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **31.674 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**138.858 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **107.184 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

#### e) Externe Kompensationsmaßnahmen

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll über das Ökokonto der Gemeinde Geeste kompensiert werden.

Im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes, der die vorliegende Plangebietsfläche mit den östlich angrenzenden Flächen überplante, wurden zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe 221.306 WE vorgehalten.

Zur Kompensation des vorliegend verbleibenden Defizits werden 107.184 WE von diesen vorgehaltenen Werteinheiten dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 zugeordnet.

#### f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Geeste davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und

somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

#### **5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen**

##### **5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB**

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbestandortes in Dalum an, insbesondere um den Bedarf eines Gewerbebetriebes an Lagerflächen Rechnung zu tragen und um die Flächen im Übrigen für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern. Für die Planung werden ca. 13,8 ha fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Flächen in Anspruch genommen. Zusätzlich werden Teile der K 233 einbezogen.

Aufgrund der Lage der Fläche an einer Kreisstraße mit geringer Entfernung zur A 31 und dem bestehenden Gewerbestandort in Dalum wird auf stark anthropogen beeinflusste Flächen zugegriffen, die zudem durch vorhandene und geplante Leitungstrassen vorbelastet sind. Das Gebiet bietet daher für eine gewerbliche Entwicklung günstige Standortvoraussetzungen. Der überwiegende Teil der Flächen wird bereits konkret von einem Betrieb für Lager-/Stellplatzzwecke benötigt. Voraussichtlich wird der Betrieb sogar die gesamten, mit der Planung ausgewiesenen Gewerbeflächen übernehmen.

Die randlich entlang der Straßenzüge und am nordwestlichen Plangebietsrand vorhandenen Gehölzstrukturen können fast vollständig erhalten bleiben. Lediglich im neu zu gestaltenden Einmündungsbereich zur Ölwerkstraße werden 10 Einzelbäume überplant. Im Gegenzug werden Neuanpflanzungen am Nord- und Nordwestrand des Plangebietes vorgesehen.

Die Gemeinde Geeste ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

#### **5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB**

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage, welche der Störfallverordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Für die Anlage besteht ein Störfallkonzept nach § 8 i.V.m. Anhang III der Störfallverordnung, welches Bestandteil des betrieblichen Sicherheitsmanagementsystems ist (s.a. Kap. 5.4.1.4).

Für die südwestlich angrenzend geplante Biomethanganlage wurde der einzuhalten Sicherheitsabstand zu schutzwürdigen Wohnnutzungen konkret ermittelt, um Gefährdungen im „Dennoch-Störfall“ zu vermeiden. Der Abstandswert beträgt

100 m. Im vorliegenden Plangebiet werden schutzwürdige Betriebswohnungen jedoch insgesamt ausgeschlossen.

Für die geplante Biomethanganlage ist zudem vor der Inbetriebnahme ein Sicherheitskonzept zur Verhinderung von Störfällen zu erarbeiten, welches Maßnahmen zur Notfall- und Störfallvorsorge, sowie der Minimierung der Störfallauswirkungen für die Mitarbeiter, die Mitarbeiter von Partnerfirmen und die Nachbarschaft aufzeigt (z.B. Alarm- und Gefahrenabwehrplan).

Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

### **5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie in Kap. 1.2 beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung des Gewerbestandortes im Südwesten von Dalum, da der Gemeinde gewerbliche Flächen, die sie Bauwilligen anbieten kann, derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet stellt sich fast vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für Natur- und Landschaft dar. Das Landschaftsbild ist durch den benachbarten Gewerbestandort und eine Hochspannungsleitung sowie die nördlich vorhandene Biogasanlage bereits vorbelastet. Südwestlich angrenzend wird zudem eine Biomethanganlage realisiert.

Das Gebiet grenzt im Norden an eine regional bedeutsame Kreisstraße an bzw. bezieht Teile der Straße mit ein und befindet sich im Nahbereich zur A 31, über die der Verkehr verkehrsgünstig abgeleitet werden kann. Daher bietet es günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Entwicklung dar. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine zeitnahe Umsetzung der Planung zur Verfügung.

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewerbelärmbelastungen wird das Gebiet durch die Emissionskontingente so gegliedert, dass die Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten entweder keinen relevanten Beitrag liefert oder auch bei einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die östlich und nordwestlich vorhandenen Gewerbestandorte sowie einer möglichen Erweiterung im östlichen Anschluss (2. Bauabschnitt) die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus.

Sinnvolle Alternativen, z.B. an anderer Stelle im Anschluss an die vorhandenen Gewerbestandorte, mit denen geringere Umweltauswirkungen verursacht würden, sind nicht erkennbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Plangebietes durch vorhandene und geplante Versorgungsstrassen, welche nicht überbaut werden dürfen. Hierfür bietet sich eine Nutzung der Flächen für Lagerzwecke an, wie sie von einem Betrieb in erheblichen Umfang nachgefragt werden. Auch die Ausweisung einer geringeren Fläche ist unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs in der Gemeinde nicht sinnvoll.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Fläche somit als sinnvolle und angemessene Lösung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dalum.

## **5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **5.8.1 Methodik**

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage eines faunistischen Fachbeitrages vorgenommen.

Die Ermittlung der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgte durch die Hewes Umweltakustik GmbH nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm) und wurde anhand der DIN 18005 bewertet.

Die zu erwartende Verkehrslärmsituation wurde durch die Hewes Umweltakustik GmbH auf Grundlage der RLS-19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt und bewertet. Den Berechnungen wurden dabei für das Horizontjahr 2035 prognostizierte Daten zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der zu erwartenden Geruchssituation erfolgte durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter nach Anhang 7 der TA Luft 2021.

In Bezug auf mögliche weitere einwirkende Luftschadstoffe durch die geplante Biomethanganlage konnte auf Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 136 zurückgegriffen werden. Die Ermittlungen erfolgten entsprechend den Vorgaben der TA Luft bzw. der 17. und 39. BImSchV und wurden mit den dort aufgeführten Immissions(grenz)werten verglichen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### 5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Einhaltung der Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen (Ökokonto), die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung stehen.

### 5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die vorgesehene Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) können die Lärmemissionen des Plangebietes so kontingentiert werden, dass die Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten entweder keinen relevanten Beitrag liefert oder auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen und einer potenziellen Gewerbe-/Industriegebietserweiterung nach Osten, die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen für Büro- oder sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume wird für die nördlichen Teilflächen durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen oder sonstige Luftschadstoffe sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

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

#### 5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 2022-021-t4, Hewes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, 15.03.2023
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19, Ausgabe 2019)
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18.8.2021 mit Vorgaben zur Geruchsbeurteilung in Anhang 7
- Immissionsschutztechnischer Bericht (zum B.-Plan Nr. 136), Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Nr. GS23041.1+2/03 vom 23.10.2023
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

## 6 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

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

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann auf den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen (Ökokonto) ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der Festsetzung der Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nicht zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet kann ausreichend durch passive Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Unzumutbare Immissionsbelastungen durch Geruchsmissionen aus Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

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

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	128.507 qm	91,2 %
• Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(1.734 qm)	(1,2 %)
• Gewässerrandstreifen	(1.528 qm)	(1,1 %)
Straßenverkehrsfläche	12.465 qm	8,8 %
<b>Plangebiet</b>	<b>140.972 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Verfahren

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Geeste hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Geeste ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

## Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....  
Geeste, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

1. Örtliche Gegebenheiten und Festsetzungen im B.-Plan Nr. 136
2. Bodenuntersuchung (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 15.03.2023)  
2a Baugrunduntersuchung (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 29.04.2025)
3. Schalltechnische Untersuchung (Hewes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, Projekt-Nr. 2022-021-t4 vom 15.03.2023)
- 4.1 Immissionsschutztechnischer Bericht zum B.-Plan Nr. 136 (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Bericht Nr. GS23041.1+2/03 vom 23.10.2023)
- 4.2 Stellungnahme zur Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Errichtung von zwei Masthähnchenställen mit Darstellung der Vorbelastung an Geruchsmissionen (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, 18.04.2024)
5. Plangebiet - Biotoptypen
6. Artenschutzfachbeitrag /UsaP Brutvögel (Dipl.-Ing. Wecke, 2022)
7. Kampfmitteluntersuchung