

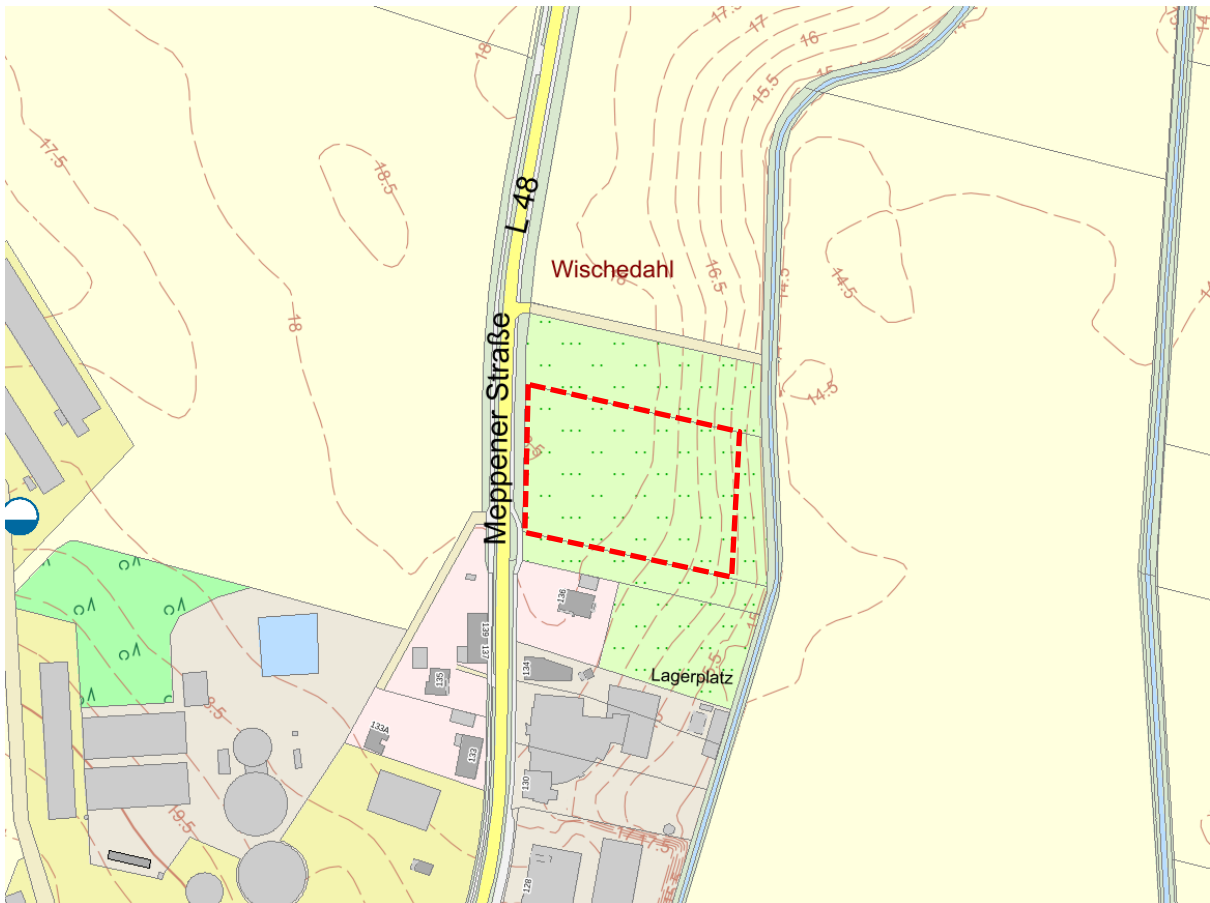
BEGRÜNDUNG

MIT
UMWELTBERICHT
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ÖSTLICH MEPPENER STRASSE“
einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

GEMEINDE GEESTE
im Ortsteil Groß Hesepe

Landkreis Emsland



INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	6
1. ALLGEMEINES	6
1.1. PLANUNGSUNTERLAGE	6
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	6
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	7
3.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	7
3.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRHP)	8
3.3. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	10
3.4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
3.5. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	10
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG	11
4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	11
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
5.1. BELANGE DES NATURSCHUTZES	12
5.1.1. Eingriffsbilanzierung.....	13
5.1.2. Schutzgebiete	13
5.1.3. Bodenschutz	13
5.1.4. Artenschutz	14
5.2. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	15
5.2.1. Trinkwasserversorgung.....	15
5.2.2. Elektrizität.....	15
5.2.3. Telekommunikation	16
5.2.4. Abfallentsorgung	16
5.2.5. Oberflächenentwässerung	16
5.2.6. Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	17
5.3. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	18
5.3.1. Immissionen Landwirtschaft.....	18
5.3.2. Immissionen Straße und Gewerbe	20
5.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	22
5.5. BELANGE DES VERKEHRS	22
5.6. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	23
5.7. BELANGE DER BUNDESWEHR	24
5.8. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	25
5.9. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE / HOCHWASSERSCHUTZ	26
5.10. BELANGE DER INFRASTRUKTUR / EINZELHANDEL	26
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „ÖSTLICH MEPPENER STRASSE“	27
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	27
6.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	27

6.3. EIN- U. AUSFAHRTEN; BEREICHE OHNE EIN- U. AUSFAHRTEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 U. 11	27
6.4. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG	28
6.5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	28
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	30
8. HINWEISE	31
9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	33
TEIL II: UMWELTBERICHT	34
1 UMWELTBERICHT	34
1.A KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	34
1.a.1 Angaben zum Standort	34
1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	34
1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	34
1.B UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	34
1.b.1 Fachgesetze.....	34
1.b.2 Fachplanungen	35
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)	35
2.A BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2A ZUM BAUGB)	35
2.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	36
2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	36
2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	36
2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	38
2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	40
2.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	42
2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	42
2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	43
2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	44
2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	44
2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	46
2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	47
2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	47
2.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	48
2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	48
2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	48
2.B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2B ZUM BAUGB)	49
2.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt	51
2.b.2 Fläche und Boden	53

2.b.3	Wasser	54
2.b.4	Klima / Luft	55
2.b.5	Landschaft.....	56
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	57
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	58
2.b.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	58
2.b.9	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt	59
2.b.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	59
2.b.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	59
2.C	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2C ZUM BAUGB)	59
2.c.1	Tiere	59
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen	59
2.c.3	Fläche und Boden	65
2.c.4	Wasser	65
2.c.5	Erfordernisse des Klimaschutzes.....	65
2.c.6	Landschaft.....	66
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	66
2.D	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN; GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2D ZUM BAUGB)	66
2.E	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DIESER BAULEITPLANUNG ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000- GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2E ZUM BAUGB)	66
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)	67
3.A	BESCHREIBUNG VON TECHNISCHEN VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG (ANLAGE 1 ZIFF. 3A BAUGB)	67
3.B	BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	68
3.C	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	68
3.D	REFERENZLISTE DER QUELLEN	69
TEIL III:	ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	72
1	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	72
2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	72
3	VERFAHREN	72

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1:	Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung.....	50
Tabelle 2:	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	51
Tabelle 3:	Eingriffsbilanzierung Bestand.....	52
Tabelle 4:	Eingriffsbilanzierung Planung (B-Plan Nr. 27)	52
Tabelle 5:	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	53
Tabelle 6:	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	54
Tabelle 7:	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	55

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	56
Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich	58
Tabelle 10: Zusammenstellung der Kompensationsflächen.....	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage im Raum, unmaßstäblich (NLWKN 2024)	7
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010).....	8
Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024).....	9
Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes “Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich).....	10
Abbildung 5: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Anlage 3, FIDES 2025)	19
Abbildung 6: Außenlärmpegel (Karte 5, HeWes 2025)	21
Abbildung 7: Erschließungskonzept (unmaßstäblich) (Lindschulte 2025)	22
Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2025)	37
Abbildung 9: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2025)	37
Abbildung 10: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2025).....	39
Abbildung 11: Schutzgut Boden – Schutzwürdige Böden, unmaßstäblich (LBEG 2025).....	39
Abbildung 12: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2025)	41
Abbildung 13: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1981-2010, unmaßstäblich (LBEG 2025)	41
Abbildung 14: Übersichtskarte zur Lage der Kompensationsflächen K1 bis K3, unmaßstäblich (NLWKN 2025).....	60
Abbildung 15: Luftbild zur Kompensationsfläche 1 mit drei Pflanzflächen, unmaßstäblich (NLWKN 2025).....	60
Abbildung 16: Lageplan zur Kompensationsfläche 2, Obstwiese, unmaßstäblich (LGLN 2025)	62
Abbildung 17: Lageplan zur Kompensationsfläche 3, Eingrünung, unmaßstäblich (LGLN 2025)	64

Anlagen:

- Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren
- Oberflächenwasserbewirtschaftung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ in Geeste OT Groß Hesepe, Ersteinschätzung zur Oberflächenwasserbewirtschaftung im Plangebiet, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Emsland, Meppen, Stand 21.11.2024
- Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ in Geeste, HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, Stand 07.08.2025
- Geruchstechnischer Bericht Mr. G24298.1/01, Geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ der Gemeinde Geeste, FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, Stand 17.07.2025

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Groß Hesepe im Bereich östlich der Meppener Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7. Die Planunterlage, zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- trägt den Geschäftsnachweis L4 – 163/2025.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Hesepe, östlich der Meppener Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist dieser Bereich bereits anteilig als gemischte Baufläche (M) enthalten. Im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste wird der gesamte Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus der vorgenannten gemischten Baufläche (M) wird im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB entwickelt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,72 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Pferdeweide dar, in der in der nordwestlichen Ecke ein Reitplatz (Sand) integriert wurde. Diese Fläche ist nördlich und östlich in den angrenzenden Bereichen durch eine schmale Strauchhecke eingerahmt. Im weiteren grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich. Westlich findet sich die L48 (Meppener Straße) und südlich schließt sich ein Wohnhaus mit einem dahinter liegenden Lagerplatz und einem umgebenden Großbaumbestand an. Im Weiteren ist der Betrachtungsraum durch landwirtschaftliche Hofstellen mit Stallanlagen und einer Biogasanlage, einem südlich gelegenen Autohändler geprägt. Zur L48 besteht eine Böschungskante. Von dort fällt das Gelände zum östlich gelegenen Niederungsbereich der Ems ab. Die Geländehöhen bewegen sich von 18,4 bis 16,5 m NHN. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches können den folgenden Abbildungen 1 sowie dem Deckblatt zu dieser Unterlage entnommen werden.

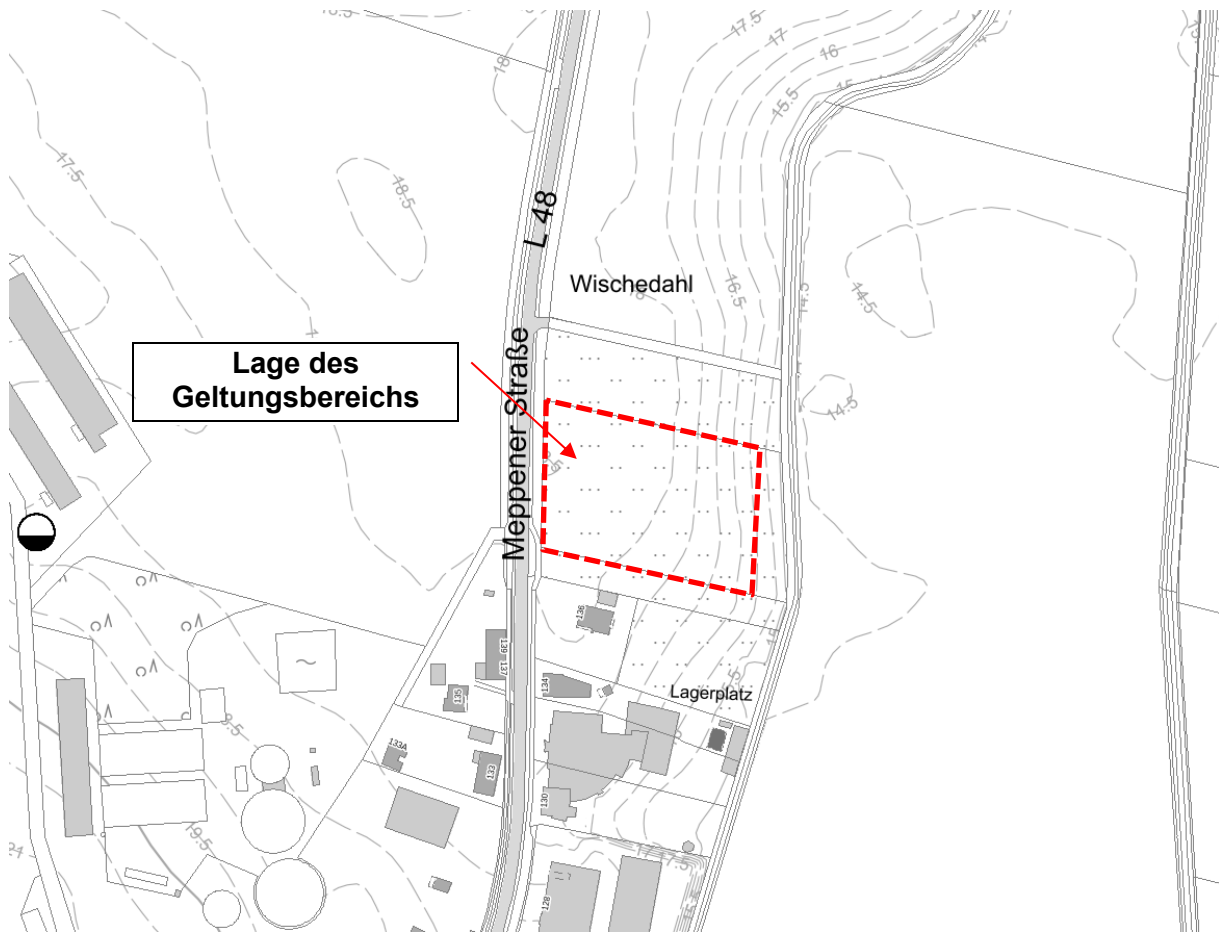


Abbildung 1: Lage im Raum, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) (3.7 02). Der östlich angrenzende Bereich der Emsniederung ist mit Vorranggebiet (Z) für den Hochwasserschutz (3.11 3. 01) belegt. Weiter östlich im Bereich der Emsniederung gelegen überlagern sich ein Vorranggebiet (Z) Natura 2000 (3.4 02), ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit angrenzenden Vorbehaltsgebiet (G) für Natur und Landschaft (3.3 06), Vorbehaltsgebiet (G) für die Erholung (3.10 05) und regional bedeutsame Wanderwege (B = Wasserwandern und F = Radfahren) (3.10 08). Die Ortslage von Groß Hesepe ist nachrichtlich als Bereich mit vorhandener Bebauung / als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (2.2 01) enthalten.

Bei Vorranggebieten handelt es sich nach § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) um verbindlich und abschließend abgewogene Ziele der Raumordnung. Gemäß § 4 ROG sind Ziele der Raumordnung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die in Vorranggebieten festgelegten Nutzungsfunktionen (im vorliegenden Fall Hochwasserschutz) haben Vorrang vor allen anderen Nutzungen. Das an den Änderungsbereich angrenzende „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ bleibt dauerhaft erhalten und wird in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Auf das in einem schmalen Streifen in den Änderungsbereich hineinreichende „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b WHG

wird gesondert hingewiesen (vgl. Abbildung 3 im Kapitel 3.2 sowie Kapitel 5.9 und Kapitel 8 Nr. o).

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet“ (G) hat keine strikte Bindungswirkung für die Gemeinde Geeste. Unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze und gesetzlichen Bestimmungen ist eine Abweichung möglich. Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Gemeinde Geeste und hier der Ortsteil Dalum als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Der Gemeinde wird im RROP 2010 zudem die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. des RROP 2010 zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung in erforderlichem Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

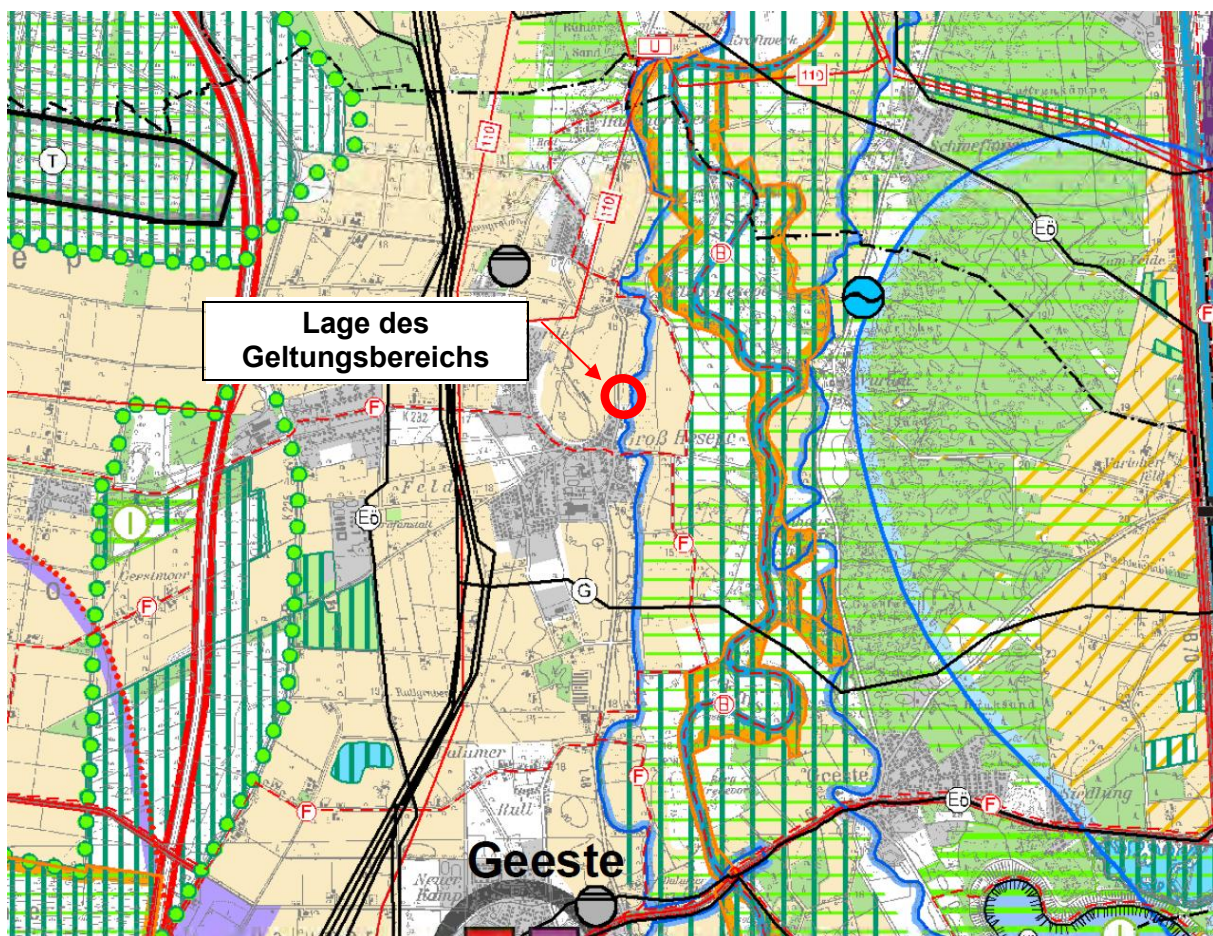


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)

3.2. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRHP)

Im September 2021 ist der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

I. Allgemeines**I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement**

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG reichen in einem schmalen Streifen bis in den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung hinein (vgl. Abb. 3, magenta schraffiert, NLWKN, Datenabfrage 11/2024, Umweltkartenserver Niedersachsen zum Themenbereich „Hochwasserschutz“). Hierauf sollte gesondert hingewiesen werden.

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird im Rahmen der weiteren Planungen ein Entwässerungskonzept erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

II. Schutz vor Hochwasser**II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet grenzt jedoch unmittelbar östlich an den Geltungsbereich. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015 (Abb. 3, blau).

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.

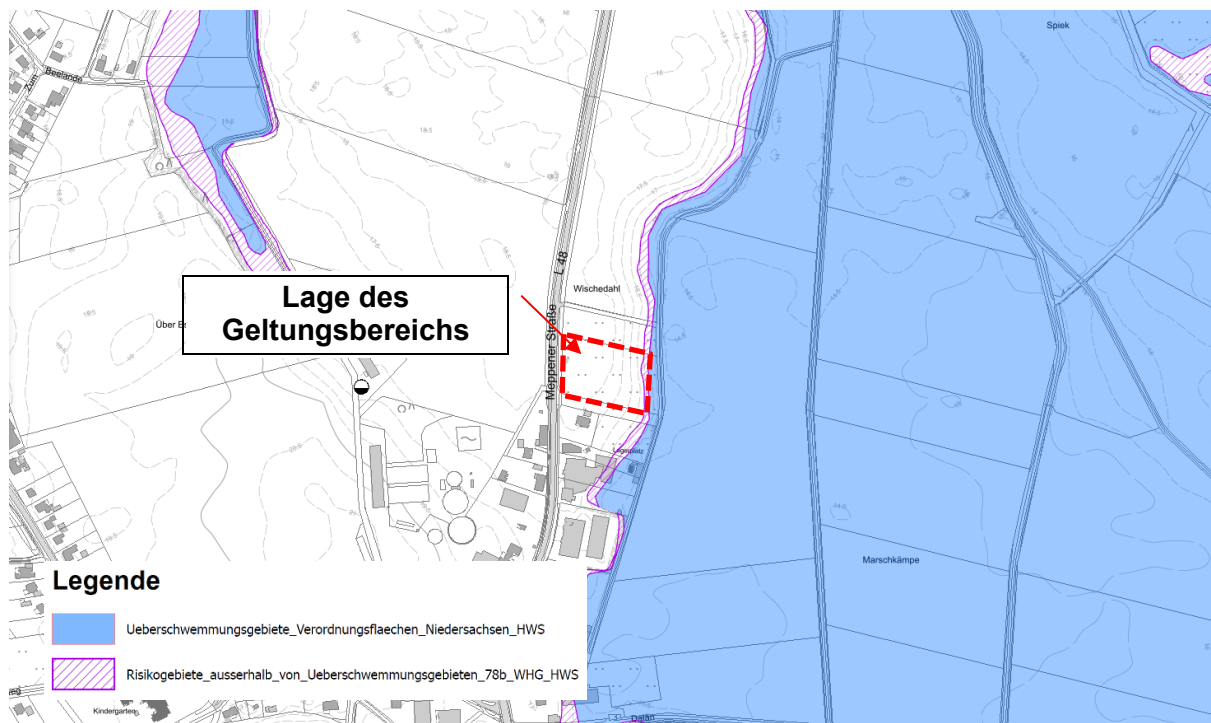


Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)

3.3. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan 2001 sind für den Änderungsbereich sowie den direkt angrenzenden Bereichen keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche enthalten. Östlich des Änderungsbereiches, hier ca. 750 m östlich im Niederungsbereich der Ems gelegen, finden sich das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Beidseitig eingefasst ist das vorgenannte LSG durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023).

3.4. Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich anteilig als gemischte Baufläche und hieran nördlich und östlich angrenzend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzen weitere gemischte Bauflächen an den Planbereich. Die westlich verlaufende Meppener Straße (L48) ist als Straßenverkehrsfläche enthalten.

Im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste (Parallelverfahren) wird der gesamte Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

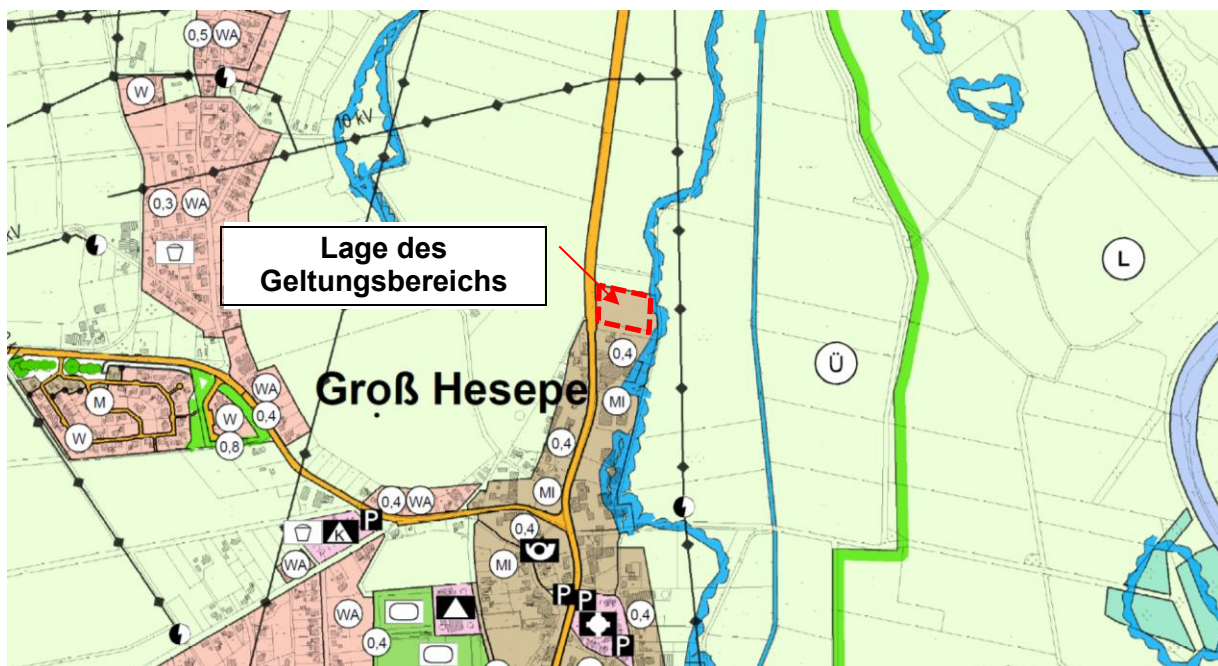


Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

3.5. Angrenzende Bebauungspläne

Der nördliche Streifen des Geltungsbereiches überdeckt das „Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zur Regelung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung (als überlagernde Festsetzung der im Flächennutzungsplan (siehe vorgenannte 62. FNPÄ) dargestellten Fläche für die Landwirtschaft) aus dem Bebauungsplan Nr. 200. In diesem Bereich sind keine Baufenster für Tierhaltungsanlagen festgesetzt. Ein Potenzial für die

Festsetzung eines Baufensters ist aufgrund der Siedlungsnähe und dem Fehlen einer zugehörigen angrenzenden Hofstelle derzeit nicht gegeben. Auf die Überplanung des Teilbereiches des B-Planes Nr. 200 wird gesondert hingewiesen (vgl. Kapitel 6.5).

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortsteilen mit den dazugehörigen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Gewerbe- und Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung im Ortsteil Groß Hesepe dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung von Mischgebieten (MI) auf das Gebiet dieser Ortslage.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen und durch gemischte Nutzungen geprägte Achse östlich der Meppener Straße in nördlicher Richtung. Entwicklung in Richtung Osten schließen sich aus, da dort bereits das Überschwemmungsgebiet der Ems angrenzt. Eine Entwicklung in westlicher Richtung wird durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung erheblich eingeschränkt. In südlicher Richtung, in Richtung Ortskern besteht bereits eine dichte Bebauung durch Gewerbe und Wohnen, die zurückliegend bereits zunehmend nachverdichtet wurde. Somit bleibt, unter Berücksichtigung eines sinnvollen Funktionsbezuges zum südlich angrenzenden Gewerbe, nur eine Entwicklung in nördlicher Richtung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Derzeit wird der Flächenbereich als Weide (Pferdehaltung) und Reitplatz genutzt.

4.2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Geeste (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Bauflächen für die Schaffung von Wohnraum sowie zur Neuansiedlung bzw. für die Erweiterung örtlicher Betriebe zu entwickeln. Im Zuge dieser Bauleitplanung wurden auch Flächenbereiche berücksichtigt, die aufgrund ihrer guten Erschließung und Erreichbarkeit einen engen Funktionsbezug zu bestehenden Betrieben besitzen können.

Wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, weist das RROP 2010 des Landkreises Emsland die Gemeinde Geeste mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Zudem besteht in der Gemeinde Geeste aufgrund der aktuell sehr positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Bereich der Ortslage Groß Hesepe

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung des vorhandenen „gemischten“ Ansatzes (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) am nördlichen Ortsrand von Groß Hesepe. Die vorhandenen und durch eine gemischte Nutzung gekennzeichneten Bereiche werden maßvoll in nördlicher Richtung erweitert bzw. vergrößert. Die Fläche ist zudem aktuell verfügbar. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer Zersiedelung durch einen möglichen „neuen“ Standort.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste entwickelt, die für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO enthält. Somit entspricht das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von gemischten Bauflächen geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft im Bereich der Gemeinde Geeste zu erhalten und auszubauen und Flächen für die Schaffung von Wohnraum vorzuhalten. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können bzw. diese auch nachhaltig zu sichern. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland, hier im Bereich der Ortslage Groß Hesepe, gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die L48 gelegenen vorhandenen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,72 ha umfasst:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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 BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu

berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen durch eine Pferdeweide (GW). Direkt angrenzend setzt sich die Pferdeweide fort und es finden sich ein Abreitplatz / Sandplatz (PSR), Pflanzstreifen (HFS), Ackerflächen (A), die L48 als Verkehrsfläche (OVS) und die südlich gelegene Bebauung (OEL) mit umgebendem Hausgarten mit Großbaumbestand (PHG).

Der prägende Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches ist eine intensiv genutzte Pferdeweide (GW). Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort direkt angrenzend zum nördlichen Ortsrand gewählt wurde. Es wird somit vermieden, einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen.

5.1.1. Eingriffsbilanzierung

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung jedoch nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 13.059,0 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 1.431,4 WE geht ein Kompensationsdefizit von 11.627,6 WE hervor. Bei einer möglichen Aufwertung von 2 Wertfaktoren auf einer Ackerfläche (Anlage Feldgehölz, Aufforstung mit Laubgehölzen) entspricht dies einer Fläche von 5.813,8 m².

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet, da dessen Inhalte vollständig im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten sind.

5.1.2. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natura 2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Östlich des Geltungsbereiches im Niederungsbereich der Ems finden sich das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Beidseitig eingefasst ist das vorgenannte LSG durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023). Wirkungen durch diese Bauleitplanung auf die vorgenannten Schutzgebiete werden ausgeschlossen.

5.1.3. Bodenschutz

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBEG, Datenabfrage 11/2024) sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den angrenzenden Bereichen keine Bohrungen, kohlenstoffreiche Böden / Moorstandorte, Altablagerung, Rüstungsallasten sowie Schlammgrubenverdachtsflächen verzeichnet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit äußerst hoch am östlichen Rand und mit gering für den westlichen (Groß)Teil des Geltungsbereichs

beschrieben. Für den Geltungsbereich sind Suchräume für schutzwürdige Böden in Form von Plaggenesch (westlicher (Groß)Teil) und „Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit“ (BFR 6, hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit; östlicher Rand des Geltungsbereiches) enthalten.

Die Inanspruchnahme des vorhandenen besonders schutzwürdigen Bodens ist unvermeidbar, da dieser Bereich derzeit die einzig mögliche und auch verfügbare Option für die Erweiterung der vorhandenen gemischten Bauflächen in Richtung Norden im Ortsteil Groß Hesepe im Gemeindegebiet Geeste darstellt. Im Zusammenhang mit dem Plaggenesch handelt es sich zudem um den südöstlichen Randbereich eines sich nach Nordosten ziehenden großen Plaggeneschbereiches, der zudem durch die L48 von den nordwestlich angrenzenden Bereichen abgetrennt wurde. Die Inanspruchnahme der schutzwürdigen Böden ist damit unumgänglich. Des Weiteren sind die anstehenden Böden für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Die Fläche ist zudem durch die Melioration und landwirtschaftliche Nutzung bereits überprägt worden (Drainage, Tiefpflügen, regelmäßige Bewirtschaftung etc.).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten zudem einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ausgeschlossen werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Sofern im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

5.1.4. Artenschutz

Da der Geltungsbereich weitgehend durch einen Pferdeweide im direkten Anschlussbereich an die bestehende Bebauung im Bereich der Ortslage Groß Hesepe geprägt wird, können erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Artenschutz unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes

gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der Meppener Straße (L48) bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolesystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet kann an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) angeschlossen werden.

5.2.2. Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die 10 kV-Freileitung mit der Bezeichnung „10 AL/ST 70/12“. Die Freileitung wird im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Baugrenze wird zunächst ein Abstand von 3,0 m zu dieser Freileitung eingestellt. Der Schutzstreifen und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass die geltenden Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten in Leitungsnähe und Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände etc. beachtet werden. Um jegliche Gefährdung auf den Baustellen im Bereich der oberirdischen Versorgungsleitungen auszuschließen und die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen mit Baugeräten immer ein genügender Abstand zu den Anlagenteilen eingehalten wird. Es ist daher erforderlich, alle Beteiligten von dieser Notwendigkeit anhand der „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH zu unterrichten.

5.2.3. Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per E-Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

5.2.4. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Abfallbehälter sind an der Meppener Straße aufzustellen. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.2.5. Oberflächenentwässerung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird es auch notwendig, den Nachweis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des innerhalb des Geltungsbereiches auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Wege etc.) anfallenden Oberflächenwasser zu führen. Im Zusammenhang mit der „Ersteinschätzung zur Oberflächenwasserbewirtschaftung“ (Lindschulte 2024) kommt diese zu folgendem Fazit:

„Auf Grundlage der Ersteinschätzung ergibt sich eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers über Zwischenspeicherung und Versickerung ins Grundwasser als bevorzugte Lösung. Auf Grund der Lage am Überschwemmungsgebiet der Ems ist eine Rückhaltung und

gedrosselte Einleitung in einen östlich des Plangebiets verlaufenden Grabens nur bedingt möglich, da die Ableitung des Wassers im bemessungsrelevanten Hochwasserfall u.U. nicht mehr gewährleistet werden kann. Neben diesen Bewirtschaftungsarten ist ebenfalls die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. zu Beregnungszwecken oder eine Kombination der Bewirtschaftungsarten möglich.

Die Oberflächenbewirtschaftung durch Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselter Einleitung ist in einem Erlaubnisantrag gem. § 10 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei Umsetzung eines Rückhaltebeckens ist außerdem eine Plangenehmigung gem. § 68 und 70 WHG zu beantragen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind die einzelnen befestigten und bebauten Flächen zu betrachten und zu prüfen und gem. ihrer Art und Nutzung bei der Bemessung der Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und Vorbehandlung zu berücksichtigen. Die Eigenschaften des Untergrunds sind durch Erkundungen festzustellen und bei der Bemessung der Anlagen zu berücksichtigen.“

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches, zugleich die am tiefsten gelegenen Flächenbereiche, sind außerhalb des überbaubaren Bereiches ausreichend Flächenanteile vorhanden, um die vorgenannten Einrichtungen unterzubringen.

Gemäß den Beschreibungen im Umweltbericht zu den Schutzgütern Boden (Kapitel 2.a.4) und Wasser (Kapitel 2.a.5) herrschen im Geltungsbereich versickerungsfähige Sande vor. Der Grundwasserflurabstand kann mit mehr als 2,0 m zur Geländeoberkante beschrieben werden. Somit kann herausgestellt werden, dass die örtlichen Gegebenheiten eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen.

Die Oberflächenentwässerung der (öffentlichen) Flächen ist durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein vermeidbares Maß begrenzt wird.

5.2.6. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Mischgebieten mit einer Anzahl der Vollgeschosse $N \leq 3$ und einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,3 und 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten. Liegt die GFZ zwischen 0,7 und 1,2 erhöht sich der Löschwasserbedarf auf mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h).

Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 400 l/min. möglich. Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den TAV gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet

bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von mind. 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmesteilen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

5.3. Belange des Immissionsschutzes

5.3.1. Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Zur Einschätzung der Geruchsbelastung im Geltungsbereich wurde der Geruchstechnische Bericht Mr. G24298.1/01, Geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ der Gemeinde Geeste durch FIDES (2025) erarbeitet. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

„Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsimmissionen die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berechnet.“

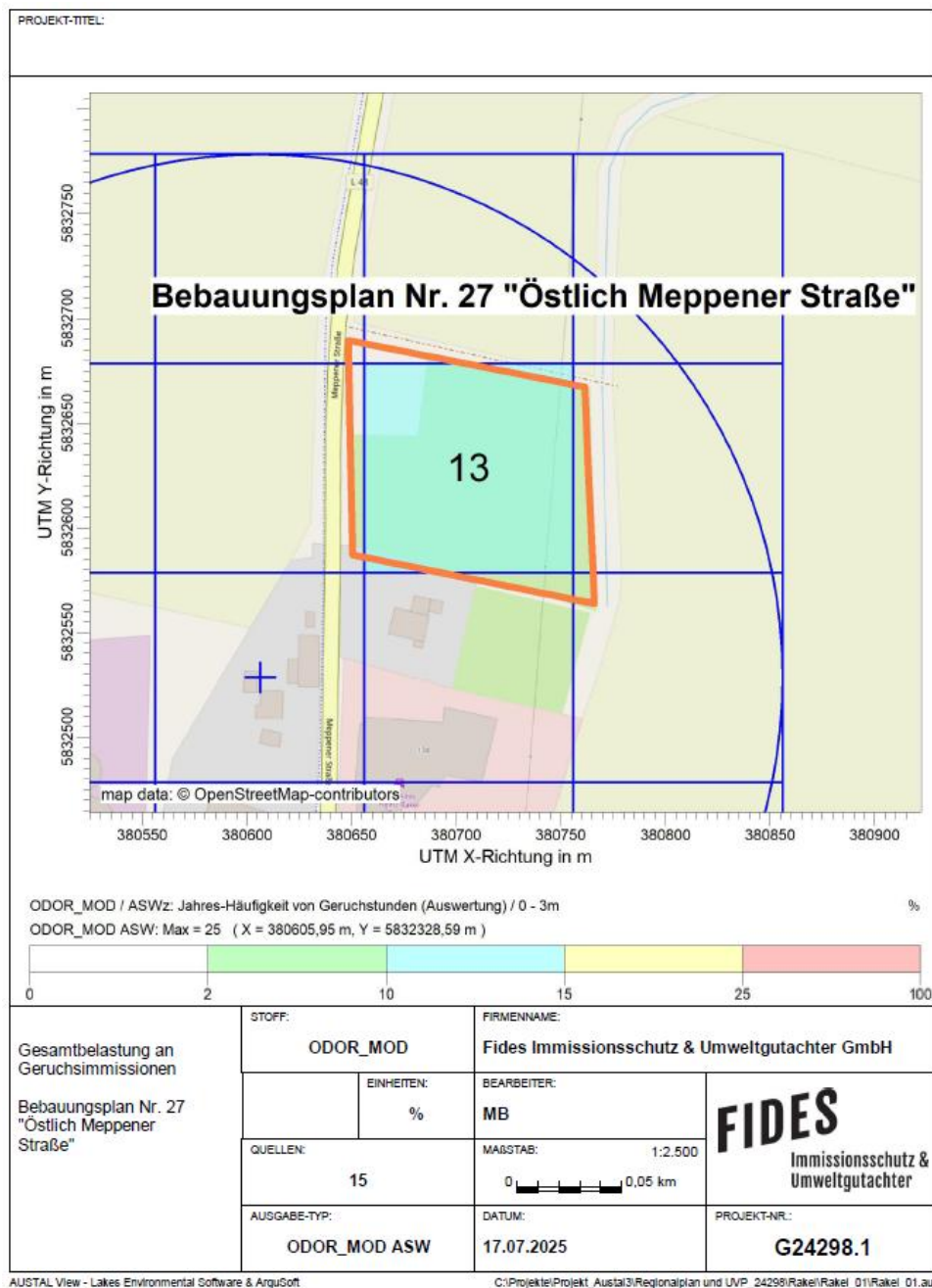
Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für die Planfläche wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des 600 m Radius um das Plangebiet sowie die landwirtschaftlichen Betriebe, die einen relevanten Einfluss (Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen > 2 % der Jahresstunden) auf das Plangebiet haben, betrachtet.

Entsprechend wurden aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 und LW 4 die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berechnet.

Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen ist in der Anlage 3 dargestellt. Die Geruchsimmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ maximal 13 % der Jahresstunden.

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird überschritten.



G24298.1/01 Anlage 3

Abbildung 5: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Anlage 3, FIDES 2025)

Gemäß Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft 2021 können Zwischenwerte zwischen den Nutzungsbereichen festgelegt werden (Tabelle 3). Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der nicht überplanten Ortslage von Groß Hesepe zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Die südlich gelegenen Bereiche der Ortslage von Groß Hesepe sind von einer gemischten Bebauung aus Wohnhäusern, Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Entsprechend den Kommentaren zum Anhang 7 der TA Luft 2021 kann für das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer Mischgebietsstruktur und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ein Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 14 % der Jahresgeruchsstunden als Zwischenwert herangezogen werden.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ in Geeste zu erwarten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Wie in Anlage 3 ersichtlich, liegt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der vorhandenen Bebauung in gleicher Höhe wie im Bereich des Plangebietes. Westlich der Meppener Straße liegt die Geruchshäufigkeit höher als im Bereich des Plangebietes. Somit sind die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits derzeit durch die vorhandene Bebauung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.“ (FIDES 2025)

Die Gemeinde lässt aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zwischen einer Mischgebietsstruktur und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich einen Zwischenwert von 13 % der Jahresgeruchsstunden zur Entwicklung des Mischgebietes zu. Somit ist der maximal mögliche Zwischenwert von bis zu 14 % der Jahresgeruchsstunden noch nicht vollständig ausgeschöpft und bietet landwirtschaftlichen Betrieben noch Entwicklungspotenziale.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere nördlich und östlich angrenzend zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar gelten und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.3.2. Immissionen Straße und Gewerbe

„Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Westlich des Plangebietes verläuft die Meppener Straße (L48). Eine Beurteilung des Straßenverkehrs erfolgt nach der DIN 180052 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken. Die gewerblichen Nutzungen werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – beurteilt. (...)

Durch den Straßenverkehr werden Beurteilungspegel im Plangebiet bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden tags bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden an allen Immissionsorten eingehalten. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen betragen die Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte werden tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da durch den Straßenverkehr die geltenden Orientierungswerte überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist dabei grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. An der westlichen Baugrenze des Plangebietes beträgt der Summenpegel aus Straßenverkehr und gewerblicher Nutzung bis zu 65 dB(A). Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird eingehalten. Der weitere erforderliche Schallschutz soll über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Ergänzend werden zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ableiten. Die Fassaden, an denen Lüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind in der Anlage 8 – 9 gekennzeichnet.“ (HeWes 2025)

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. kleines Baugrundstück, Anbindung nur über die L48 möglich, Bauverbotszone parallel zur L48) nicht realisiert werden können, werden im Rahmen dieser Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 6.5).

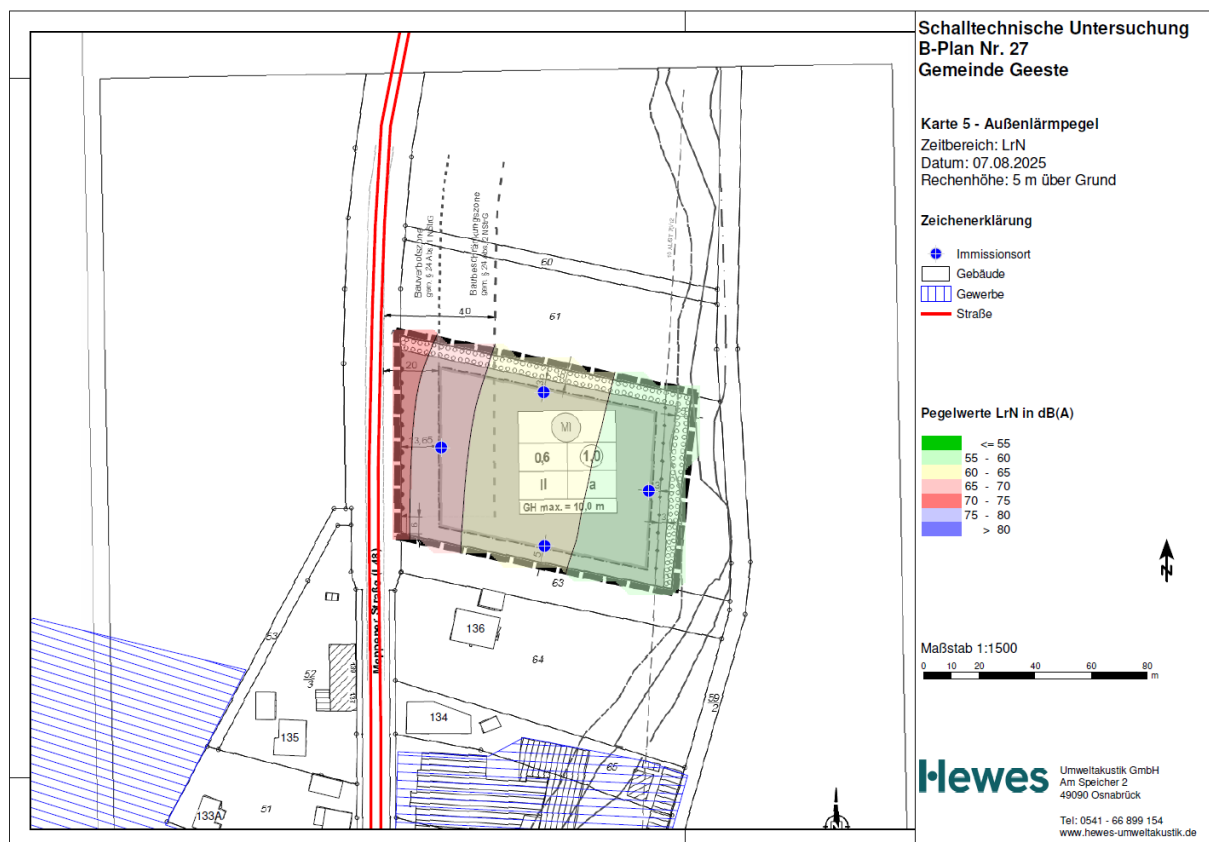


Abbildung 6: Außenlärmpegel (Karte 5, HeWes 2025)

5.4. Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Gemäß dem Gutachten der FIDES (2025) ist unter Berücksichtigung eines Zwischenwertes von 13 % der Jahresgeruchsstunden nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich zu rechnen (vgl. Kapitel 5.1.1).

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere nördlich und östlich angrenzend zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar gelten und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Erschließung wird über einen am südlichen Rand des Grundstücks gelegenen 6,0 m breiten Zufahrtsbereich, der sich noch innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) befindet, an die „Meppener Straße“ (L48) sichergestellt (s. Abbildung 7). Im Zuge der Neuherstellung der Zufahrt an der südlichen Grundstücksecke wird die bisherige Zufahrt zur Erschließung der Wiese aufgehoben und zurückgebaut.

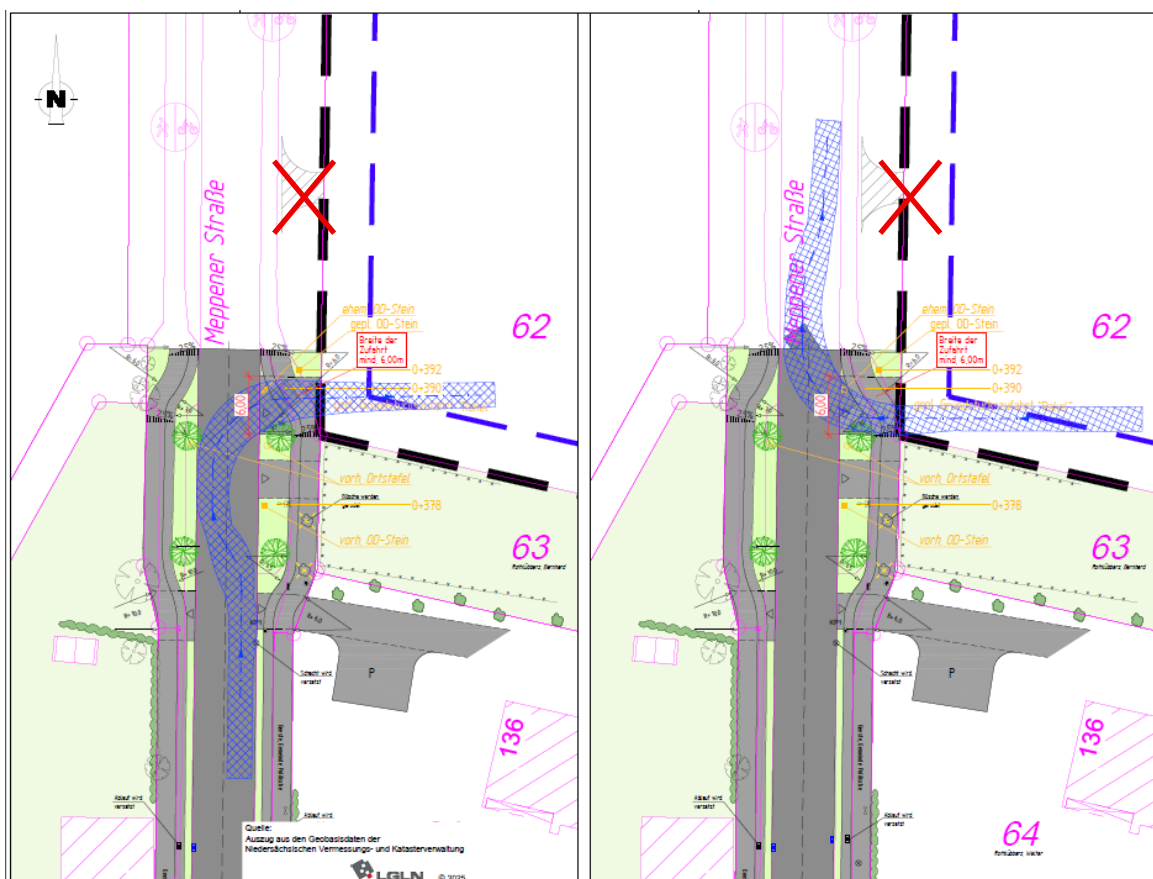


Abbildung 7: Erschließungskonzept (unmaßstäblich) (Lindschulte 2025)

Eine innere Erschließung für den Geltungsbereich ist aufgrund des gut ausgebauten Straßennetzes und der verhältnismäßig kleinen Fläche von 0,72 ha nicht vorgesehen. Auf den neuen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die notwendigen (Ein-)Stellplätze anzulegen.

Im Zusammenhang mit der östlich verlaufenden L48 sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen.

- Von der Landesstraße 48 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Entlang der L48 gelten außerhalb der Ortschaften die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
 - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
 - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG
- Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L48 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Das Plangebiet ist entlang der L48 bis auf die abzustimmende Zufahrt auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Landesstraßen negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Entlang der L48 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Derzeit sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen keine Baudenkmale bekannt (Datenabfrage 11/2024, Denkmalatlas Niedersachsen). Ca. 100 m südlich befindet sich

westlich des Geltungsbereiches in Höhe Meppener Straße 133 das Gebäude einer historischen Werkstatt aus dem Jahr 1891 (Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG), Objekt-ID 35913384, Objekt-Nr. 26). Hierzu weiter südlich gelegen steht ebenfalls westlich der Meppener Straße in Höhe der Hausnummer 131 eine Wegekapelle. Da die vorgenannten Objekte in die sie umgebenden bestehenden Strukturen eingebunden sind, wird nicht mit negativen Wirkungen durch diese Bauleitplanung gerechnet. An der Erhaltung sowie am Schutz der Denkmale und an der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes der Denkmale besteht jedoch ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.

Innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Im Zusammenhang mit der Bodendenkmalpflege wird daher der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

5.7. Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung in § 3 gewährleistet, durch die eine maximal zulässige Bauhöhe von 10,0 m definiert wird.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich wurde die Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden noch nicht vollständig ausgewertet. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.8. Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten

gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

5.9. Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Östlich und bereits außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Emsniederung das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015 (vgl. Abb. 3, blau). Das Plangebiet liegt jedoch mit seinem östlichen Rand in einem Hochwasser-Risikogebiet (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind innerhalb der Risikogebiete bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 16,29 m NHN.

Durch den Verlauf der Baugrenze wird sichergestellt, dass keine Hauptbaukörper innerhalb des Hochwasserrisikogebiet errichtet werden können. Der Verlauf der Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten. Der Belang Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden wird ausreichend berücksichtigt.

5.10. Belange der Infrastruktur / Einzelhandel

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Geeste (EHK 2012, S. 64) lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Grundzentrums Geeste wie folgt darstellen:

- Sicherung und Ausbau des Grundzentrums durch Angebotsverdichtung im Ortskern Dalum
- Erhaltung / Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in peripheren Ortsteilen
- Beschränkung großflächiger Betriebstypen (zentrenrelevante Sortimente) auf den zentralen Versorgungsbereich Dalum (vgl. Hinweis Nr. 8 im Kapitel 8 dieser Begründung oder Abbildung 30, S. 54 im EHK 2012)
- Stärkung der Ortsmitte durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns durch verkehrsberuhigende und ortsbildverbessernde Maßnahmen

Da der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Dalum“ liegt, wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ (vgl. EHK 2012 Kap. 9.4) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „ÖSTLICH MEPPENER STRASSE“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kombinierten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zuzuführen, wie sie auch in den südlich angrenzenden Bereichen prägend ist. Hier befinden sich beidseitig der Meppener Straße u.a. landwirtschaftliche Betrieb, ein Autohaus mit Werkstätten / Verkauf und Wohnnutzungen. Somit ist der Betrachtungsraum bereits durch gemischte Nutzungen geprägt. Dies ist entsprechend im Flächennutzungsplan in Form gemischter Bauflächen dargestellt.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Mischgebiet (MI) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Orientierungswert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Die Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung eine Versiegelung bis max. 0,8. Innerhalb des MI ist eine 2-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung (mHb - vgl. Kapitel 6.6 § 3 „Traufhöhe“ und § 4 „Gebäudehöhe“) festgesetzt worden. Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde für diesen Geltungsbereich mit den vorgenannten Ergänzungen in Anlehnung an die südlich bereits bestehende Bebauung entwickelt.

Bauweise

Da grundsätzlich auch gewerbliche Baukörper entwickelt werden sollen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der zu berücksichtigende Grenzabstand ergibt sich aus den Vorgaben der NBauO.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Die 20 m Bauverbotszone zu L48 ist jedoch im Besonderen zu beachten.

6.3. Ein- u. Ausfahrten; Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11

Parallel zur L48 (Meppener Straße) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der in der südwestlichen Ecke des Flurstücks gelegenen Anschluss an die L48 wird hiervon ausgespart und als „Ein- und Ausfahrt“ aufgenommen. Hierdurch wird die verkehrstechnische Erschließung unter Berücksichtigung der Ortsdurchfahrt (OD, s. Kapitel 5.5) sichergestellt.

6.4. Hauptversorgungsleitung

Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die 10 kV-Freileitung mit der Bezeichnung „10 AL/ST 70/12“ (s. Kapitel 5.2.2). Die Freileitung wird im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Baugrenze wird zunächst ein Abstand von 3,0 m zu dieser Freileitung eingestellt. Der Schutzstreifen und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

6.5. Textliche Festsetzungen (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des MI ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zudem sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ (vgl. EHK 2012 Kap. 9.4) als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

§ 2 Straßenverkehrslärm

1. Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Zusätzlich sind im gekennzeichneten Bereich des Plangebiets (s. Bebauungsplan) schalldämpfte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

§ 3 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über den Höhenfestpunkt von 17,2 m NHN betragen.

§ 4 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im Geltungsbereich zwischen 2,75 m und 4,0 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

§ 5 Gebäudehöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 10,0 m.

§ 6 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur „Meppener Straße“ und der Baulinie sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind in Abstimmung mit dem Niedersächsischen

Landesbetrieb für Straßenbau (NLStbV) – Geschäftsbereich Lingen Anlagen zur Einzäunung des Geländes.

§ 7 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Geltungsbereich maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 8 Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

§ 9 Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ treten die Festsetzungen des am nördlichen Rand überlagerten Streifens / Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 „Steuerung Tierhaltungsanlagen“ (Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zur Regelung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung) außer Kraft.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

Die Gestalterischen Festsetzungen gem. § 84 Abs. 3 NBauO orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{3}$ der Giebelfläche nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt mindestens 20° bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vor- und Ausbauten.

§ 4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Im Baugebiet sind für Dacheindeckungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig:

RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

Hierdurch soll das in der Siedlung vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung erhalten bleiben.

8. HINWEISE

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 3. Juli 2023. Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C3, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind 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 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: 05931/44-0.
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mitzuteilen.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- f. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- g. Das Plangebiet liegt im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luft- / Bodenschießplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Von dem dortigen Flugbetrieb 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 geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Gültige Vorschriften zur Hindernisbefeuern und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

- h. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.
- i. Von der Landesstraße 48 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
- j. Entlang der L48 gelten außerhalb der Ortschaften die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
 - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
 - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- k. Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L48 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
 - l. Das Plangebiet ist entlang der L48 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
 - m. Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Landesstraßen negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
 - n. Entlang der L48 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

o. Hochwasser-Risikogebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt mit seinem östlichen Rand innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (hier des ÜSG Ems). Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind bei den Bauausführungen und Nutzungen zu berücksichtigen.

9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 UMWELTBERICHT

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.a.1 Angaben zum Standort

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie der Abbildung 1 in Teil I: Begründung entnommen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,72 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Pferdeweide dar, in der in der nord-westlichen Ecke ein Reitplatz (Sand) integriert wurde. Diese Fläche ist nördlich und östlich durch außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende schmale Heckenstrukturen eingefasst. Im weiteren grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich. Westlich findet sich die L48 (Meppener Straße) und südlich schließt sich ein Wohnhaus mit einem dahinter liegenden Lagerplatz und einem umgebenden Großbaumbestand an. Im Weiteren ist der Betrachtungsraum durch landwirtschaftliche Hofstellen mit Stallanlagen und einer Biogasanlage, einem südlich gelegenen Autohändler geprägt. Zur L48 besteht eine Böschungskante. Von dort fällt das Gelände zum östlich gelegenen Niederungsbereich der Ems ab. Die Geländehöhen bewegen sich von 18,4 bis 16,5 m NHN. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches können der Abbildung 1 (siehe Teil I, Begründung) sowie dem Deckblatt zu dieser Unterlage entnommen werden.

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit dieser Bauleitplanung soll der Bereich im Kern planungsrechtlich zur Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden.

1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 7.157 m². Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit ca. 7.157 m² (Mischgebiet) festgesetzt, von denen bis zu 5.725,6 m² versiegelt werden könnten.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

1.b.2 Fachplanungen**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) (3.7 02). Der östlich angrenzende Bereich der Emsniederung ist mit Vorranggebiet (Z) für den Hochwasserschutz (3.11 3. 01) belegt. Weiter östlich im Bereich der Emsniederung gelegen überlagern sich ein Vorranggebiet (Z) Natura 2000 (3.4 02), ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit angrenzenden Vorbehaltsgebiet (G) für Natur und Landschaft (3.3 06), Vorbehaltsgebiet (G) für die Erholung (3.10 05) und regional bedeutsame Wanderwege (B = Wasserwandern und F = Radfahren) (3.10 08). Die Ortslage von Groß Hesepe ist nachrichtlich als Bereich mit vorhandener Bebauung / als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (2.2 01) enthalten.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan 2001 sind für den Änderungsbereich sowie den direkt angrenzenden Bereichen keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche enthalten. Östlich des Änderungsbereiches, hier ca. 750 m östlich im Niederungsbereich der Ems gelegen, finden sich das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Beidseitig eingefasst ist das vorgenannte LSG durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023).

Flächennutzungsplan (FNP)

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich anteilig als gemischte Baufläche und hieran nördlich und östlich angrenzend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzen weitere gemischte Bauflächen an den Planbereich. Die westlich verlaufende Meppener Straße (L48) ist als Straßenverkehrsfläche enthalten. Im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste (Parallelverfahren) wird der gesamte Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN
(GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE,
2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)****2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1 Ziff. 2a zum BauGB)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen

deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Aufgrund der Lage an der L48, der Beschaffenheit (Nutzung als Pferdeweide und Abreitplatz, fehlender Großbaumbestand mit BHD > 20 cm) und der geringen Größe des Plangebietes (< 1,0 ha) wurde auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet. Der Verzicht auf Durchführung einer saP wird an folgende ergänzende Bedingungen geknüpft:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der prägende Biototyp innerhalb des Geltungsbereiches ist der Biototyp Weide (GW) in Form einer Pferdeweide, die sich über den Geltungsbereich hinaus weiter nach Osten erstreckt. In die Fläche eingebunden ist ein Abreitplatz (PSR) in Form einer offenen Sandfläche. Nördlich und östlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft eine einreihige Heckenstruktur in Form einer Strauchhecke (HFS). Westlich (angrenzend an die L48), nördlich (angrenzend an einen unbefestigten Wirtschaftsweg (DWS)) und östlich (angrenzend an eine Grabenstruktur - Heseper Graben sowie seinen Nebengraben (FGR)) finden sich Ackerflächen (A). Die parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Meppener Straße (L48) wurde als Hauptverkehrsstraße (OVS) eingestuft. Begleitet wird die Achse von einem Radweg (OVW) und Ruderalstrukturen bzw. Straßenbegleitgrün (UH), Sickermulden (FGR) zur Oberflächenentwässerung des Straßenkörpers und einzelnen Hochstämmen / Baumen (HB). Südlich angrenzend findet sich ein kleinerer Eichenbestand (HB) mit angrenzender Wohnbebauung (OEL) und dem zugehörigen Gartenbereichen (PHZ).

2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. Mit der auf der Fläche vorgesehenen bedarfsgerechten Schaffung eines Mischgebietes (MI) für eine gewerbliche und wohnbauliche Nutzung gehen anteilig auch positive Wirkungen einher.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie landwirtschaftliche Produktionsfläche (Pferdeweide) dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung soweit möglich zu reduzieren.

Aus den beiden nachfolgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet zwischen 5 und 10 % bewegt und konkret für die Gemeinde Geeste bei 5,97 % liegt.

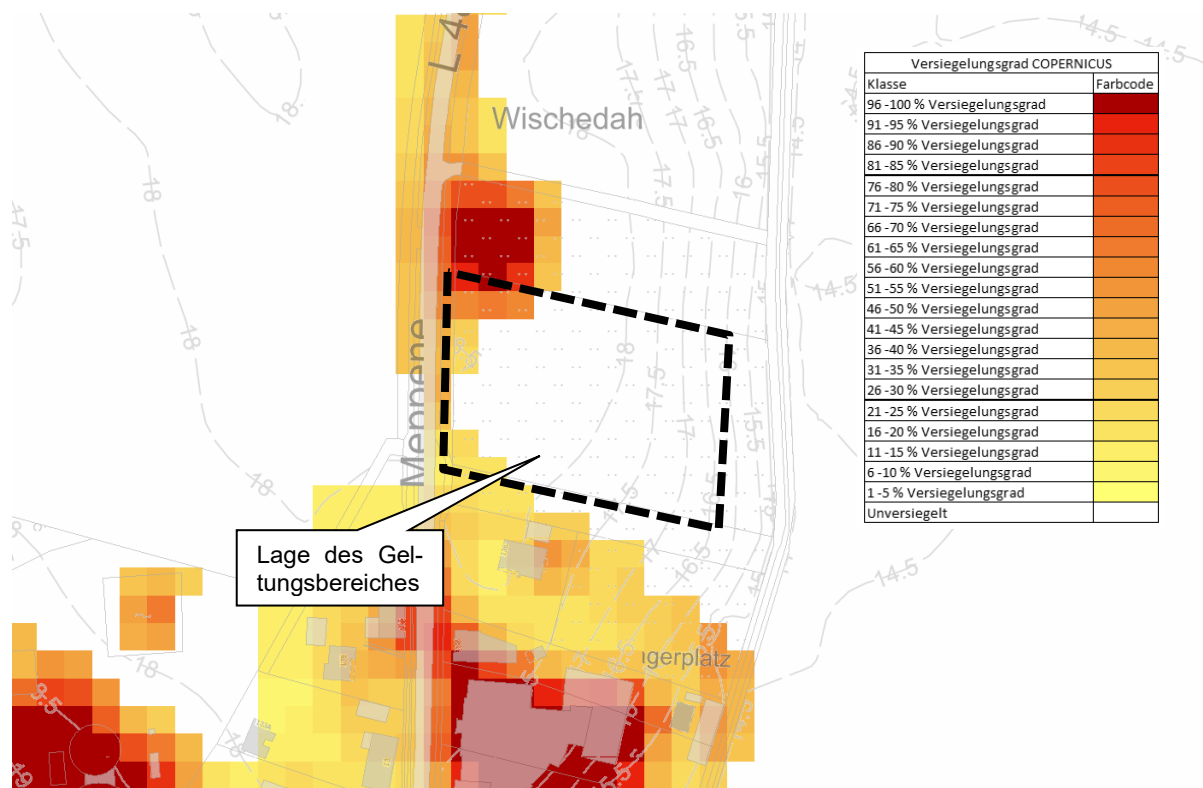


Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2025)



Abbildung 9: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2025)

2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der Bodenregion (BR „Flusslandschaften“ und hier in der Bodengroßlandschaft (BGL) „Talsandniederungen und Urstromtäler“ mit der Bodenlandschaft „Talsandniederung“. Lediglich der östliche Streifen befindet sich in der Bodenregion (BR „Geest“ und hier in der Bodengroßlandschaft (BGL) „Auen und Niederterrassen“ mit der Bodenlandschaft „Auenablagerungen“.

Im Plangebiet kommt als prägender Bodentyp ein „mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ (E3//P) vor. Von Süden ragt mit einer kleinen Spitze ein „mittlerer Gley-Podsol“ (G-P3) in Form eines Keiles in den Geltungsbereich hinein. Der östliche Streifen des Geltungsbereiches sowie die hieran anschließenden Niederungsbereiche der Ems sind durch einen „mittleren Tiefumbruchboden aus Gley“ (YUg3) gekennzeichnet. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterrestrischer Boden). Der Podsol bilden sich aus quarzreichen Ausgangsgesteinen bzw. quarzreichen Sanden (hier Sandablagerungen aus der Zeit des Pleistozäns).

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung bezieht, wie beschrieben, Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend der GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf) ein. Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Im vorliegenden Fall handelt es sich im westlichen Bereich um Plaggenesche und am östlichen Rand um Böden mit einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (BFR6). Plaggenesche sind durch eine spezielle Bewirtschaftung zur Bodenverbesserung entstanden – die Plaggenwirtschaft. Auf nährstoffarmen Sandböden, wie sie im Raum der nordwestdeutschen Geest typisch sind, bilden sich bei mittleren bis hohen Niederschlägen in der Regel Podsole, die keine guten Ackerstandorte sind. Um die Ertragshöhe sowie -sicherheit zu gewährleisten und in Anbetracht des Fehlens mineralischer Dünger war es notwendig, andere Formen der Düngung zu entwickeln. Dabei wurden dorf- oder hofnahe Flure (in Norddeutschland als Esch bezeichnet) regelmäßig mit Gras- oder Heideplaggen gedüngt. Als Plaggen wird abgestochener, humoser (Gras-)Oberboden mit Teilen der darauf befindlichen Vegetation und Streu bezeichnet. Die Plaggen wurden in den Ställen zunächst etwa ein Jahr als Einstreu genutzt und anschließend zusammen mit dem Mist, Asche und Küchenabfällen auf die Felder gebracht. Es handelt sich hierbei im Geltungsbereich um den südwestlichen Rand eines großen und als Plaggenesch gekennzeichneten Bereichs, der zudem durch die L48 zu den großen, zusammenhängenden nordwestlich angrenzenden Flächenbereichen abgetrennt wurde. Die östlich angrenzenden Bereiche wurden durch Tiefenumbruch bereits überprägt.

Die Böden mit hoher und äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit nehmen nur einen kleinen Streifen des Geltungsbereiches ein. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Weide geht jedoch keine hochwertige Ackerfläche verloren.

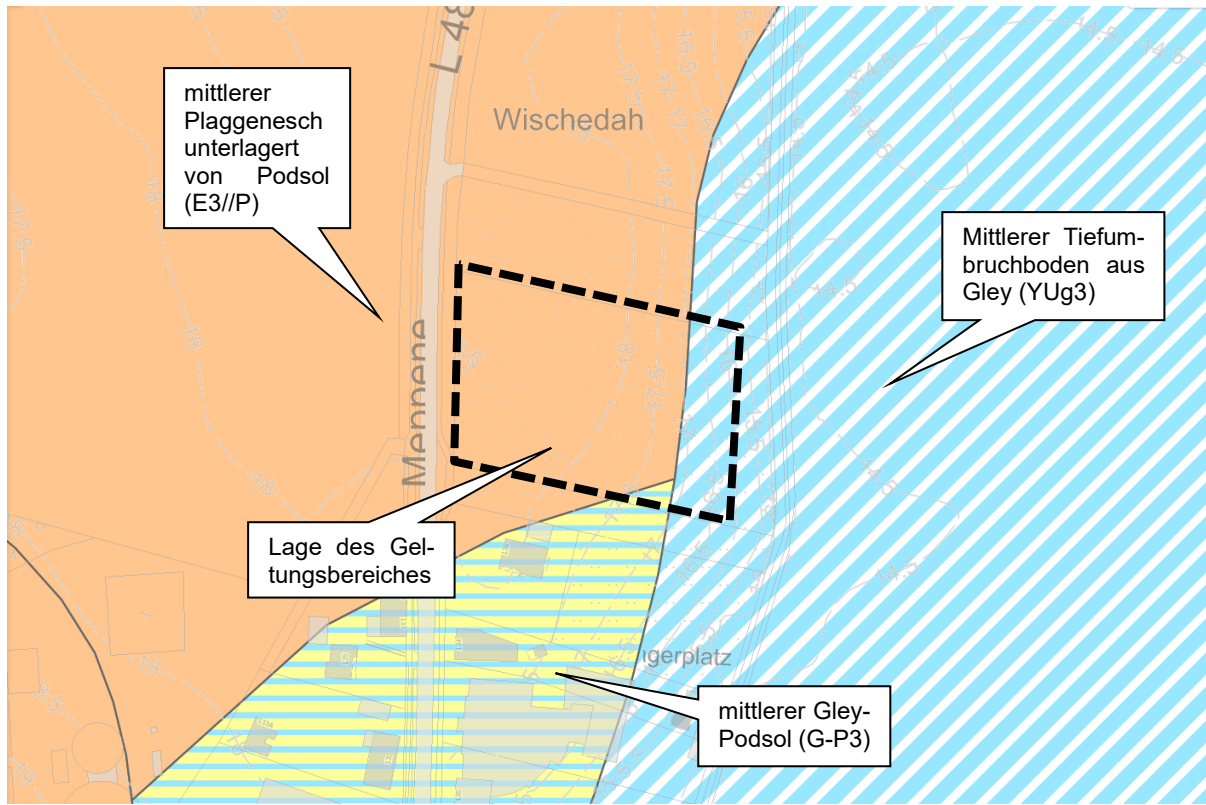


Abbildung 10: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2025)

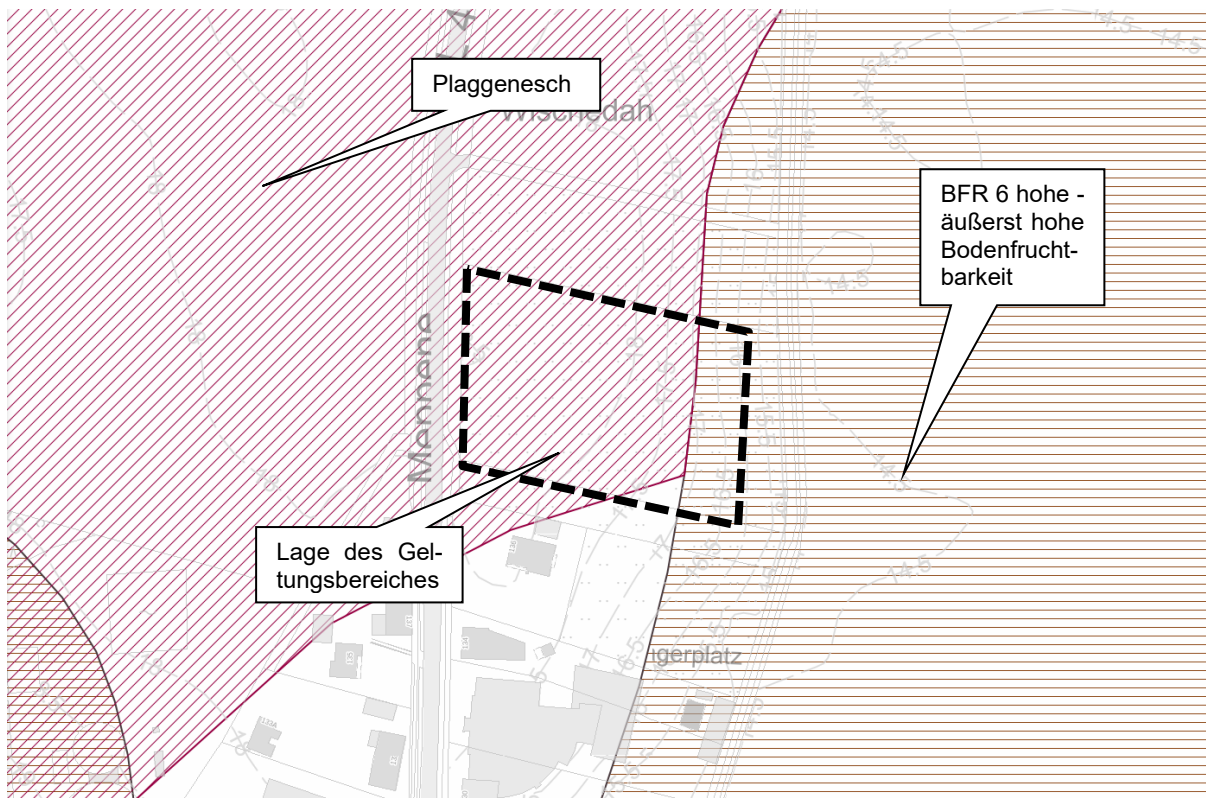


Abbildung 11: Schutzgut Boden - Schutzwürdige Böden, unmaßstäblich (LBEG 2025)

In einer geotechnischen Untersuchung zu einem Bauvorhaben, ca. 75 m südlich des Geltungsbereichs (Geotechnischer Bericht 200144-24, Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, Stand 15.01.2025, unveröffentlicht), werden die anstehenden Böden wie folgt beschrieben:

„Grundsätzlich konnte der zu erwartende Schichtenaufbau am untersuchten Standort bestätigt werden. Oberflächennah wurden sowohl außerhalb als auch innerhalb des Gebäudes Mutterboden bis in 1,1 m Tiefe erkundet.

Darunter folgen Flugsande mit schluffigen Anteilen, die zumeist noch geringe Festigkeiten aufweisen bevor in Tiefen ab 1,1 m bis 1,4 m unter GOK mindestens mittlere Lagerungsdichten erreicht werden. (...).

Unterhalb des mitteldichten bis dicht gelagerten „Sandpaketes“ gehen in Tiefen ab ca. 3,3 m bis 3,8 m unter GOK die Festigkeiten in allen Untersuchungspunkten wieder deutlich auf lockere bis sehr lockere Schlagzahlen zurück bevor in größeren Tiefen erneut ein Anstieg der Lagerungsdichten erfolgt (...).“

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der derzeitigen intensiven Nutzung als Pferdeweide und Reitplatz. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

Aufgrund der Überformung (zurückliegende umfangreiche Bodenbearbeitung wie Tiefenumbruch, Anlage von Entwässerungsgräben, Straßenbau etc.) des Bodens liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): *„Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“* Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die „Hydrologischen Übersichtskarten“ im Maßstab 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, www.lbeg.niedersachsen.de). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Emsland sowie des NLWKN genannt werden

Grundwasser

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

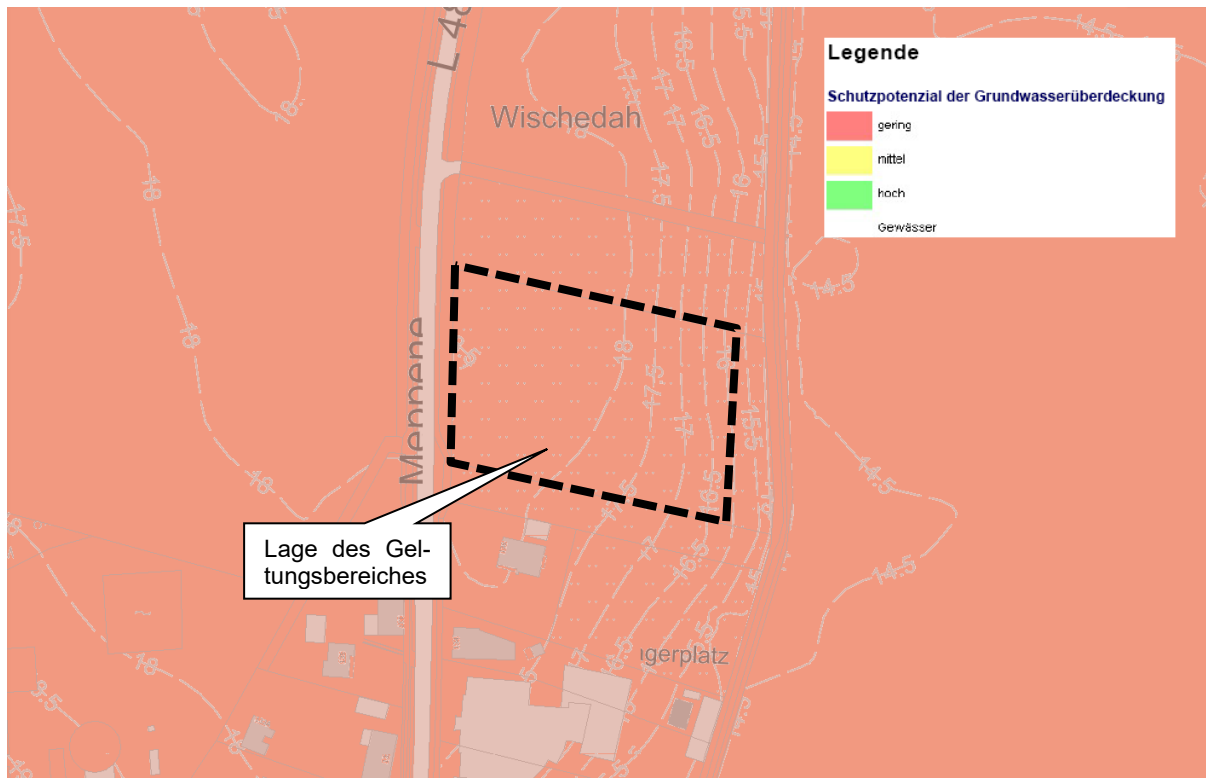


Abbildung 12: Schuttpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2025)

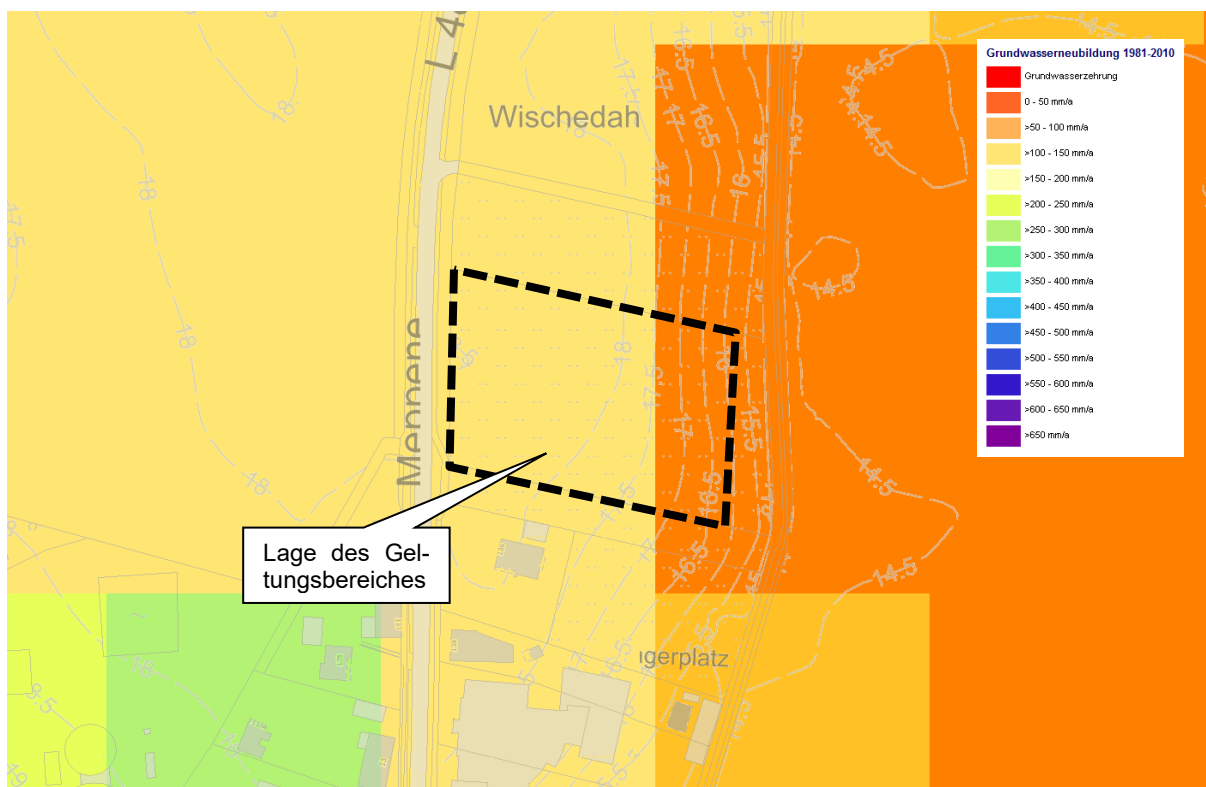


Abbildung 13: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1981-2010, unmaßstäblich (LBEG 2025)

Schuttpotenzial der Grundwasserüberdeckung:
Grundwasserleitertyp
Lage der Grundwasseroberfläche:
Geländeoberkante

gering
Porengrundwasserleiter
zwischen 10 m bis 15 m NHN
18,4 m bis 16,5 m NHN

Grundwasserneubildung:

Stufe 1: >50 - 100 mm/a (O)
Stufe 3: >100 - 150 mm/a (W)

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft.

In einer geotechnischen Untersuchung zu einem Bauvorhaben, ca. 75 m südlich des Geltungsbereichs (Geotechnischer Bericht 200144-24, Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, Stand 15.01.2025, unveröffentlicht), werden die Grundwasserverhältnisse wie folgt beschrieben:

*„Am 18.12.2024 wurden Wasserstände in den Sondierbohrlöchern zwischen -3,40 m und -3,60 m unter GOK festgestellt. Diese Flurabstände entsprechen absoluten Höhen von +14,13 m und +14,06 m NHN und können jahreszeitlich und durch Niederschläge bedingt etwa als mittlere jährliche Grundwasserstände angesehen werden. Aus einer üblichen jährlichen Schwankung des Grundwassers von ± 50 cm ergibt sich dann überschlägig ein mittlerer jährlicher Höchststand **MHW von ca. +14,7 m NHN**. Das Grundwasser zirkuliert innerhalb des sandigen Untergrundes und fließt dem Vorfluter Heseper Graben sowie seinen Nebengräben im Osten und schließlich der Ems zu.“*

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies lässt sich auch mit der bestehenden Entwässerung der betroffenen Flächen (Drainagen etc.) begründen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt jedoch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind keine prägenden Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich Entwässerungsgräben sind als technische Einrichtung zur Entwässerung im Bereich der L48 bzw. östlich des Geltungsbereiches im Niederungsbereich der Ems (Heseper Graben sowie seinen Nebengräben) vorhanden und unterliegen einer regelmäßigen Unterhaltung.

2.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von rd. 200 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit 4.2 „Lingener Land“ und wird wie folgt beschrieben:

„Das Emstal wird beidseitig von Flugsandfeldern begleitet, die von Kiefernforsten eingenommen werden. Mit zunehmender Entfernung vom Talrand gehen die Dünenfelder beiderseits in ebene Talsandflächen über.“



Den Südrand der ausgedehnten Talsandflächen markiert ein breiter Endmoränenrücken. Zu diesem Endmoränenbogen gehören die ausgedehnten Bereiche des Lingener und Baccumer Waldes. Der natürliche Eichen-Birkenwald und in Randbereichen der natürliche Eichen-Mischwald werden durch Nadelholzforste ersetzt. Nördlich wird das große Talsandgebiet durch das Hasetal und das Hahnenmoor, ein sich regenerierendes Hochmoor, begrenzt.

Vor den tiefgreifenden Meliorationen der 60er und 70er Jahre war dieser Bereich durch grundwassernahe Böden geprägt (Gleyböden und Niedermoores). Entsprechend herrschte Grünland vor. Ackerbau wurde vorwiegend auf den in der Nähe der Streusiedlungen liegenden Eschen und Kämpfen betrieben.

Zahlreiche Wallhecken gliederten die ausgedehnten Grünlandflächen.

Heute ist der Grundwasserstand flächendeckend abgesenkt, so dass das Gebiet großflächig für den Ackerbau geeignet ist. Besonders tiefliegende Parzellen und Reste der Bachauen werden noch als Grünland genutzt, besonders trockene Bereiche sind mit Nadelholz aufgeforstet.

Ein Ausläufer dieses Talsandgebietes reicht über das Hasetal nach Norden hinaus und greift in die Sögeler Geest hinein.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Südlich grenzt die Ortslage Groß Hesepe mit landwirtschaftlichen Betrieben, Tierhaltungsanlagen, einer Biogasanlage, Wohnbebauung einem KFZ-Betrieb (Reparatur / Verkauf) an den Geltungsbereich.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild im direkten Umfeld des Planbereiches wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten überformt, jedoch durch das östlich anschließende Emstal durchaus auch mit positiven Elementen geprägt ist. Der Landschaftscharakter ist jedoch im Besonderen durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau, Tierhaltung, Biogasanlage), sowie mit Blick auf die zurückliegende Siedlungsentwicklung inkl. der zugehörigen Infrastruktur überformt bzw. vorbelastet.

2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie

gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die „Biologische Vielfalt“.

2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natura 2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Östlich des Geltungsbereiches, im Niederungsbereich der Ems, finden sich das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Beidseitig eingefasst ist das vorgenannte LSG durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023). Wirkungen durch diese Bauleitplanung auf die vorgenannten Schutzgebiete werden ausgeschlossen.

2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine besondere Naherholungsbedeutung und wird lediglich zu privaten Zwecken zum Reitsport sowie als Weide für Pferde genutzt.

2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Zur Einschätzung der Geruchsbelastung im Geltungsbereich wurde der Geruchstechnische Bericht Mr. G24298.1/01, Geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ der Gemeinde Geeste durch FIDES (2025) erarbeitet. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

„Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsmissionen die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet.“

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die Planfläche wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des 600 m Radius um das Plangebiet sowie die landwirtschaftlichen Betriebe, die einen relevanten Einfluss (Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen > 2 % der Jahresstunden) auf das Plangebiet haben, betrachtet.

Entsprechend wurden aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 und LW 4 die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet.

Die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen ist in der Anlage 3 dargestellt. Die Geruchsmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ maximal 13 % der Jahresstunden.

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird überschritten.

Gemäß Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft 2021 können Zwischenwerte zwischen den Nutzungsbereichen festgelegt werden (Tabelle 3). Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der nicht überplanten Ortslage von Groß Hesepe zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Die südlich gelegenen Bereiche der Ortslage von Groß Hesepe sind von einer gemischten Bebauung aus Wohnhäusern, Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Entsprechend den Kommentaren zum Anhang 7 der TA Luft 2021 kann für das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer Mischgebietsstruktur und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ein Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 14 % der Jahresgeruchsstunden als Zwischenwert herangezogen werden.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ in Geeste zu erwarten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Wie in Anlage 3 ersichtlich, liegt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der vorhandenen Bebauung in gleicher Höhe wie im Bereich des Plangebietes. Westlich der Meppener Straße liegt die Geruchshäufigkeit höher als im Bereich des Plangebietes. Somit sind die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits derzeit durch die vorhandene Bebauung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.“ (FIDES 2025)

Die Gemeinde lässt aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zwischen einer Mischgebietsstruktur und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich einen Zwischenwert von 13 % der Jahresgeruchsstunden zur Entwicklung des Mischgebietes zu. Somit ist der maximal mögliche Zwischenwert von bis zu 14 % der Jahresgeruchsstunden noch nicht vollständig ausgeschöpft und bietet landwirtschaftlichen Betrieben noch ein Entwicklungspotenzial.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere nördlich und östlich angrenzend zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar gelten und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

2.a.10.2 Sonstige Immissionen

Verkehrs- und Gewerbelärm

„Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Westlich des Plangebietes verläuft die Meppener Straße (L48). Eine Beurteilung des Straßenverkehrs erfolgt nach der DIN 180052 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken. Die

gewerblichen Nutzungen werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – beurteilt. (...)

Durch den Straßenverkehr werden Beurteilungspegel im Plangebiet bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden tags bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden an allen Immissionsorten eingehalten. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen betragen die Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte werden tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da durch den Straßenverkehr die geltenden Orientierungswerte überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist dabei grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. An der westlichen Baugrenze des Plangebietes beträgt der Summenpegel aus Straßenverkehr und gewerblicher Nutzung bis zu 65 dB(A). Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird eingehalten. Der weitere erforderliche Schallschutz soll über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Ergänzend werden zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ableiten. Die Fassaden, an denen Lüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind in der Anlage 8 – 9 gekennzeichnet.“ (HeWes 2025)

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. kleines Baugrundstück, Anbindung nur über die L48 möglich, Bauverbotszone parallel zur L48) nicht realisiert werden können, werden im Rahmen dieser Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 6.5).

2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Derzeit sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen keine Baudenkmale bekannt (Datenabfrage 11/2024, Denkmalatlas Niedersachsen). Ca. 100 m südlich befindet sich westlich des Geltungsbereiches in Höhe Meppener Straße 133 das Gebäude einer historischen Werkstatt aus dem Jahr 1891 (Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG), Objekt-ID 35913384, Objekt-Nr. 26). Hierzu weiter südlich gelegen steht ebenfalls westlich der Meppener Straße in Höhe der Hausnummer 131 eine Wegekapelle. Da die vorgenannten Objekte in die sie umgebenden bestehenden Strukturen eingebunden sind, wird nicht mit negativen Wirkungen durch diese Bauleitplanung gerechnet. An der Erhaltung sowie am Schutz der Denkmale und an der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes der Denkmale besteht jedoch ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen über den in der

Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.

Innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Plaggenesch in den Geltungsbereich hineinreicht (vgl. hierzu auch Kapitel 2.a.4).

2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Emissionen

Aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen einer Süd- ausrichtung bzw. einer Ost-West-Ausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

Es wird als zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aktuell für die Gemeinde Geeste die Planungen für ein kommunales Wärmekonzept starten.

2.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit nicht. Wie im Kapitel 2.a.13 schon beschrieben, wird darauf hingewiesen, dass aktuell für die Gemeinde Geeste die Planungen für ein kommunales Wärmekonzept starten.

2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, 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, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Ziff. 2b zum BauGB)

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden attraktive Bauflächen geschaffen, die der Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum und der Ansiedlung von gewerblichen Strukturen dienen und den Ortsteil Große Hesepe innerhalb der Gemeinde Geeste nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die nachfolgend ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus, die jedoch im Zuge der Realisierung der Planung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase dürfen keine Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die angrenzenden Nutzungen sind jedoch vor Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen zu schützen (Baufeldabgrenzung u.ä.).

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen Weide (GW) und der in die Pferdewiese integrierte Abreitplatz (PSR) dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude (Wohnen, Gewerbe) sowie durch die Boden- und Geländearbeiten. Durch die Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung für die geplante Bebau- ung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Verän- derung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Unter- grund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden
	Überplanung von Wei- destrukturen (Pferde- weide, Abreitplatz)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung durch Ge- bäude und Verkehrs- flächen	Versiegelung und nach- haltiger Lebensraumver- lust	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versicke- rungsrate, erhöhter Oberflä- chenabfluss	Wasser

		ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Neubau von baulichen Anlagen (Wohnen, Gewerbe) und Infrastruktureinrichtungen (innere Erschließung)	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
betriebsbedingt			
Emissionen durch Nutzung des Mischgebietes (z.B. gewerbliche Nutzung) sowie durch Kraftfahrzeuge	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß / Gewerbelärm	Mensch Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Mensch Gesundheit Tiere

2.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Durch diesen Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Pferdeweide mit integriertem Reitplatz) für die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2020) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch Versiegelung und Überplanung einer Pferdeweide mit Abreitplatz	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung einer Pferde- weide mit Abreitplatz.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der ent- standen Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zuläs- sigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästi- gungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zuläs- sigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästi- gungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Be- seitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwer- tung bzw. Entsorgung zu- geführt.	Eine Entsorgung der anfal- lenden Abfallmengen er- folgt über die vom Land- kreis Emsland beauftrag- ten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kultu- relle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zuläs- sigen Vorhaben gehen keine der genannten Risi- ken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zuläs- sigen Vorhaben gehen keine der genannten Risi- ken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung et- waiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Um- weltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Res- sourcen,	Eine Kumulierung mit Aus- wirkungen anderer Vorha- ben ist derzeit nicht be- kannt.	Eine Kumulierung mit Aus- wirkungen anderer Vorha- ben ist derzeit nicht be- kannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhaus- gasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vor- haben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flä- chenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchti- gung des örtlichen Kleinkli- mas.	Erhebliche Beeinträchti- gungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Gartenanla- gen, der geplanten Versi- cherungseinrichtungen, und der notwendigen Kompensation nicht zu er- warten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung er- folgt der Einsatz der neus- ten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

Nachfolgend erfolgt die Darstellung des Ist-Bestandes der betroffenen Flächen und die Dar- stellung der Werteinheiten bei Umsetzung der Planung.

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung Bestand

Biotop	Fläche m²	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
innerhalb des Geltungsbereiches			
GW - Weide	5.902,0	2	11.804,0
Reitplatz	1.255,0	1	1.255,0
Gesamtsumme	7.157,0		13.059,0

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Planung (B-Plan Nr. 27)

Biotop	Fläche m²	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
innerhalb des Geltungsbereiches			
MI (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,6 ohne <u>Ausschluss der</u> Überschrei- tungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = max. Versiegelung 80 %)	5.725,6	0	0,0
MI (unversiegelte Bereiche = 20 %)	1.431,4	1	1.431,4
Gesamtsumme	7.157,0		1.431,4

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 13.059,0 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 1.431,4 WE geht ein Kompensationsdefizit von 11.627,6 WE hervor. Bei einer möglichen Aufwertung von 2 Wertfaktoren auf einer Ackerfläche (Anlage Feldgehölz, Aufforstung mit Laubgehölzen) entspricht dies einer Fläche von 5.813,8 m².

2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Pferdeweide mit Abreitplatz) liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gartenanlagen, der notwendigen Versickerungseinrichtungen sowie durch die Kompensation entstehen werden.

Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Flächenverlust durch Versiegelung und Überplanung einer Pferdeweide mit Abreitplatz.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Flächenverlust durch Überplanung einer Pferdeweide mit Abreitplatz.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Gartenanlagen, der geplanten Versickerungseinrichtungen, der Eingrünung des Geltungsbereiches und der Kompensation nicht zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.
---	---	--

2.b.3 Wasser

Aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als z.B. in Gewerbegebieten zu erwarten. Die flächigen, zusätzlichen Versiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches führen zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Die Beschreibungen zum Schutzgut Boden und Grundwasser (anstehende Sande, Grundwasserflurabstand über 2,0 m) zeigt auf, dass innerhalb des MI das anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann (Lindschulte 2024). Eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist möglich.

Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Grundstücksbereiche inkl. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich unversiegelten Grundstücksbereiche inkl. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind

Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	unter Berücksichtigung der entstehenden Gartenanlagen, der geplanten Versickerungseinrichtungen, der Eingrünung und der Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser wird mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert.

2.b.4 Klima / Luft

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Tabelle 7: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer geringen Änderung des Mikroklimas.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen nicht erheblichen Änderungen des Mikroklimas.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zu einer geringen Änderung des Mikroklimas.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Kurzzeitige Erhöhung von Immissionen durch während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.	Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom

	Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Gartenanlagen, der geplanten Versickerungseinrichtungen, der Eingrünung und der Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende (südlich befindliche) Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung. Der Ortstrand wird arrondiert. Die umgebenden Heckenstrukturen bleiben erhalten (s. Biotoptypenkartierung) und schirmen die Bebauung zur freien Landschaft hin ab.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung. Der Ortstrand wird arrondiert. Die umgebenden Heckenstrukturen bleiben erhalten (s. Biotoptypenkarte) und schirmen die Bebauung zur freien Landschaft hin ab.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Gartenanlagen, der geplanten Versickerungseinrichtungen, der Eingrünung und der Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss erhöhen. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	+	+	o	o	o	-	o	o
Fläche	--		+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	-	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	-	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die durch diese Bauleitplanung entstehenden Wirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich. Die Erschließung ist in Richtung Westen vorgesehen. Nach Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch Heckenstrukturen zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Auf Grund des Abstandes von ca. 750 m in östlicher Richtung zum nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (hier das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ bzw. LSG „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032)) bzw. von ca. 475 m zum vorgelagerten LSG „Emstal“ (LSG EL 00023) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung der für Mischgebiete typischen Abfälle/Wertstoffe (Hausmüll, Papier, Bioabfall etc.) erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

2.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

2.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Wirkungen mit benachbarten Plangebieten können nicht herausgestellt werden. Die Bebauung wird in nördlicher Richtung weiterentwickelt.

2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

In Zusammenhang mit den im Kapitel 2.a.11 genannten Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. das Planungsgebiet weist ein äußerst hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz (Prospektion). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden ist hinzuweisen.

2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich (gem. Anlage 1 Ziff. 2c zum BauGB)**2.c.1 Tiere**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 13.059,0 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 1.431,4 WE geht ein Kompensationsdefizit von 11.627,6 WE hervor. Diese Werteinheiten werden in den nachfolgenden Bereichen erbracht bzw. gesichert.

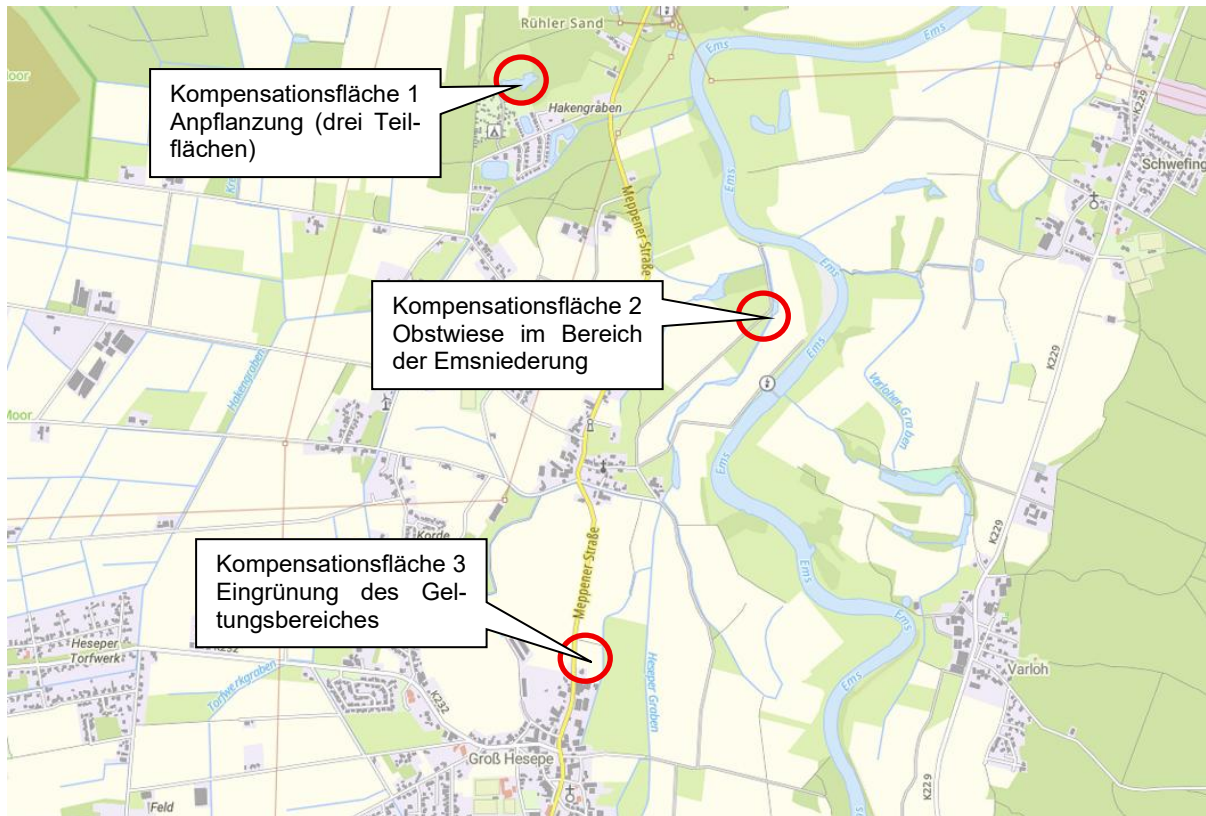


Abbildung 14: Übersichtskarte zur Lage der Kompensationsflächen K1 bis K3, unmaßstäblich (NLWKN 2025)

Kompensationsfläche 1: Aufpflanzung, bestehend aus drei Teilflächen



Abbildung 15: Luftbild zur Kompensationsfläche 1 mit drei Pflanzflächen, unmaßstäblich (NLWKN 2025)

Auf dem Flurstück 25/3 in der Gemarkung Groß Hesepe, Flur 39 werden die nachfolgenden drei Flächenbereiche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen aufgepflanzt. Derzeit stellen sich die Flächenbereiche als intensiv genutzte Grünlandbereiche / Weide (2 WE/m²) dar die durch die Aufpflanzung um 1 WE/m² auf dann 3 WE/m² aufgewertet werden können.

- südlich des Teiches ca. 1.739 m²
- nördlich des Teiches ca. 1.571 m²
- nördlich des Walles ca. 1.411,6 m²

Die Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen hat gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Straucharten sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die größeren Arten in der Mitte der Pflanzfläche anzuordnen.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Heister, 80 - 100 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heister, 80 - 100 cm
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	Heister, 80 - 100 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Heister, 80 - 100 cm
<i>Amelanchier rotundifolia</i>	Echte Felsenbirne	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Sträucher, 60 - 80 cm
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Sträucher, 60 - 80 cm

Pflanzmaterial: 2 x verschult, Größe: Heister, 80 - 100 cm / Sträucher 60 - 80 cm

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück.

Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt (mindestens 5- reihig)

Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Kompensationsfläche 2: Obstwiese im Bereich der Emsniederung

Auf einer Fläche von 2.886 m² werden 2.886 Werteinheiten durch die Schaffung einer Obstwiese auf dem Flurstück 49 (Gemarkung Dalum, Flur 50) erbracht. Das Flurstück wird derzeit als Weide (GW) intensiv bewirtschaftet. Dem vorgenannten Biotoptypen wird die Wertstufe 2 (2 WE/m²) zugeordnet. Die realisierte Kompensationsmaßnahme (Obstwiese) kann mit 3,0 WE/m² bewertet werden, so dass eine Aufwertung von 1,0 WE/m² zugrunde gelegt werden kann.

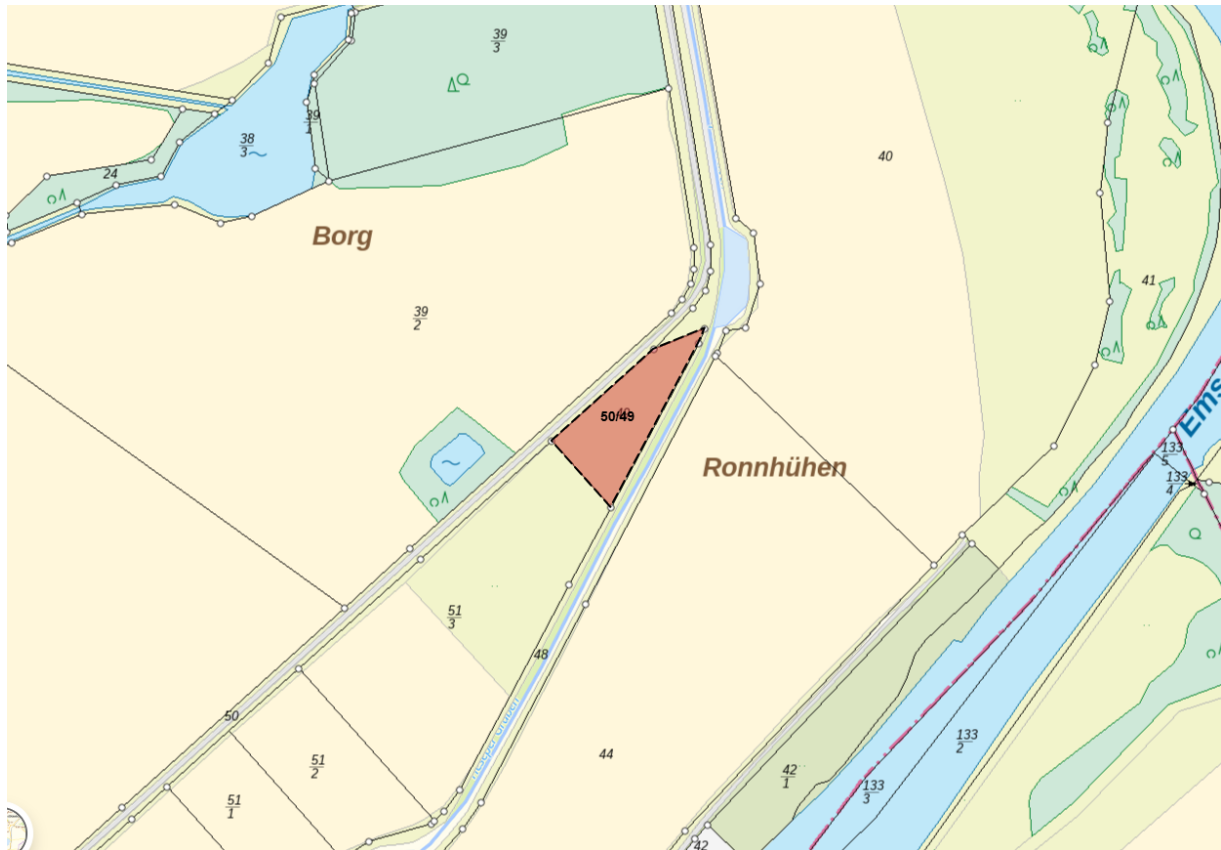


Abbildung 16: Lageplan zur Kompensationsfläche 2, Obstwiese, unmaßstäblich (LGLN 2025)

Auf dem vorgenannten Flurstück sind mind. 20 Obstbäume (Abstand von ca. 12 m x 12 m zur Entwicklung einer ordentlichen Krone) der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste (historische und standortgerechte Sorten):

Obstgehölze – Apfel-Hochstämme:

- „Großer Rheinischer Bohnapfel“
- „Grüner Wittgensteiner“
- „Halberstätter Jungfernapfel“
- „Landsberger Renette“
- „Luxemburger Renette“
- „Roter Boskoop“
- „Roter Wiegensteiner“
- „Schöner von Boskoop“
- „Schöner von Nordhausen“

Obstgehölze – Birnen-Hochstämme:

- „Doppelte Phillipsbirne“
- „Frühe von Trevoux“
- „Gellers Butterbirne“
- „Großer Katzenkopf“
- „Gute Luise“
- „Neue Poitau“

Obstgehölze – Süßkirschen-Hochstämme:

- „Büttners Rote Knorpel“
- „Große Schwarze Knorpel“

- „Knauffs Schwarze“
- „Querfurter Königskirsche“
- „Schmahlfelds Schwarze“
- „Werdersche Braune“
- „Werdersche Frühe“

Obstgehölze – Pflaumen-Hochstämme:

- „Czar“
- „Emma Leppermann“
- „Ontariopflaume“
- „Wangenheim“

Sonstige „Obstgehölze“ (D):

- Echte Wallnuss (*Juglans regia*)
- Apfelquitte (*Cydonia oblonga*)

Pflanzmaterial: Hochstamm (Hst 10-12)

Pflanzdurchführung:

- mehr als 50 % sind in Form von Apfelbäumen zu pflanzen
- weitere Obstbäume gemäß der vorangestellten Pflanzliste
- gesichert durch einen Dreibock
- Im Falle einer Beweidung sind die Obstbäume zusätzlich vor Verbiss zu schützen.

Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Herstellungs- und Bewirtschaftungsauflagen für die Wiese / das Grünland

- Nutzung als Dauergrünland, Ansaat mit regionalem Saatgut (Regiosaatgut)
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaaten“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig,
- landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15.03. und 30.06. eines jeden Jahres nicht gestattet,
- keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen von Senken),
- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,
- eine mineralische Düngung (Erhaltungsdüngung) ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 15.03. eines jeden Jahres abzuschließen,
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Absenkung des derzeitigen Wasserstandes),
- Nutzung als Weide: Die Fläche darf mit höchstens 2 Großvieheinheiten je Hektar beweidet werden,
- keine Unterkopplung der Flächen,

- wird die Fläche weder als Wiese noch als Weide genutzt, so ist sie mindestens einmal jährlich bis zum 31.12. jedoch frühestens ab dem 01.07. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist unverzüglich abzufahren. Die Fläche muss in jedem Fall zum Winter einen kurzrasigen Bewuchs aufweisen.

Kompensationsfläche 3: Pflanzfläche zur Eingrünung des Geltungsbereiches

Nördlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich werden unter Abzug der bereits bepflanzten Flächenbereiche durch die umlaufende schmale Heckenstruktur auf den Flurstücken 61 und 62 (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 mit einer Fläche von ca. 4.020 m² die Bereiche der Pferdeweide (2 WE/m²) aufgepflanzt (dann 3 WE/m²). Im Bereich der 10 kV-Freileitung bleiben beidseitig 3,0 m unbepflanzt (hier Entwicklung einer Ruderalflur, 3 WE/m²). Die Pflanzung erfolgt entsprechend der Ausführungen zur Kompensationsfläche 1 (s.o.).

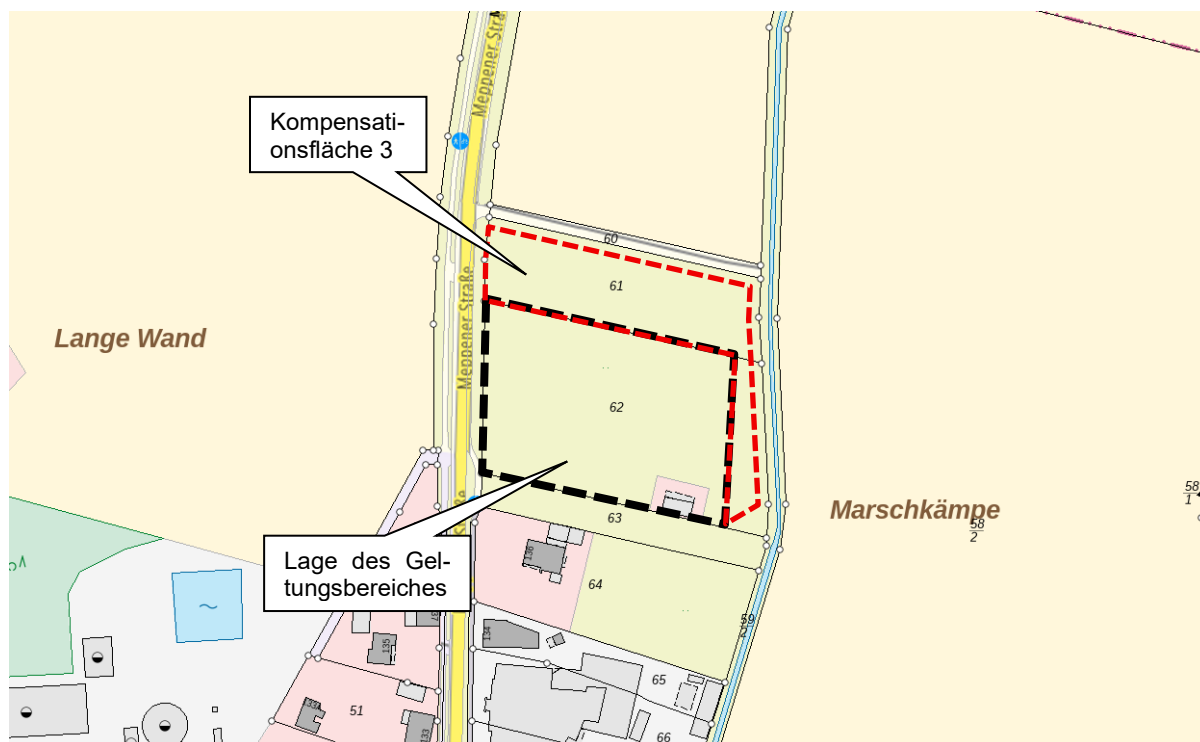


Abbildung 17: Lageplan zur Kompensationsfläche 3, Eingrünung, unmaßstäblich (LGLN 2025)

Fazit

Tabelle 10: Zusammenstellung der Kompensationsflächen

Kompensationsfläche 1 (Fläche A: 1.739 m ²)	Grünland / Weide (2 WE/m ²)	3.478,0 WE	Aufpflanzung (3 WE/m ²)	5.217,0 WE
Kompensationsfläche 1 (Fläche B: 1.571 m ²)	Grünland / Weide (2 WE/m ²)	3.142,0 WE	Aufpflanzung (3 WE/m ²)	4.713,0 WE
Kompensationsfläche 1 (Fläche C: 1.411,6 m ²)	Grünland / Weide (2 WE/m ²)	2.823,2 WE	Aufpflanzung (3 WE/m ²)	4.234,8 WE
Kompensationsfläche 2 (2.886 m ²)	Grünland / Weide (2 WE/m ²)	5.772,0 WE	Obstwiese (3 WE/m ²)	8.658,0 WE
Kompensationsfläche 3 (4.020 m ²)	Pferdeweide (2 WE/m ²)	8.040,0 WE	Eingrünung / Ruderal- flur (3 WE/m ²)	12.060, WE
11.627 m ²		23.255,2 WE		34.882,8 WE
			Differenz	11.627,6 WE

In der Summe werden durch das Kompensationskonzept bzw. durch die Kompensationsflächen 1 bis 3 11.627,6 WE geschaffen. Somit kann das Kompensationsdefizit dieser

Bauleitplanung in Höhe von 11.627,6 WE durch die Schaffung des vorgenannten Kompensationskonzeptes rechnerisch ausgeglichen werden.

2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit der zur Eingriffsregelung (Pflanzen, Biotoptypen) beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

2.c.4 Wasser

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden. Minimierend wirkt sich aus, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen örtlich versickert werden muss (Lindschulte 2024).

2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang der Bedürfnisse der Bevölkerung (Wohnen / Arbeiten) ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Die entstehenden Grün- und Freiflächen, die nach Norden und Osten bestehende Eingrünung (s. Biotoptypenkarte) sowie die Versickerungseinrichtungen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren. Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen weitestgehend erhalten bleibt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

2.c.6 Landschaft

Die nach Norden und Osten bestehende Eingrünung / Heckenstruktur (s. Biotoptypenkarte) bleibt inkl. dem Grünland auf dem nördlich angrenzenden Flurstück sowie entlang der östlichen Flurstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches bestehen. Hierdurch wird eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft und eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in das örtliche Landschaftsbild erreicht.

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit der Bodendenkmalpflege ist der nachfolgende Hinweis aufzunehmen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl (gem. Anlage 1 Ziff. 2d zum BauGB)

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen und durch gemischte Nutzungen geprägte Achse östlich der Meppener Straße in nördlicher Richtung. Entwicklung in Richtung Osten schließen sich aus, da dort bereits das Überschwemmungsgebiet der Ems angrenzt. Eine Entwicklung in westlicher Richtung wird durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung erheblich eingeschränkt. In südlicher Richtung, in Richtung Ortskern besteht bereits eine dichte Bebauung durch Gewerbe und Wohnen. Somit bleibt, unter Berücksichtigung eines sinnvollen Funktionsbezuges zum südlich angrenzenden Gewerbe, nur eine Entwicklung in nördlicher Richtung. Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Derzeit wird der Flächenbereich als Weide (Pferdehaltung) und Reitplatz genutzt.

2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. Anlage 1 Ziff. 2e zum BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz

für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld (im Kern in gewerblich und wohnbaulich genutzte Bereich in Richtung Süden sowie im Außenbereich vorhandene Wohnbebauung, (ehem.) landwirtschaftliche Betriebe) sind mit Ausnahme einer westlich gelegenen Biogasanlage zudem keine weiteren Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)

3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Anlage 1 Ziff. 3a BauGB)

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

In Bezug auf den Artenschutz wurde eine Vermeidungsmaßnahme definiert, um dem Belag zu berücksichtigen

Entwässerungskonzept

Mit Blick auf die Oberflächenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich wird durch die Ausführungen in der Ersteinschätzung „Oberflächenwasserbewirtschaftung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ in Geeste OT Groß Hesepe“ der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH (2024) herausgestellt, dass diese im Geltungsbereich Grundsätzlich möglich ist.

Immissionen / Geruch

Im Geruchsgutachten (FIDES 2025) wird herausgestellt, dass unter Berücksichtigung der gebildeten Zwischenwerte aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich zu erwarten sind.

Immissionen Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Lärmschutzgutachten zum geplanten Baugebiet (HeWes 2025) wird herausgestellt, dass gewerbliche Immissionen unerheblich sind. Im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zu definieren.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen

neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Arten(schutz)kontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Gemeinde nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Vorhabens unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie der Abbildung 1 in Teil I: Begründung entnommen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,72 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Pferdeweide dar, in der in der nordwestlichen Ecke ein Reitplatz (Sand) integriert wurde. Diese Fläche ist nördlich und östlich in den angrenzenden Bereichen durch eine schmale Strauchhecke eingerahmt. Im weiteren grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich. Westlich findet sich die L48 (Meppener Straße) und südlich schließt sich ein Wohnhaus mit einem dahinter liegenden Lagerplatz und einem umgebenden Großbaumbestand an. Im Weiteren ist der Betrachtungsraum durch landwirtschaftliche Hofstellen mit Stallanlagen und einer Biogasanlage, einem südlich gelegenen Autohändler geprägt. Zur L48 besteht eine Böschungskante. Von dort fällt das Gelände zum östlich gelegenen Niederungsbereich der Ems ab. Die Geländehöhen bewegen sich von 18,4 bis 16,5 m NHN. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches können der Abbildung 1 (siehe Teil I, Begründung) sowie dem Deckblatt zu dieser Unterlage entnommen werden.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 7.157 m². Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit ca. 7.157 m² (Mischgebiet) festgesetzt, von denen bis zu 5.725,6 m² versiegelt werden könnten.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Ersatzfläche) der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

ROXELER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2025): Geotechnischer Bericht 200144-24 zur Sanierung und Aufstockung eines Gebäudes an der Meppener Straße (...) in 49744 Geeste (unveröffentlicht)

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (**32. BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 "Östlich Meppener Straße", OT Groß Hesepe wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 30.09.2025

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister