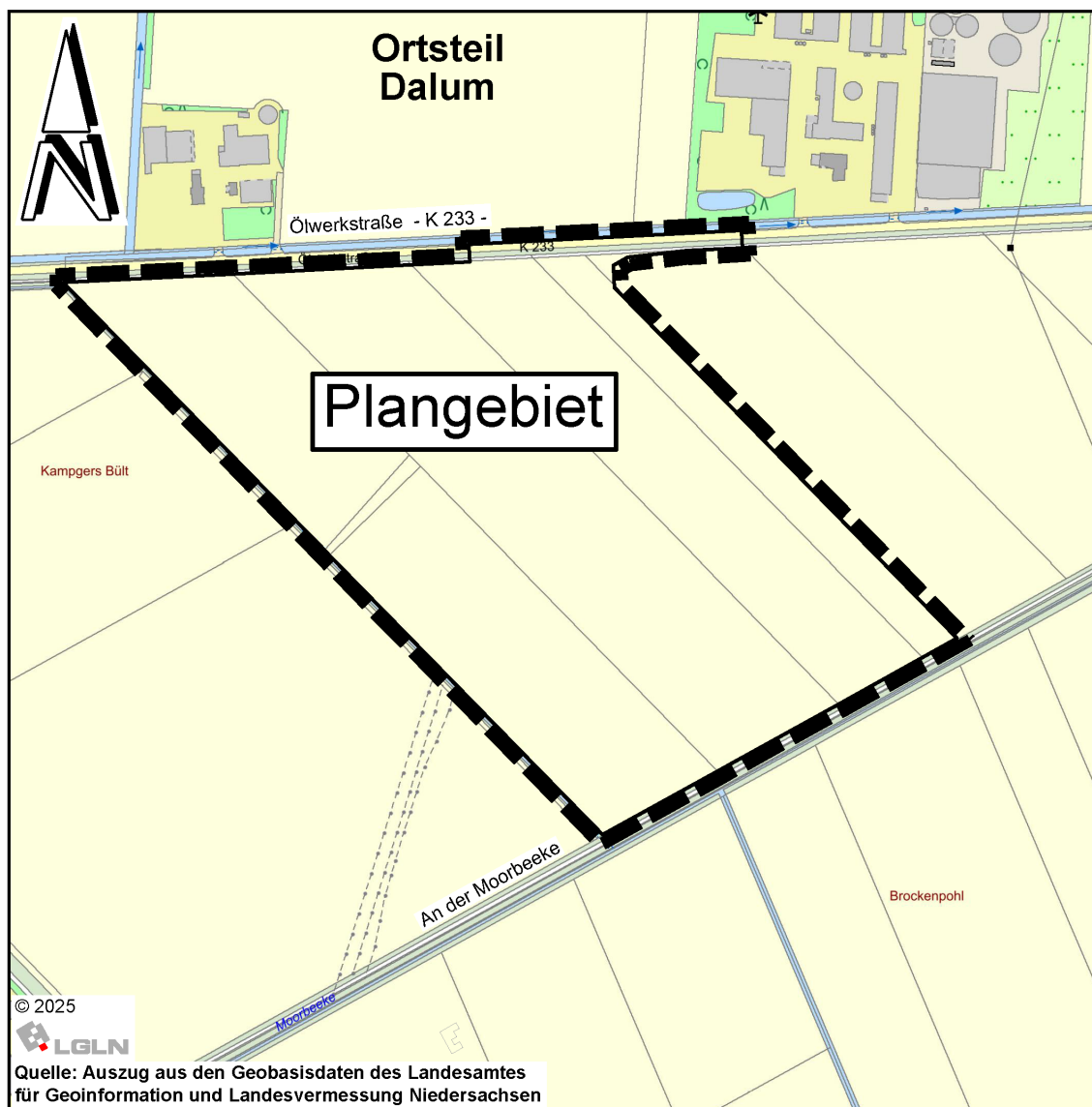




Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I“ (Ortsteil Dalum)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP)	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	7
3 PLANUNGSKONZEPT	7
4 INHALT DES PLANES	8
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	12
4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
4.5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	14
4.5.1 Verkehrerschließung	14
4.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	15
4.5.3 Energieversorgung	17
4.5.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstelle	17
4.5.5 Abfallbeseitigung	19
4.5.6 Telekommunikation	19
5 UMWELTBERICHT	19
5.1 EINLEITUNG	19
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	19
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
5.2 BESTANDSAUFNAHME	24
5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	24
5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	24
5.2.1.2 Immissionssituation	25
5.2.1.3 Erholungsfunktion	29
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	30
5.2.2.1 Naturraum	30
5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	30
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	31
5.2.2.4 Klima / Luft	34
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	34
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	38
5.3 NULLVARIANTE	38
5.4 PROGNOSE	39
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	39
5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet	39
5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	41
5.4.1.3 Erholungsfunktion	43
5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	43

5.4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	44
5.4.2.1	Landschaftsbild / Ortsbild.....	44
5.4.2.2	Fläche / Boden / Wasser.....	44
5.4.2.3	Klima / Luft.....	46
5.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	47
5.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	52
5.4.2.6	Risiken für die Umwelt.....	52
5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe.....	53
5.4.4	Wechselwirkungen.....	53
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete.....	53
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften.....	54
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000).....	54
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	54
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	54
5.5	MAßNAHMEN.....	55
5.5.1	Immissionsschutzregelungen.....	55
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	56
5.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	56
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	62
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB.....	62
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB.....	63
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	63
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT.....	64
5.8.1	Methodik.....	64
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	64
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	65
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	66
6	ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	67
7	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	68
8	VERFAHREN.....	68
	ANLAGEN.....	69

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis

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

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

Mit der 85. Flächennutzungsplanänderung, welche mit Bekanntmachung vom 15.04.2024 wirksam wurde, wurden zwischen dem bestehenden Gewerbestandort Dalum im Osten und dem Bebauungsplan Nr. 136 im Südwesten bereits Flächen in einer Größe von ca. 28 ha für eine gewerblich-industrielle Nutzung gesichert und im Flächennutzungsplan vorbereitend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hiervon sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die westlichen Teilflächen in einer Größe von ca. 13,7 ha als erster Teilabschnitt verbindlich bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Darüber hinaus wird für eine verkehrsgerechte Erschließung ein Abschnitt der K 233 in das Gebiet einbezogen.

Abweichend vom bisherigen Entwurf bezieht das Plangebiet im Südwesten auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 mit ein. Die Flächen im B.-Plan Nr. 136 sollten ebenfalls gewerblich genutzt werden, jedoch konkret der Errichtung einer Biomethanganlage dienen. Mit dem B.-Plan Nr. 136 wurde daher ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Planung kann jedoch nicht umgesetzt werden und wird vom Investor nicht weiterverfolgt. Die bisherige Zielsetzung ist damit obsolet.

Der Betrieb aus der Logistikbranche möchte auch diese Flächen übernehmen. Das bisherige Sondergebiet soll daher überplant und ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Verfahren

Für die geänderte Planung wird von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung der Planungen einer grundsätzlich gewerblichen Nutzung im Plangebiet bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 136 wird jedoch eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich (s.a. Kap. 2.2). Für diesen Teilbereich wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird aufgrund des geänderten Geltungsbereiches für die vorliegende Planung wiederholt.

1.3 Städtebauliche Ziele

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

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

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

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

Innerhalb des Korridors werden derzeit die Gleichstromverbindung A-Nord (Erdkabelleitung) sowie weitere Leitungstrassen der Amprion GmbH und Amprion Offshore GmbH (Nr. 1, 78 und 79 des Bundesbedarfsplangesetzes - BBPlG) realisiert. Der Trassenkorridor wird bei der Planung berücksichtigt.

Nach den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) wird das Plangebiet von mehreren Rohrfernleitungen (Gas) durchquert. Im Übrigen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt. Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes, dass dieser Belang ein

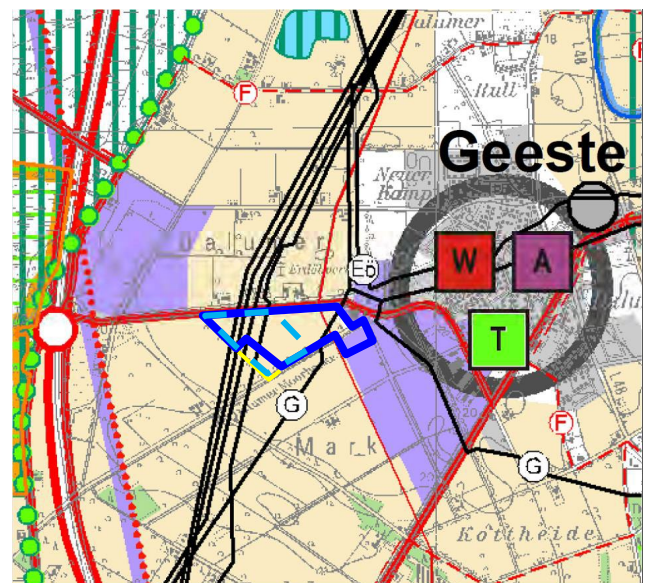
besonderes Gewicht hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Es hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

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

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

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

- Plangebiet B.-Plan Nr. 28
- Plangebiet 85. FP-Änderung
- Plangebiet 82. FP-Änderung
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe
- Vorranggebiet Rohrfernleitung (Eö Erdöl, G Gas)
- Leitungstrasse ab 110 kV



Quelle: RROP 2010, Landkreis Emsland

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes und die östlich angrenzenden Flächen wurden mit der 85. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diese Teilflächen entspricht die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wurde mit der 82. Flächennutzungsplanänderung zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 136 als Sonderbaufläche „Biomethan-Erzeugungsanlage“ dargestellt. Für die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet wird parallel zum Bebauungsplan für diese Teilflächen auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert (Änderung Nr. 96 des Flächennutzungsplanes).

2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung

(Anlage 1)

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

Nördlich der Ölwerkstraße befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen und eine Biogasanlage. Weitere vereinzelt, im Außenbereich gelegene Wohngebäude westlich und südlich des Plangebietes halten bereits Abstände von ca. 430 - 500 m ein. Im Übrigen ist das Plangebiet vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Bereich der westlich angrenzenden Ackerfläche sind in einem Abstand von ca. 250 m zwei Tierhaltungsanlagen vorhanden.

Der südwestliche Teilbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 136 (Rechtskraft 30.09.2024. Der B.-Plan Nr. 136 weist ein Sondergebiet für die Errichtung einer Biomethanganlage aus, s. Anlage 1). Die Planung soll nicht mehr umgesetzt werden. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

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

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

3 Planungskonzept

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

Hiervon werden zunächst die westlichen Teilflächen in einer Größe von ca. 13,7 ha als erster Teilabschnitt verbindlich bauleitplanerisch entwickelt.

In diesem Bereich verlaufen Rohrfernleitungen verschiedener Betreiber und der Trassenkorridor für die Gleichstromverbindung A-Nord der Amprion GmbH sowie die Vorzugstrasse für die geplante H₂ercules-Nordsee-Ruhr-Link (NRL). Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen dürfen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht überbaut werden. Eine Nutzung für Lagerzwecke ist jedoch möglich.

Wie ausgeführt, liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage eines Betriebes aus der Logistikbranche vor, welcher unter anderem Büroräumlichkeiten, eine Werkstatt und einen Waschpark errichten möchte. Darüber hinaus werden große Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen zur späteren Aufbereitung in den vorgenannten Räumlichkeiten benötigt. Insgesamt werden Flächen in einer Gesamt-

größe von mind. 10 ha benötigt. Hierfür ist die vorliegende Fläche aufgrund ihrer Größe und Lage prädestiniert.

Zudem wurde für die geplante Biomethanganlage (B.-Plan Nr. 136) hinsichtlich der Verkehrserschließung eine Übergangslösung (Baustraße) vorgesehen, für die u.a. Teilflächen im südlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes in Anspruch genommen werden sollten. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung sollte der Betrieb über das entstehende Gewerbegebiet erschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung wurde für diesen Betrieb daher bereits eine endgültige Erschließung angestrebt.

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

Entgegen der bisherigen Zielsetzung wird die Biomethanganlage nicht mehr realisiert. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs möchte stattdessen der Betrieb der Logistikbranche auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 136 übernehmen und für eine gewerbliche Nutzung heranziehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird daher ausgeweitet und bezieht auch die Flächen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 136 mit ein.

Tatsächlich möchte der Betrieb die gesamten mit der Planung entstehenden Gewerbeflächen übernehmen. Daher ist mit einer zeitnahen Weiterentwicklung des Gewerbebestandes nach Osten (2. Bauabschnitt) und dem Lückenschluss zum Gewerbebestandort Dalum zu rechnen.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

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

Gewerbelärm /Emissionskontingente

Um die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen zu berücksichtigen, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) gegliedert. Im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Das Gutachten wurde für die vorliegende Planung aktualisiert und bezieht nun auch die Flächen des bisherigen B.-Planes Nr. 136 mit ein (s. Kap. 5.2.1.2 und Anlage 3).

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

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

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

Einzelhandelsbetriebe

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

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

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

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

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

Ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben könnte jedoch zu ungewollten Härten führen, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe, aber auch sonstige Gewerbebetriebe, wie z.B. Tankstellen, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine

Shops betreiben. Auch für den sich ansiedelnden Betrieb ist eine solche Verkaufsstelle denkbar.

Nur als Ausnahme werden deshalb bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, die keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen haben und daher raumordnerisch und städtebaulich verträglich sind, wie etwa ein Tankstellenshop bzw. Kiosk oder ein Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder auch ein Versandhandel.

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

Vergnügungsstätten

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

Das Gewerbegebiet soll jedoch vorrangig als Lagerfläche bzw. für das Abstellen von Fahrzeugen zur späteren Aufbereitung genutzt werden und im Übrigen dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe sowie entsprechenden Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Um diese Nutzungsstruktur und des Weiteren sicherzustellen, dass keine Nutzungen entstehen, die der beabsichtigten Struktur widersprechen („trading down-Effekt“), sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig sein.

Betriebswohnungen

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

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

Vorsorglich sollen im vorliegenden Plangebiet Betriebswohnungen daher insgesamt nicht entstehen und werden ausgeschlossen.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Nach der neuesten Fassung der BauNVO vom 3.7.2023 sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, *ein-*

schließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, allgemein zulässig.

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

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

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

Diesbezüglich wird auch auf § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ verwiesen, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Auch bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 32a Abs. 3 NBauO).

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse/Geschossflächenzahl

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit einer geringen Grundfläche bis 20 m² (z.B. Türme, Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 18 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Ebenfalls ausgenommen von der Höhenbegrenzung wird der Maststandort der geplanten Höchstspannungsfreileitung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der Höchstspannungsfreileitung von beidseitig 35 m Bauhöhenbeschränkungen unterliegt. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen daher der Zustimmung der Amprion GmbH (s.a. Kap. 4.5.4).

4.3 Bauweise und Baugrenzen

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

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet von mehreren Erdgastransportleitungen durchquert. Zudem befinden sich hier Trassenkorridore für weitere geplante Leitungstrassen bzw. werden diese derzeit umgesetzt. Auch im Südosten quert eine Fernleitung das Gebiet. Beidseitig der Leitungstrassen unterliegen Schutzstreifen unterschiedlicher Breite Nutzungsbeschränkungen (s.a. Kap. 4.5.4). Ins-

besondere dürfen innerhalb der Schutzstreifen keine Baulichkeiten errichtet werden, um die ständige Erreichbarkeit nicht zu gefährden. Die Trassen mit den Schutzstreifen werden daher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes soll mit der Freileitung Wesel-Meppen auch der Maststandort 304 entstehen. Der Maststandort bleibt Teil der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Schutzbereich von 20 m, gemessen von den sichtbaren Fundamenten, ist im Übrigen jedoch von einer Bebauung frei zu halten. Der Bereich wird daher im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

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

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

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

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

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

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

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Am westlichen Rand ist, unter Berücksichtigung eines Unterhaltungstreifens entlang des Grabens, ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch am Nordrand entlang der K 233 und am Südrand des Plangebietes werden zur Eingrünung und aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzstreifen von 3 m Breite vorgesehen. Ausgenommen hiervon werden lediglich die Bereiche der vorhandenen bzw. geplanten Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen.

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

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

4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.5.1 Verkehrserschließung

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

Die innere Erschließungsstraße wird am Ostrand des Plangebietes nach Süden geführt und mündet im südlichen Bereich in einen Wendeplatz für Lkw und Müllfahrzeuge.

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

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

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Kreisstraße im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird verhindert, dass weitere neue Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße hergestellt werden können.

- Das Zu- und Abfahrtsverbot wird auch im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 233, festgesetzt.
- Soweit anderweitige öffentliche Interessen nicht entgegenstehen (z.B. Leitungstrassen) wird entlang der K 233 eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um mögliche störende Einflüsse (z.B. Blendwirkung durch Scheinwerfer) zu verhindern.
- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der Kreisstraße nachrichtlich übernommen und die nördliche Baugrenze wird mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Soweit entlang der Kreisstraße Anpflanzungen mit Einzelbäumen vorgenommen werden, sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen.

Im Übrigen ist der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland bei der Bebauung der angrenzenden Parzellen zur Kreisstraße hin zu beteiligen. Entlang der Kreisstraße 233 ist das Plangebiet zudem so begrenzt zu halten, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die K 233 sind Sichtfelder in der Größenordnung 10/200 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 233, dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

4.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Wasserversorgung

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

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

Löschwasserversorgung

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

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

Gewässer III. Ordnung

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

Abwasserbeseitigung

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

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

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

Oberflächenentwässerung

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

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

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

Für die westlichen Teilflächen (1. Bauabschnitt) wurden daher ergänzende Untersuchungen nachgereicht (Anlage 2a, Bericht vom 29.04.2025).

Danach liegen unterhalb des Oberbodens fein- bis mittelsandige Böden mit humosen oder schluffigen Anteilen vor. Grundsätzlich werden die anstehenden Sande als versickerungsfähig eingestuft.

Dieses Ergebnis deckt sich im Wesentlichen mit Bodenuntersuchungen, die im Aufstellungsverfahren zum B.-Plan Nr. 136 für den südwestlichen Teilbereich durchgeführt wurden. Teilweise wurden hier auch oberflächennah schluffige bis stark schluffige Feinsande aufgeschlossen.

Aufgrund des im gesamten Plangebiet zudem relativ hohen Grundwasserstandes kann die gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand daher voraussichtlich nur mit einer Geländeaufhöhung und einer Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenauslastung eingehalten werden.

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

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.5.3 Energieversorgung

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

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

4.5.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstelle

Vorhandene und geplante Leitungstrassen

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

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

Die Leitungstrassen werden im Bebauungsplan dargestellt und mit ihrem jeweiligen Schutzstreifen bei der Planung berücksichtigt. Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Leitungstrassen sind jedoch so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch die Leitungsträger bestätigt werden.

Durch die Amprion GmbH Dortmund werden zudem Höchstspannungsleitungen geplant, die das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als Erdkabelverbindung (Trasse A-Nord) bzw. im östlichen Bereich als 110-/380-kV-Freileitung (Wesel-Meppen) queren werden. Im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung hat die Amprion GmbH mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern die Schutzstreifenflächen der geplanten Erdkabelverbindung, wie vorgesehen, allenfalls zu Lagerzwecken genutzt werden sollen. Alle geplanten Geländeänderungen zur Realisierung dieser Nutzung sind jedoch detailliert mit der Amprion GmbH abzustimmen.

Für die geplante Freileitung Wesel-Meppen ist um den Maststandort 304 eine Fläche mit einem Radius von 20 m, gemessen von den sichtbaren Fundamenten, der von Bebauung frei bleiben und auch für schwere Fahrzeuge zugänglich sein muss, gesondert gekennzeichnet. Alle die Höchstspannungsleitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung von beidseitig 35 m bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der Zustimmung der Amprion GmbH bedürfen.

In Parallelführung zur Gleichstromverbindung sind zwei weitere Höchstspannungserdkabel zur Anbindung von Offshore-Windparks geplant (Hanekenfähr – DolWin und Hanekenfähr – BorWin). Ebenfalls parallel verläuft zudem die Vorzugstrasse für die Wasserstoffinfrastruktur der H₂ercules-Nordsee-Ruhr-Link (NRL), welche mit einem Schutzstreifen von 10 m (5 m beiderseits der Leitungsachse) zu berücksichtigen ist. Am Nordrand des Plangebietes soll für die geplante Wasserstoffleitung zudem eine Armaturenstation entstehen. Hierfür wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) festgesetzt. Für die Anlage ist die Erreichbarkeit, wie auch für die Leitungstrassen, jederzeit zu gewährleisten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben in den Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden.

Erdölbohrstellen

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

4.5.5 Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.5.6 Telekommunikation

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

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Ausweisung eines Gewerbegebietes für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich des Gewerbestandortes Dalum. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 17,4 ha in Anspruch genommen, von denen jedoch ca. 3,7 ha bereits mit dem B.-Plan Nr. 136 für die Errichtung einer Biometan-Erzeugungsanlage vorgesehen waren. Der B.-Plan Nr. 136 wird vorliegend vollständig überplant. Zudem wird ein Abschnitt der K 233 (ca. 0,3 ha) in die Planung einbezogen.

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

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

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

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

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

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

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

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

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

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

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

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

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

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

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

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

schaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Die Dalumer Moorbeeke südlich der Plangebietsfläche ist als Gewässer II. Ordnung als Fließgewässer mit Randstreifen dargestellt.

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

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

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Lärmimmissionen

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

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

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

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

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

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

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

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

Geruchsimmissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und in der Praxis bislang auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die TA Luft ist zwar selbst kein Gesetz, als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift

(Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)) stellt sie jedoch eine verbindliche Konkretisierung gesetzlicher Anforderungen dar.

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

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

Sonstige Immissionen

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

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

5.2 Bestandsaufnahme

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

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

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

Die Flächen im Plangebiet werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Der südwestliche Bereich umfasst den bisherigen Bebauungsplan Nr. 136, welcher ein Sondergebiet „Biomethan-Erzeugungsanlage“ festsetzt. Die Anlage wird nicht mehr umgesetzt und der Bebauungsplan vorliegend vollständig überplant.

Mit der Ölwerkstraße (K 233) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße am Nordrand des Plangebietes. Wenngleich gewerbliche Nutzungen in der Regel weniger störanfällig sind als Nutzungen in Wohn- oder Mischgebieten, sind bei

der Planung die einwirkenden Verkehrsimmissionen auch im geplanten Gewerbegebiet in Bezug auf Büroräume oder sonstige Aufenthaltsräume zu berücksichtigen. Schutzwürdige Betriebswohnungen sollen im Gebiet dagegen nicht entstehen.

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

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

5.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung (Anlage 3)

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

Im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung wurde durch die HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, ein Gutachten erstellt, welches die Gewerbelärmvorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebestände ermittelt hat.

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

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

Bei den weiteren Berechnungen wurde im Gutachten ermittelt, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschimmissionen im Bereich der 85. FP-Änderung verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an der vorhandenen genannten Wohnbebauung kommt. Das vorliegende Plangebiet umfasst die westlichen Teilflächen der 85. FP-Änderung (1. Bauabschnitt).

Darüber hinaus bezieht das Plangebiet im Südwesten auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 mit ein. Für das damit entwickelte Sondergebiet wurde die zu erwartende Lärmsituation im Rahmen einer „Machbarkeitsprüfung“ unter

Berücksichtigung der konkret geplanten Anlagen gesondert ermittelt. Die Anlage wird jedoch nicht mehr realisiert. Die Flächen des B-Planes Nr. 136 sollen vorliegend als Gewerbegebiet überplant und auch für diese Flächen Emissionskontingente festgesetzt werden. Das Gutachten der HeWes Umweltakustik GmbH zur 85. FP-Änderung wurde daher unter Einbezug dieser Flächen aktualisiert (Bericht Nr. 2022-021-t5 vom 03.12.2025, s. Anlage 3).

(zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.2).

b) Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3)

Am Nordrand bzw. nördlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Ölwerkstraße (K 233). In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die zu erwartende Verkehrslärmbelastung durch die Kreisstraße nach der "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 2019 (RLS 19) ermittelt (Anlage 3). Dabei wurden die bei der Verkehrszählung 2010 ermittelten Verkehrszahlen auf das Horizontjahr 2040 hochgerechnet und den Berechnungen zugrunde gelegt.

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

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

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

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

c) Geruchsmissionen (Anlage 4)

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

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

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

Im Rahmen der 85. FP-Änderung wurde durch die FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen die Geruchssituation nach Anhang 7 der TA Luft 2021 überprüft, um feststellen zu können, ob die geplanten gewerblichen Nutzungen unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Die Ermittlungen wurden in Form einer Rastermessung durchgeführt und berücksichtigten auch das Gebiet des B.-Planes Nr. 136. Das Gutachten wurde der Begründung zur 85. FP-Änderung angelegt.

Zum Zeitpunkt der Rasterbegehung waren die westlich des Plangebietes entstandenen Legehennenställe noch nicht in Betrieb. Im Zuge des B.-Planes Nr. 136 wurden durch FIDES, neben der Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Biomethangananlage, auch ergänzende Ermittlungen zu den Legehennenställe durchgeführt.

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

FIDES hat für das Vorhaben die zu erwartenden Emissionen ermittelt. Dabei wurden jedoch lediglich die im Umfeld vorhandenen Wohngebäude als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt. Daher wurde die FIDES um eine ergänzende Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen durch das geplante Stallvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 und der 85. FP-Änderung gebeten.

In der Stellungnahme vom 18.4.2024 wurden die Ergebnisse der vorangegangenen Ermittlungen mit aufgezeigt. Danach werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen einschließlich der Legehennenställe im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,08 im südwestlichen Bereich und bis zu 0,13 im nordöstlichen Bereich (erkennbarer Geruch an bis zu 8 - 13% der Jahresstunden) erreicht (s. Anlage 4.1 der Stellungnahme).

Durch die bisher im südwestlichen Bereich geplante Biomethangananlage hätten sich nur geringe zusätzliche Geruchsbelastungen von 0-1 % der Jahresstunden ergeben.

Auch durch das geplante Stallbauvorhaben sind im vorliegenden Plangebiet nur geringe zusätzliche Geruchsimmissionen von max. 1 % zu erwarten sind (Anlage 6 der Stellungnahme).

Dies berücksichtigt, werden im Plangebiet IW von 0,09 im westlichen Bereich bis max. 0,14 im nordöstlichen Bereich (erkennbarer Geruch an bis zu 9-14 % der Jahresstunden) erreicht. Damit wird der nach der TA Luft für Wohnnutzungen in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässige Immissionswert von 0,15 im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Wohnnutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen. Insgesamt sind im Plangebiet keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten.

Höhere Geruchsimmissionswerte von bis zu 20 % der Jahresstunden sind nach dem Gutachten auf den östlichen Teilflächen der 85. Flächennutzungsplanänderung zu erwarten. Die östlichen Teilflächen sollen jedoch erst in einem 2. Bauabschnitt verbindlich für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden.

d) Störfallbetrieb

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

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

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

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

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

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

sowie öffentlich genutzten Gebäuden andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt“.

Im Leitfaden werden als schutzwürdige Baugebiete Wohn-, Misch-, Dorf- und Kerngebiete genannt sowie Sondergebiete, sofern dort der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt. Als öffentliche Gebäude oder Anlagen mit Publikumsverkehr werden z.B. Einkaufszentren, Hotels oder Parkanlagen sowie Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, aufgeführt. Auch sensible Nutzungen, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Heime oder Krankenhäuser, sollten außerhalb des ermittelten Abstandes errichtet werden (Kap. 2.1.2 des Leitfadens).

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

f) Fluglärm

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

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

g) Sonstige Immissionen

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

5.2.1.3 Erholungsfunktion

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

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

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

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

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

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

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

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

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

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

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

dem vorliegenden Geltungsbereich und dem bestehenden Gewerbestandort werden, wie die Plangebietsfläche, intensiv ackerbaulich genutzt.

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

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

Im Südwesten greift die vorliegende Planung in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 136 ein. Der Bebauungsplan Nr. 136 weist hier ein Sondergebiet für die Errichtung einer Biomethanganlage aus.

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

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

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel

a) Boden

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

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

Tiefumbruchböden wurden zur Standortverbesserung einmalig tiefgepflügt. Das Substrat vom Gley-Podsol besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Talsand im Gegensatz zum Podsol-Gley, dessen Substrat sich aus Geschiebedecksand über periglaziären Ablagerungen und Beckensedimenten zusammensetzt.

Der Gley-Podsol ist in der grundwassernahen Geest weit verbreitet, demgegenüber gibt es vom Podsol-Gley nur kleine Vorkommen in den Niederungen der grundwasserfernen Geest.

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

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

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

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

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

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

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

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

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

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

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

Kampfmittel

Nach einer Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung erwartet. Im südlichen Bereich wurden jedoch bombardierte Flächen und im zentralen nördlichen Bereich eine Blindgängerverdachtsstelle ermittelt (s. Anlage 5).

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

oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.

5.2.2.4 Klima / Luft

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

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

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

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

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

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

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Esche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Winterlinde und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

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

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 6.

Ackerfläche (A)

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

Straßenverkehrsfläche (K 233)

Die mit einem Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Ölwerkstraße (K 233), am nördlichen Rand der Plangebietsfläche gliedert sich in eine ca. 6,00 m breite bituminös befestigte Fahrbahn und einen südlich davon verlaufenden Rad- und Fußweg, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Die bituminös befestigten Flächen sind für den Naturhaushalt wertlos und werden dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet. Der Grünstreifen ist als grasreiche halbruderaler Gras- und Staudenflur aufgrund der Lage zwischen den bituminös befestigten Flächen und der intensiven Unterhaltung und Pflege dem **Wertfaktor 1 WF** zuzuordnen. Dieser Grünstreifen ist mit Einzelbäumen in Form von Ahorn bestanden. Diese Einzelbäume werden mit einer Grundfläche von jeweils 20 m² zusätzlich zur Grundfläche des Grünstreifens mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet. Die Baumreihe am nördlichen Rand der Fahrbahn bleibt von der Planung unberührt erhalten.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 136 festgesetzte Flächen

Im südwestlichen Planbereich greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 ein. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomethan-Erzeugungsanlage“ fest. Mit der vorliegenden Planung wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Fauna (Artenschutz)

Situation im südwestlichen Teilbereich (Bebauungsplanes Nr. 136)

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden für den südwestlichen Planbereich (BP Nr. 136) zwischen März und September 2021 die Brutvögel und die Fledermäuse jeweils mittels sechs Begehungen erfasst und bewertet. Die Amphibien wurden zu diesen Begehungsterminen zwischen März und August miterfasst.

Brutvögel

Bei der Erfassung 2021 wurden 21 Vogelarten als Brut- oder Gastvögel im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. Nur vier Arten konnten als Brutvogel bestätigt werden. Keine dieser Arten steht in einer der Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands. Mit dem Mäusebussard wurde eine Art nachgewiesen, die nach Bundesartenschutzverordnung in der Kategorie „streng geschützt“ geführt wird. Es befanden sich keine Nester von Groß- oder Greifvögeln innerhalb der Vorhabenfläche. In der Baumreihe westlich des Grabens konnte eine erfolgreiche Rabenkrähenbrut und ein fortgeschrittener Nestbauversuch des Mäusebussards nachgewiesen werden. Der Nestbau bzw. die Brut wurde aber abgebrochen. Nach Methodenstandard (Südbeck u.a. 2005) erfüllt dieses Verhalten aber schon den „Brutverdacht“ als wertgebende Zuordnung. Ein möglicher Grund für den Abbruch ist die Nachbarschaft zu den durchaus wehrhaft das eigene Brutrevier verteidigenden Rabenkrähen.

Der Großteil der Bäume ist vital und jung, sodass die glatte Rindenstruktur und das Fehlen von Höhlen eine Nutzung durch Höhlenbrüter überwiegend ausschließen. Ein kleiner Teil der Bäume zeigt Totholzanteil und Spalten. Die erfassten Brutvögel sind überwiegend überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunktorkommen oder Dichtezentrum der überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Die Plangebietsfläche lässt sich, gemäß vorliegendem Fachbeitrag, in Ermangelung wertgebender Brutverdachte oder Brutnachweise von Rote-Liste-Arten maximal der Kategorie „allgemeine Bedeutung für seltene Brutvogelarten“ zuordnen.

Fledermäuse

Im Erfassungszeitraum in 2021 konnten vier Fledermausarten jagend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Dabei konzentrierten sich die Kontakte entlang der Baumreihe und des unmittelbar angrenzend vorhandenen Grabens. Die Arten sind im ländlichen Kulturräum weit verbreitet und bei geeignetem (Jagd-) Habitat flächendeckend anzutreffen.

Im UG weist nur die Baumreihe entlang des Grabens westlich der Vorhabenfläche eine gute Eignung als Jagdhabitat für die meisten der in Nordwestdeutschland verbreiteten Fledermausarten auf. Quartierstrukturen für Sommerquartiere bestehen potenziell ebenfalls nur innerhalb des Baumbestands an/in älteren Einzelbäumen. Für ein Winterquartier ist eine tiefer in den notwendigerweise starken Stamm gehende Höhlung mit Ausfaltung nach oben notwendig, die zum einen das Eindringen von Wasser in den Quartierteil der Höhle verhindert und zum anderen für ein stabiles Kleinklima für die Winterruhe sorgt. Starkes Stammholz fehlt in der Baumreihe.

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist die Gruppe der Fledermäuse als Nahrungsgäste und für Sommerquartiere baumbewohnender Arten weiter zu betrachten. Für Fledermausquartiere stellt sich die Situation auf der eigentlichen Vorhabenfläche als ungeeignet dar.

Der Vorhabenfläche selbst wird gemäß vorliegendem Fachbeitrag eine geringe Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen. Auch wurden während der Ausflugkontrollen keine Hinweise auf Quartierstandorte baumbewohnender Fledermäuse festgestellt oder besonders gefährdete Arten erfasst. Die erfasste Aktivität war an der Vorhabenfläche auf Einzelkontakte beschränkt.

Dem UG im 100 m Puffer (Baumreihe) kann aufgrund der punktuell hohen Aktivität von Zwerg- und Breitflügelfledermaus aber eine mindestens mittlere Bedeutung zugewiesen werden. Schwerpunkt der Jagd-/ Flugaktivität war die Baumreihe mit dem Graben durch das dort deutlich höhere Insektenaufkommen als über der Ackerfläche. Die Eignung der Gehölze als Quartierstätte für baumbewohnende Fledermausarten ist aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bäume und dem Fehlen von geeigneten Rindenspalten und Astausfaltungen sowie zu geringer Ausprägung der Spalt- bzw. Höhlentiefe nur vereinzelt gegeben.

Amphibien

Die Sichterfassung erbrachte den Nachweis der Reproduktion des Teichfrosches. Es ließen sich zudem Laichballen des Grasfrosches im Frühjahr nachweisen.

Bei dem Graben und der Moorbeeke im UG handelt es sich um nährstoffreiche Gewässer. Wassertrübung und gering ausgeprägte Unterwasservegetation weisen auf Eutrophierung hin, wodurch die Gewässer für seltene und anspruchsvolle Rote-Liste-Arten als Reproduktionsstätte ausscheiden. Amphibienarten, die sich außerhalb der Laichzeit überwiegend an Land aufhalten, finden mit der Baumreihe und der begleitenden Vegetation geeigneten Lebensraum. Der Amphibienbestand erreicht aufgrund der Ausschließbarkeit des Vorkommens von Rote-Liste-Arten der Gefährdungskategorien 1 – 3 bzw. von sehr großen Beständen nach Fischer & Podloucky (1997) nur die unterste von vier Bedeutungsstufen: „Vorkommen mit Bedeutung für den Naturschutz“.

Ein natürliches Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Amphibienarten wird ausgeschlossen.

Dieser Artenschutzfachbeitrag für den südwestlichen Planbereich (BP Nr. 136) ist als Anlage 7.1 der vorliegenden Begründung beigelegt.

Situation im restlichen Geltungsbereich

Im übrigen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs wurden im Rahmen der 85. FP-Änderung zwischen März und Juni 2022 die Brutvögel mittels sechs Begehungen erfasst und bewertet.

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

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

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

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

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 7.2 der vorliegenden Begründung beigefügt.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die ackerbauliche Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Im südwestlichen Teilbereich wäre jederzeit eine gegenüber der Bestandssituation veränderte Bebauung des Gebietes auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 möglich. Durch die möglichen Versiegelungen und Immissionen durch die dort bislang vorgesehene Nutzung einer Biomethanganlage könnten sich Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

Im übrigen Gebiet blieben das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander in der jetzigen Form erhalten und die Immissionssituation für die nächstgelegenen Wohnnutzungen würde bestehen bleiben.

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

5.4 Prognose

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

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

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

5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

a) Geruchsimmissionen (Anlage 4)

Nach den Ergebnissen der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen und geplanten Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,09 bis max. 0,14 (erkennbarer Geruch an bis zu 9-14 % der Jahresstunden) erreicht (s. Anlage 4).

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

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

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Verkehrslärmimmissionen

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation (s. Anlage 3) ergeben hat, werden die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm der K 233 am nördlichen Rand des Plangebietes überschritten (s. Kap. 5.2.1.2). Am äußersten nördlichen Rand werden danach mit Beurteilungspegeln von 70 / 63 dB(A) tags / nachts Werte erreicht, welche die Grenze der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) tagsüber erreichen und nachts überschreiten.

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

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

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

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

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

Danach ist der nördliche Randbereich des Plangebietes mit maßgeblichen Außenlärmpegel ($MALP - L_a$) von >70 dB(A) dem Lärmpegelbereich (LPB) V nach früheren Fassungen der DIN 4109-1 zuzuordnen (s. Karte 3 des Gutachtens). Ein weiterer Bereich mit $MALP > 65-70$ dB(A) ist dem LPB IV der DIN 4109-1 zuzuordnen. Im LPB V sind für Büro- und Aufenthaltsräume erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$) von 40 dB und im LPB IV von 35 dB einzuhalten.

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

c) Sonstige Immissionen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub und sonstige Luftschadstoff-

fe, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Gewerbliche Immissionen

Bauphase

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

Betriebsphase

a) Optisches Erscheinungsbild

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

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

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

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

b) Lärmimmissionen (Anlage 3)

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen der gewerblichen Erweiterungsflächen hinsichtlich der Lärmimmissionen ist, wie ausgeführt, bereits im Rahmen der 85. FP-

Änderung ein schalltechnischer Bericht auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dez. 2006) angefertigt worden. Dieser berücksichtigt neben den Flächen im vorliegenden Plangebiet (1. Bauabschnitt) auch die in einem 2. Bauabschnitt vorgesehenen weiteren Gewerbeflächen im östlichen Anschluss bis zum bestehenden Gewerbestandort Dalum. Das Gutachten wurde unter Einbezug der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 136 aktualisiert (s. Anlage 3 und Kap. 5.2.1.2).

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

Die weitere Ermittlung der auf den gewerblichen Erweiterungsflächen zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) erfolgte mit der Maßgabe, dass durch die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten weiterhin eingehalten werden müssen. Für die IO 5, 6 und 8, wurde die Bedingung formuliert, dass der Immissionsrichtwert durch die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet tagsüber um 15 dB(A) unterschritten werden muss, sodass an diesen Immissionsorten durch die Planung nicht mit einer wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen ist (Irrelevanzkriterium der DIN 45691). Für die Nachtzeit wurde für die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet einschließlich weiterer gewerblicher Bauflächen im östlichen Anschluss (d.h. Gesamtflächen der 85. FP-Änderung und des bisherigen B.-Planes Nr. 136) für diese Immissionsorte eine Unterschreitung um 6 dB(A) zugrunde gelegt (Irrelevanzkriterium der TA Lärm).

Das Gebiet der 85. FP-Änderung wurde bei den Ermittlungen in Teilflächen (1-7) gegliedert. Die Fläche des bisherigen B.-Planes Nr. 136 wurden als Teilfläche 8 aufgenommen. Die Berechnungen ergeben, dass bei gestaffelt festgesetzten Emissionskontingenten - L_{EK} von 54-60 dB (A) tags und 48-52 dB (A) nachts (s. Tabelle 6 des Gutachtens) die genannten Bedingungen eingehalten werden können. Damit sind die Flächen nur eingeschränkt gewerblich nutzbar.

Die vorliegende Planung umfasst die westlichen Teilflächen (1-3 und den westlichen Teil der Fläche 4 sowie die Teilfläche 8) des Gutachtens. Die auf den Flächen möglichen Emissionskontingente werden entsprechend der Vorgabe aus dem Gutachten festgesetzt.

Die DIN 45691 sieht zudem ein Verfahren vor, um die Nutzungsmöglichkeiten der gewerblichen Flächen durch Festsetzung richtungsbezogener Lärmkontingente zu optimieren. Nach dem Gutachten sind im Plangebiet für einzelne Richtungssektoren Zusatzkontingente zwischen 7-24 dB(A) tags bzw. 5-17 dB(A) nachts möglich, ohne dass es an der umliegenden Wohnbebauung zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommt (Tabelle 8 und Karten Nr. 4 und 5 des Gutachtens). Diese werden entsprechend festgesetzt.

c) Sonstige gewerbliche Immissionen

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

5.4.1.3 Erholungsfunktion

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

Die entlang der Ölwerkstraße vorhandenen Einzelbäume sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung, soweit sinnvoll möglich, bestehen bleiben. Die entlang der Straße „An der Moorbeeke“ vorhandene Baumreihe bleibt, wie auch die westlich entlang eines Grabens vorhandenen Gehölzstrukturen ebenfalls erhalten. Die Gehölzstrukturen werden durch weitere Anpflanzungen am Nord-, West- und Südrand des Plangebietes ergänzt.

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

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

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

Wie in Kap. 5.2.1.2 beschrieben, fallen Gewerbe- und Industriegebiete, in denen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt ist, nicht darunter und sollen im vorliegenden Plangebiet ohnehin nicht entstehen.

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

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

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

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

Betriebsphase

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

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

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper sowie die ermöglichte großflächige Versiegelung der heute als Acker genutzten Flächen hervorgerufen. Unter Berücksichtigung, dass die randlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzstrukturen von der Planung unberührt erhalten bleiben und neue Gehölzstreifen abschnittsweise am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand angelegt werden, ist die entstehende Bebauung landschaftlich eingebunden und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vermieden.

Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe, die sich der Bauhöhe der vorhandenen Bebauung am Gewerbestandort anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird fast vollständig intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in der Größe von ca. 13,7 ha in Anspruch genommen. Zusätzlich wird das mit dem Bebauungsplan Nr. 136 ausgewiesene Sondergebiet (ca. 3,7 ha) überplant und am Nordrand ein Abschnitt der K 233 in die Planung einbezogen (+ 0,3 ha).

Durch die Planung wird der bestehende Gewerbestandort im Südwesten von Dalum städtebaulich sinnvoll auf Flächen erweitert, die durch vorhandene und geplante Versorgungsleitungen bereits vorbelastet sind. Dies gilt auch für die wei-

teren geplanten gewerblichen Bauflächen, welche in einem 2. Bauabschnitt im östlichen Anschluss entwickelt werden und damit insgesamt die Lücke zum bestehenden Gewerbestandort schließen sollen. Durch die Erweiterung in Richtung der A 31 wird ein stärkeres Zusammenwachsen mit den dort vorhandenen Gewerbeflächen erreicht.

Boden/Wasser

Bauphase

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

Die Bodenuntersuchungen im Plangebiet haben überwiegend grundsätzlich versickerungsfähige Sande ergeben. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes wird die erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand jedoch im Bestand nicht überall eingehalten. Denkbar ist, dass dem bereits durch eine Geländeaufhöhung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Im Übrigen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird. Denkbar sind Maßnahmen zur oberflächennahen Versickerung (z.B. eine wasserdurchlässige Bepflasterung oder Mulden, in denen das Wasser anteilig versickert oder verdunstet) als auch Maßnahmen zur Wasserspeicherung und -nutzung (z.B. Rückhalteanlagen oder Stauraumkanal, Dachbegrünung). Auch eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Betriebsphase

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

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

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Die vorgesehene Versiegelung bzw. Bebauung wirkt sich somit negativ auf das Schutzgut aus.

Neben den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 136 wird fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiet werden reduziert.

Für die Erschließung des Gebietes werden im Einmündungsbereich der Ölwerkstraße zehn Einzelbäume überplant.

Gleichzeitig wird aber durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand auch neue vertikale Verdunstungsfläche geschaffen und die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft ausgeglichen.

Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus, sodass damit

die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung z.T. minimiert werden. Des Weiteren dienen diese Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes verbleibenden Freiflächen besitzen auch eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen unmittelbar angrenzend, außerhalb des Geltungsbereichs als wertvolle Elemente des lokalen Klimas von der Planung vollständig erhalten.

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

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

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird nahezu ausschließlich durch die Überplanung von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht. Hiervon hätten Teilflächen jedoch auch bisher auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 bebaut werden können.

Artenschutzprüfung

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

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

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

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

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

Bauphase

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

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störungen

Südwestlicher Planbereich (BP Nr. 136)

Dem südwestlichen Planbereich (BP Nr. 136) kommt keine besondere Bedeutung für **Brutvögel** zu. Der überwiegende Teil der erfassten Arten ist weit verbreitet und häufig. Es handelt sich um überwiegend anpassungsfähige Arten, die in die umgebenden Gehölzflächen ausweichen können. Trotzdem stellt die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung für bodenbrütende Arten eine Gefahr dar. Vögel (besonders Eier und Jungtiere), die sich in den Nestern befinden, können bei den Arbeiten verletzt oder getötet werden, wodurch ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG vorliegt.

Des Weiteren sind baubedingte Störungen durch Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung möglich (Störungs- und Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG).

Weiterhin entsteht durch die temporäre Inanspruchnahme von Lebensräumen ein Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG sind unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen näher zu betrachten.

Die Eignung der Vorhabenfläche als **Fledermauslebensraum** reduziert sich auf Jagdaktivitäten von allgemeiner Bedeutung an Graben und Baumreihe sowie über den unmittelbar benachbarten Flächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die nachgewiesenen Fledermausarten stellt das geplante Vorhaben nicht dar, weil Strukturen mit Quartiereignung nicht beeinträchtigt werden. Der Acker selbst (Vorhabenfläche) ist als Jagdhabitat durch das relativ geringe Insektenaufkommen von geringem Wert. Ein Verlust von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist auszuschließen. Dies betrifft ebenso die vorhabenbedingte Tötung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, da diese in Bezug auf die Vorhabenwirkungen nur im Bereich von Quartieren eintreten kann. Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von nächtlich jagenden Fledermäusen kann baubedingt ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Bautätigkeiten tagsüber stattfinden. Da sich das erfasste Spektrum aus Arten zusammensetzt, die im Nordwesten Deutschlands häufig sind und oft im Zusammenhang mit Siedlungen, Hofstellen und Parks angetroffen werden, sind auch Störungen durch anlage- und betriebsbedingte Merkmale im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse auszuschließen.

Übriger Plangebietsbereich

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag des übrigen Plangebietsbereiches kommt zu dem Ergebnis, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für seltene Vogelarten handelt. Im Fall der hier untersuchten

Fläche gibt es eine nur geringe vergleichbare Bruthabitat- oder Nahrungsflächen-eignung für wertgebende Arten der nahegelegenen, wertvollen Brutvogelgebiete.

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

Für den Star und die Feldlerche als einzige Arten, die in einer der Gefährdungskategorien der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands gelistet sind, wurden die Brutplatzstandorte im Puffer außerhalb der Vorhabenfläche nachgewiesen. Der überwiegende Teil der erfassten Arten, auch die in einer Gefährdungskategorie geführten Arten, sind trotz Gefährdung verbreitet und innerhalb geeigneter Habitate flächendeckend anzutreffen.

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

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

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

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

Prüfung der Verbotstatbestände

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

- Die Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, muss vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf

Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

- In Bezug auf die erfasste streng geschützte Art „Mäusebussard“ sind vorhabenbedingt Störungen durch bauzeitliche und betriebsbedingte Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung möglich. Da die Art, wie viele Greife, oft mehrere Horste als Werbe- oder Ausweichhorste baut, ist der Befund jedoch nicht gleichbedeutend mit einem etablierten Horst mit eindeutigen Anzeichen eines Brutgeschehens. Aufgrund der angrenzend existenten gleichwertigen Habitate (Baumreihen gleicher Art) sind keine populationsrelevanten Auswirkungen zu erwarten
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern bzw. Verdrängung durch Scheuchwirkung aus verbleibenden Gehölzen sind in geringer Distanz zur Vorhabenfläche einige heimische Wildsträucherhecken von insgesamt 30 m Länge anzulegen. Dieser Anforderung wird durch die Neuanlage der Gehölzstreifen am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand entsprochen.

Fazit

Durch das im Rahmen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 136 sowie der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Vorhaben ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht auszuschließen.

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

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

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

Für die Feldlerche ist ein von Bebauung freizuhaltender Puffer von 10 m zwischen Bauvorhaben und Grenze der Vorhabenfläche eine der Fluchtdistanz und Störanfälligkeit der Art entsprechende Vermeidungsmaßnahme nach § 44 Abs. 1

Nr. 2 und 3 (Störung und Lebensstättenverlust durch Störung). Die nordwestliche Baugrenze ist mit einem Abstand von 10 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Eine CEF-Maßnahme ist daher nicht erforderlich.

Die beiden Artenschutzfachbeiträge sind als Anlagen 7.1 und 7.2 der vorliegenden Begründung beigelegt.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

Mit der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker verloren. Das Landschaftsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert und die Fläche steht nicht mehr für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert.

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

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

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

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

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

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

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

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

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

5.4.4 Wechselwirkungen

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

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

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

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

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

Im vorliegenden Fall wurde die Vorbelastung der bestehenden Gewerbestandorte im Lärmgutachten jedoch berücksichtigt und daraus die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegende Plangebiet sowie weiterer potenzieller gewerbli-

cher Erweiterungsflächen im östlichen Anschluss abgeleitet. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Durch die Planung sind somit keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

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

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

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

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

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

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

Im GEG werden Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder

Biomasse). Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Seit dem 01.01.2025 sind zudem gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Auch bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 32a Abs. 3 NBauO).

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

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

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

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

5.5 Maßnahmen

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

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der umliegend vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbestandort bestehenden ge-

werblichen Anlagen entstehen könnten, werden für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet Emissionskontingente (L_{EK}) verbindlich festgesetzt.

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

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

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

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

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

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

5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Eingriffsbilanzierung

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

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

Fläche in m² x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

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

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

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

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

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	136.877 qm	1 WF	136.877 WE
Straße "Ölwerkstraße"	3.245 qm	-	-
befestigt	2.033 qm	0 WF	0 WE
<i>Baumreihe (10 Stck. je 20 m²)</i>	200 qm	3 WF	600 WE
unbefestigte Seitenstreifen	1.212 qm	1 WF	1.212 WE
Gem. BP Nr. 136 festges. Fläche	36.790 qm	-	-
Sondergebiet (GR 20.000)	36.790 qm		
versiegelt (20.000 qm)	20.000 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche	14.221 qm	1 WF	14.221 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	2.569 qm	3 WF	7.707 WE
Gesamtfläche:	176.912 qm		
Eingriffsflächenwert:			160.617 WE

d) Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 136

Der vorliegend überplante Bebauungsplan Nr. 136 wurde noch nicht umgesetzt. Auch die Kompensation für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 136 ist bis jetzt noch nicht erfolgt. Im Rahmen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes ergab sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 14.862 WE. Dieses Kompensationsdefizit sollte durch die folgende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden:

Flurstücke 14/8 u. 13/1 der Flur 26, Gemarkung Dalum (Anlage 8, Seite 1)

Diese Flurstücke in einer Größe von 13.527 m² (Flurstück 14/8) und 32.280 m² (Flurstück 13/1) befinden sich südlich der Ortsmitte von Dalum, südlich der Rotdornstraße. Die Flurstücke wurden bislang als Forstflächen von der Lärche eingenommen. Nach einem Schädlingsbefall wurde der Bestand vom Eigentümer bis auf einen verbleibenden Bestand von ca. 5 % gerodet. Dieser verbleibende Bestand soll mit standortgerechten Laubgehölzen unterpflanzt werden. Im Bereich des Flurstücks 14/8 ergibt sich für die geplante Waldumbaumaßnahme unter Berücksichtigung eines Aufwertungsfaktors von 0,5 WF / m² eine Kompensation in Höhe von 6.764 WE. Im Bereich des Flurstücks 13/1 ergibt sich eine Kompensation von 16.140 WE.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits von 14.862 WE wird das Flurstück 14/8 vollständig in Anspruch genommen. Vom Flurstück 13/1 wird, dem Defizit

entsprechend, ein Anteil von 8.098 WE in Anspruch genommen und dem Bebauungsplan Nr. 136 zugeordnet.

14.862 WE (verbleibendes Defizit)

- 6.764 WE (Kompensation; Flurstück 14/8, verbraucht)
- 8.098 WE (Kompensation; Flurstück 13/1)

Im Bereich des Flurstücks 13/1 steht nach Zuordnung der o.g. Werteinheiten noch eine Kompensation in Höhe von 8.042 WE / 16.084 m² für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

Die beschriebene Kompensationsmaßnahme hat weiter Bestand. Die Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung. Da der Bebauungsplan Nr. 136 vorliegend vollständig überplant wird, werden die bisher diesem Bebauungsplan zugeordneten Werteinheiten auf den Bebauungsplan Nr. 28 übertragen und diesem neu zugeordnet.

e) Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 28

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

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

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

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	166.860 qm	-	-
versiegelt (80 %)	133.488 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %), davon	26.725 qm	1 WF	26.725 WE
Siedlungsgehölz	3.474 qm	3 WF	10.422 WE
Gewässerrandstr.	3.173 qm	1 WF	3.173 WE
Straße "Ölwerkstraße"	3.245 qm	-	-
befestigt	2.584 qm	0 WF	0 WE
unbefestigte Seitenstreifen	661 qm	1 WF	661 WE
Neue Straßenverkehrsfläche	6.162 qm	-	-
befestigt (80 %)	4.930 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	132 qm	1 WF	132 WE
Öffentl. Grünfläche (Verkehrsgrün)	98 qm	1 WF	98 WE
Fläche für Versorgungsanlagen	547 qm	0 WF	0 WE
Gesamtfläche:	176.912 qm		
Kompensationswert:			41.211 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **41.211 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**160.617 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **119.406 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

f) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 8)

Zur Kompensation des Kompensationsdefizits wird folgendes Flurstück in Anspruch genommen:

- Flurstücke 13/1 der Flur 26, Gemarkung Dalum (Anlage 8, Seite 1)

Dieses Flurstück wurde, wie zuvor beschrieben, teilweise zur Kompensation dem Bebauungsplan Nr. 136 zugeordnet. Diese Werteinheiten werden durch die Überplanung des BP 136 auf den Bebauungsplan Nr. 28 übertragen. Die hier noch zur Verfügung stehenden 16.084 qm / 8.042 WE werden ebenfalls dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 zugeordnet und sind somit vollständig verbraucht.

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

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

Unter anderem steht der Gemeinde das Flurstück Nr. 3/2 der Flur 41, Gemarkung Groß Hesepe zur Größe von 30.133 m² zur Verfügung (Anl. 8, Seite 2). Das Flurstück befindet sich nordwestlich der Ortslage von Groß Hesepe westlich der A 31 im Bereich des Naturschutzgebietes „Rühler Moor“.

Das Naturschutzgebiet stellt Flächen unter Schutz, die zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung im Jahr 2007 noch großflächig abgetorft wurden. Nach dem Ende des Torfabbaus sollen die Moorflächen zur Gesamtgröße von ca. 27 ha durch Wiedervernässung der Renaturierung zugeführt werden. Hierfür werden nach einem Herrichtungsplan Rekultivierungsarbeiten (Beseitigung der Entwässerungseinrichtungen, wie Gräben und Drainage sowie Planierungsarbeiten) durchgeführt. Je nach Wasserversorgung sollen verschiedene Stadien der Hochmoorentwicklung erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Naturnahes Hochmoor, Hochmoorregenerationsstadien, feuchte und trockene Moorheiden, Birkenbruchwald auf Hochmoor sowie wiedervernässte Schwarztorfflächen ermöglichen den Erhalt und die Förderung der sehr speziellen hochmoortypischen Pflanzen und Tiere.

Das Flurstück Nr. 3/2 befindet sich am nordwestlichen Rand dieser Herrichtungsfläche. Durch die geplanten Maßnahmen stehen auf dem Flurstück nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell insgesamt 110.025 WE zur Verfügung. Diese zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und sind somit verbraucht.

Das weiterhin verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 1.339 WE wird im Bereich des nachfolgend beschriebenen Flurstückes kompensiert:

- Flurstück 3/6, Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 8, Seite 3)

Dieses Flurstück in einer Größe von 2.500 qm befindet sich westlich der Ortslage von Groß Hesepe, östlich der Süd-Nord-Straße und nördlich angrenzend zur Straße „Zum Moorhof“. Das Flurstück wird im heutigen Zustand als Ackerfläche genutzt und soll vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und dauerhaft als Gehölzfläche erhalten werden. Im Bereich des Flurstücks steht somit nach dem Städtetagmodell eine Kompensation in Höhe von 5.000 WE zur Verfügung. Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden entsprechend dem noch verbleibenden Defizit 1.339 WE zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 3/6 stehen somit noch 3.661 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

g) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Geeste davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbestandortes in Dalum an, insbesondere um den Bedarf eines Gewerbebetriebes an Lagerflächen Rechnung zu tragen und um die Flächen im Übrigen für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern. Für die Planung werden ca. 13,7 ha fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Flächen in Anspruch genommen. Zusätzlich wird das mit dem Bebauungsplan Nr. 136 ausgewiesene Sondergebiet (ca. 3,7 ha) überplant und am Nordrand werden Teile der K 233 (0,3 ha) einbezogen.

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

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

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

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage, welche der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Für die Anlage besteht ein Störfallkonzept nach § 8 i.V.m. Anhang III der Störfallverordnung, welches Bestandteil des betrieblichen Sicherheitsmanagementsystems ist. Die Gärrestbehälter halten zum geplanten Gewerbegebiet zudem Abstände von 350 m und mehr ein.

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

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

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

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

Das Plangebiet stellt sich fast vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für Natur- und Landschaft dar.

Das Landschaftsbild ist durch den benachbarten Gewerbestandort und eine Hochspannungsleitung sowie die nördlich vorhandene Biogasanlage bereits vorbelastet. Teilflächen im Plangebiet hätten ebenfalls bereits bislang auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 mit einer Biomethanganlage bebaut werden können.

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

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewerbelärmbelastungen wird das Gebiet durch die Emissionskontingente so gegliedert, dass die Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten entweder keinen relevanten Beitrag liefert oder auch bei einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die östlich und nordwestlich vorhandenen Gewerbestandorte sowie einer möglichen Erweiterung im östlichen Anschluss (2. Bauabschnitt) die maßgeblichen Orientie-

rungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus.

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

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

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

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

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage faunistischer Fachbeiträge vorgenommen.

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

Die zu erwartende Verkehrslärmsituation wurde durch die Hewes Umweltakustik GmbH auf Grundlage der RLS-19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt und bewertet. Den Berechnungen wurden dabei für das Horizontjahr 2040 prognostizierte Daten zugrunde gelegt.

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwa-

chungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird nach jährlichen Anfangskontrollen in den ersten 3 Jahren nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 2022-021-t5, Hewes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, 03.12.2025
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19, Ausgabe 2019)
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18.8.2021 mit Vorgaben zur Geruchsbeurteilung in Anhang 7
- Stellungnahme zur Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Errichtung von zwei Masthähnchenställen mit Darstellung der Vorbelastung an Geruchsimmissionen, FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, vom 18.04.2024
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)

- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6 Abwägungsergebnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	166.860 qm	94,3 %
• Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(3.474 qm)	
• Gewässerrandstreifen	(3.173 qm)	
Straßenverkehrsfläche	9.407 qm	5,3 %
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	98 qm	0,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen	547 qm	0,3 %
Plangebiet	176.912 qm	100 %

8 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

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

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom Geeste, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Örtliche Gegebenheiten und Festsetzungen im B.-Plan Nr. 136
2. Bodenuntersuchung (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 15.03.2023)
 - 2a. Baugrunduntersuchung (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 29.04.2025)
3. Schalltechnische Untersuchung (Hewes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, Projekt-Nr. 2022-021-t5 vom 03.12.2025)
4. Stellungnahme zur Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Errichtung von zwei Masthähnchenställen mit Darstellung der Vorbelastung an Geruchsimmissionen (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, 18.04.2024)
5. Kampfmitteluntersuchung
6. Plangebiet – Biotoptypen
- 7.1 Artenschutzfachbeitrag zum B.-Plan Nr. 136 zu Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien (Dipl.-Ing. Wecke, 2021)
- 7.2 Artenschutzfachbeitrag /UsaP Brutvögel zur 85. FP-Änderung (Dipl.-Ing. Wecke, 2022)
- 8 Externe Kompensationsmaßnahmen