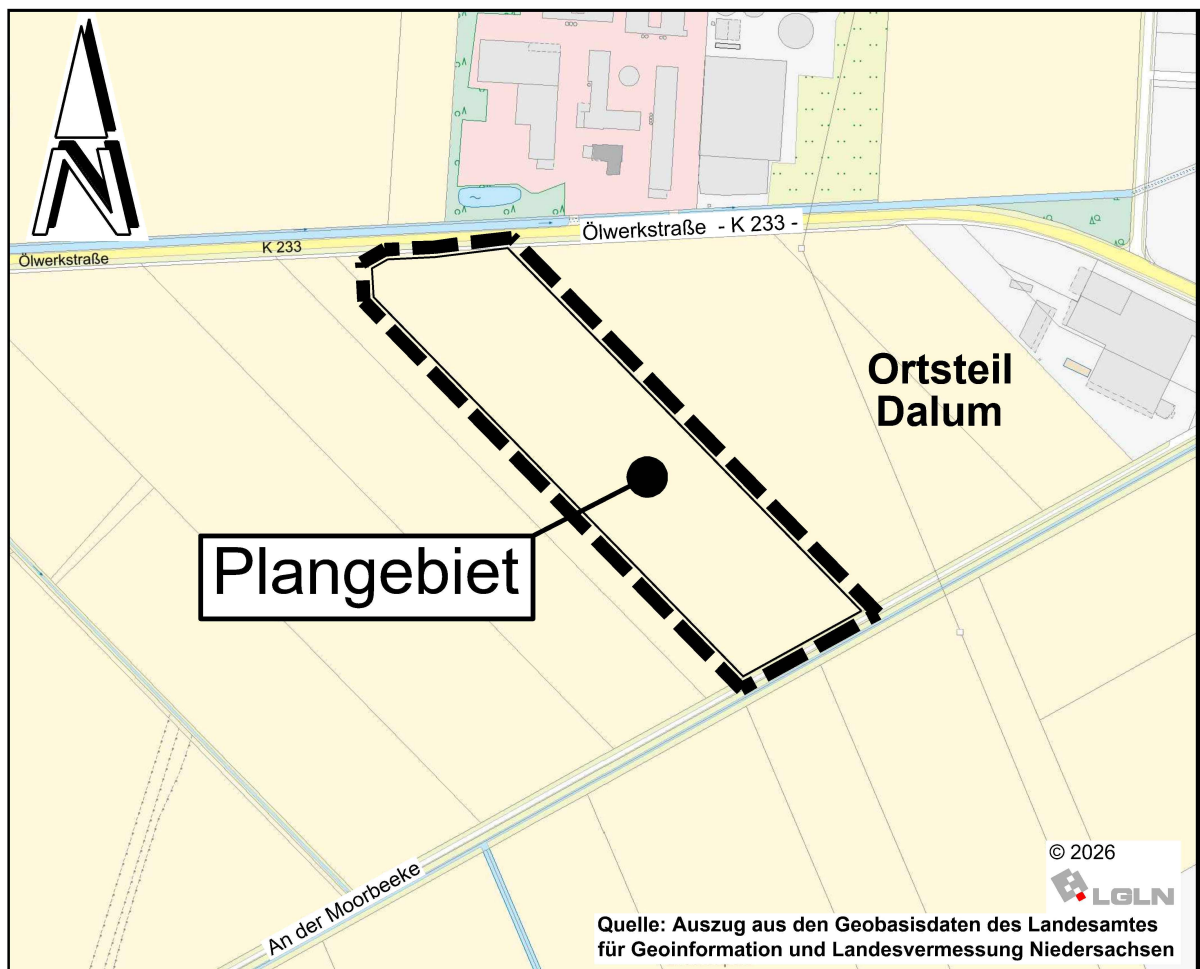


**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 112
„Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil II“
(Ortsteil Dalum)
- Entwurf -**



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	4
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.....	6
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	11
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	12
3.5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	12
3.5.1 Verkehrerschließung	12
3.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	14
3.5.3 Energieversorgung.....	15
3.5.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstellen.....	15
3.5.5 Abfallbeseitigung.....	16
3.5.6 Telekommunikation	16
4 UMWELTBERICHT	17
4.1 EINLEITUNG	17
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts.....	17
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
4.2 BESTANDSAUFNAHME	22
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	22
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit.....	22
4.2.1.2 Immissionssituation	23
4.2.1.3 Erholungsfunktion.....	27
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	28
4.2.2.1 Naturraum.....	28
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	28
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	29
4.2.2.4 Klima / Luft	32
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	33
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
4.3 NULLVARIANTE	35
4.4 PROGNOSE.....	35
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	35
4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	35
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	37
4.4.1.3 Erholungsfunktion.....	39
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	39
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	40
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	40
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser.....	41

4.4.2.3	Klima / Luft	42
4.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	43
4.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	46
4.4.2.6	Risiken für die Umwelt	47
4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	47
4.4.4	Wechselwirkungen	48
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	48
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	49
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	49
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	49
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	49
4.5	MAßNAHMEN	50
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	50
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	51
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	51
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	55
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	55
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	56
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	56
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	57
4.8.1	Methodik	57
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	57
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	58
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	59
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	60
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	61
7	VERFAHREN.....	61
ANLAGEN		62

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 befindet sich im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Dalum. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 3,95 ha wird im Norden durch die Ölwerkstraße (K 233) und im Süden durch die Straße „An der Moorbeeke“ begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 28 „Industriegebiet Ölwerkstraße, Teil I“ an.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Gewerbestandort Dalum erstreckt sich großflächig im westlichen Teil der Ortslage und wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren stetig erweitert. Die dabei ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind vollständig vergeben und bebaut.

Mit der 85. Flächennutzungsplanänderung, welche mit Bekanntmachung vom 15.04.2024 wirksam wurde, wurden westlich angrenzend zum bestehenden Gewerbestandort Dalum Flächen in einer Größe von ca. 28 ha für eine gewerblich-industrielle Nutzung gesichert und im Flächennutzungsplan vorbereitend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hiervon wurden mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 28 die westlichen Teilflächen in einer Größe von ca. 13,7 ha als erster Teilabschnitt für eine gewerbliche Nutzung bauleitplanerisch gesichert. Zudem wurden in diesem Zuge weitere ca. 3,7 ha bereits mit dem B.-Plan Nr. 136 für die Errichtung einer Biomethan-Erzeugungsanlage vorgesehene Flächen überplant, da die Anlage nicht umgesetzt werden konnte. Der B.-Plan Nr. 28 wurde am 17.06.2026 als Satzung beschlossen. Die Flächen des B.-Planes Nr. 28 sind jedoch bereits wieder vergeben, da ein Betrieb der Logistikbranche die gesamten mit der Planung entstehenden Gewerbeflächen übernehmen möchte.

Da in der Gemeinde weiterhin eine große Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben besteht, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine unmittelbar östlich daran angrenzende Fläche in einer Größe von ca. 3,95 ha als zweiter Teilabschnitt verbindlich bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Diese Fläche konnte von der Gemeinde erworben werden und steht für eine kurzfristige Umsetzung der Planung zur Verfügung.

1.3 Städtebauliche Ziele

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

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

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

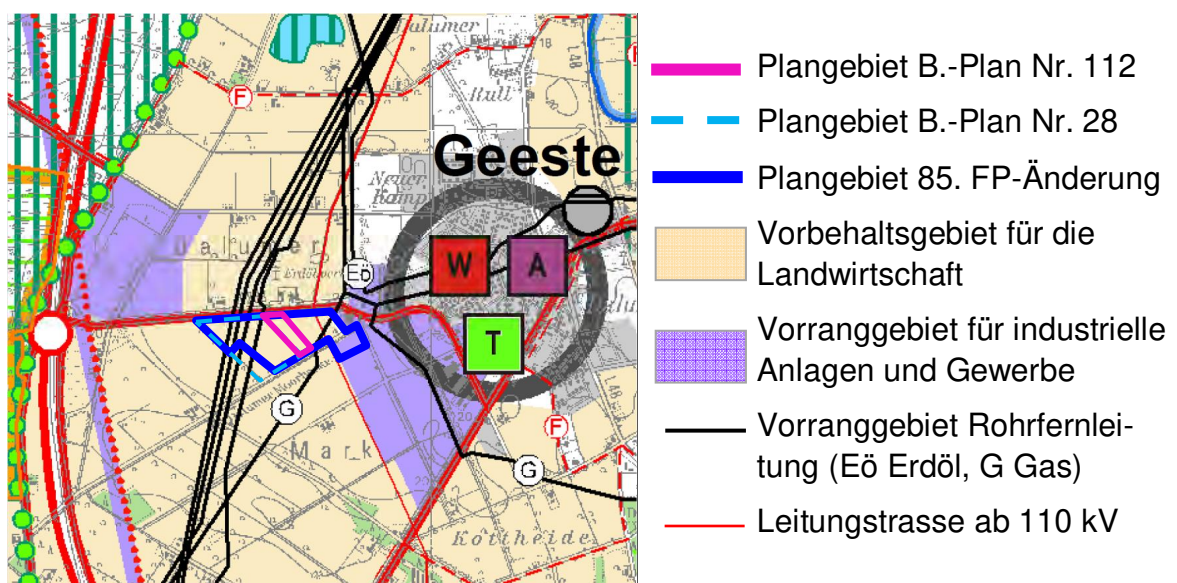
Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (geändert mit Bekanntmachung vom 17.09.2022) ist für das Plangebiet keine vorrangige raumordnerische Zielsetzung dargestellt.

Das LROP wird derzeit erneut geändert. Der Änderungsentwurf der LROP-Verordnung vom Juni 2026 stellt für das Plangebiet ebenfalls keine raumordnerisch vorrangige Zielsetzung dar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland 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.



Quelle: RROP 2010, Landkreis Emsland

Nach den Darstellungen im RROP wird das Plangebiet im äußersten südöstlichen Bereich von einer Rohrfernleitung (Gas) tangiert.

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

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

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Wie ausgeführt, wurde das Plangebiet, einschließlich der westlich und östlich angrenzenden Flächen mit der 85. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegend geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung

(Anlage 1)

Die Flächen im Plangebiet werden vollständig ackerbaulich genutzt. Im Norden begrenzt die Ölwerkstraße (K 233) und im Süden die Straße „An der Moorbeeke“ das Gebiet. Die Straße „An der Moorbeeke“ wird an der Südseite von dem Graben „Moorbeeke“ (Gewässer II. Ordnung) und an der Nordseite von einer Gehölzreihe aus jungen Einzelbäumen begleitet.

Nördlich der Ölwerkstraße (K 233) befinden sich nördlich und nordwestlich des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Hofstellen und eine Biogasanlage. Weitere vereinzelte, im Außenbereich gelegene Wohngebäude westlich und südlich des Plangebietes halten bereits Abstände von ca. 500 m bzw. 750 m ein. Im Übrigen ist das Plangebiet vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die westlich angrenzenden Flächen sind jedoch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 28, welcher am 17.06.2026 als Satzung beschlossen wurde (s. Anlage 1). Die damit ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind bereits wieder vergeben. Mit der Umsetzung der Planung ist in Kürze zu rechnen.

Westlich davon liegen in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet zwei Tierhaltungsanlagen (Legehennenställe).

In ca. 220 m Abstand liegt östlich der Gewerbestandort Dalum. Auch nordwestlich des Plangebietes befinden sich in ca. 850 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 4.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 4.2.2 „Beschreibung von Natur und Landschaft“.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Mit der vorliegenden Planung soll das mit dem Bebauungsplan Nr. 28 ausgewiesene Gewerbegebiet Ölwerkstraße in einem zweiten Bauabschnitt nach Osten erweitert werden.

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 mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 aktualisiert, um im Südwesten weitere Flächen (ehem. B.-Plan Nr. 136) einzubeziehen (Bericht Nr. 2022-021-t5 vom 03.12.2025, s. Kap. 4.2.1.2 und Anlage 3).

Das Plangebiet umfasst den östlichen Bereich der Teilfläche 4 des Lärmgutachtens. Die nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Eine Kontingentierung erfolgte bislang als Gliederung auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Mit der BauGB-Novelle vom 30.10.2025 wurde § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB eingefügt, wonach Gebiete festgesetzt werden können, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte Geräusch-emissionskontingente nicht überschritten werden dürfen. Die Festsetzung der im Gewerbegebiet zulässigen Emissionskontingente erfolgt daher auf dieser Grundlage.

Vergnügungsstätten

Zusätzlich werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einschränkende Regelungen vorgesehen, wie sie auch bereits im B.-Plan Nr. 28 für das westlich angrenzende Gewerbegebiet getroffen wurden. Damit werden Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Gebiet dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt und keine Nutzungen entstehen, die der beabsichtigten Struktur widersprechen („trading down-Effekt“).

Betriebswohnungen

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

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

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

Einzelhandelsbetriebe

Analog zur Regelung im Bebauungsplan Nr. 28 wird auch eine Festsetzung vorgesehen, welche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Grundsatz ausschließt.

Nur als Ausnahme werden 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.

Biogasanlagen

Zu den in einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“ gehören auch Biogasanlagen, die der Erzeugung von Biogas durch Vergärung von Biomasse dienen, sowie die das entstehende Gas zur Strom- und Wärmeerzeugung vor Ort nutzenden Blockheizkraftwerke (BHKW).

Eine Biogasanlage ist nördlich des Plangebietes im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bereits vorhanden. Derartige Anlagen sollen im geplanten Gewerbegebiet jedoch nicht entstehen.

Um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten und die Flächen insbesondere für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerk und damit für das klassische Gewerbe vorzuhalten, werden ergänzend zu den Regelungen im Bebauungsplan Nr. 28 daher Anlagen zur Erzeugung, Aufbereitung oder Verwertung von Biogas (Biogasanlagen) sowie bauliche Anlagen, die als Nebenanlagen der energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärung dienen, im Plangebiet

ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für eigenständige gewerbliche Hauptnutzungen als auch für Anlagen, die als untergeordnete Nebenanlagen oder Teile von Handwerks- und Gewerbebetrieben errichtet werden sollen.

Eine Nutzung der Energie, z.B. aus der nördlich gelegenen Biogasanlage, ist grundsätzlich jedoch denkbar. Der Ausschluss soll deshalb nicht für Blockheizkraftwerke (BHKW) gelten, jedoch nur, soweit sie einem im Gebiet ansässigen Betrieb als zugeordnete Anlage zur Eigenversorgung dienen.

Freiflächenphotovoltaikanlagen, Windenergieanlagen

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

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

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

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

Diesbezüglich wird auch auf § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ verwiesen, wonach 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 25 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich ebenfalls an den im Bebauungsplan Nr. 28 getroffenen Regelungen. Die in diesen Bebauungsplänen getroffenen Regelungen werden für die sich ansiedelnden Betriebe als ausreichender Rahmen angesehen und werden daher auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Grundflächenzahl

Entsprechend den obigen Ausführungen wird für das geplante Gewerbegebiet als Grundflächenzahl (GRZ) der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Orientierungswert von 0,8 festgesetzt. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Ausschöpfung der höchstzulässigen GRZ zur Gewährleistung einer möglichst optimalen Grundstücksnutzung für die Betriebe erforderlich. Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ entspricht gleichzeitig auch dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung bereits in Anspruch genommenen Bodens ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch vermieden wird.

Zahl der Vollgeschosse/Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der westlich geplanten Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH 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. 3.5.4). Der Schutzbereich wird im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

3.3 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 südöstlichen Bereich quert eine Erdgastransportleitung das Gebiet. Die Flächen im Schutzstreifen von 4 m beidseitig der Leitungstrasse unterliegen, wie auch im Schutzbereich der Höchstspannungsfreileitung, Nutzungsbeschränkungen (s.a. Kap. 3.5.4). Insbesondere dürfen innerhalb der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung keine Baulichkeiten errichtet werden, um die ständige Erreichbarkeit nicht zu gefährden. Die Trasse mit den Schutzstreifen wird daher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Entlang der Ölwerkstraße (K 233) ergeben sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich aufgrund der einzuhaltenden 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Im Zuge der K 233 sollen mit Ausbildung des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 28 geplanten neuen Knotenpunktes neue Abbiegespuren entstehen (s.a. Kap. 3.5.1). Dies berücksichtigt, ergeben sich am nördlichen Rand des Plangebietes nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 13 - 16,5 m.

Zur inneren Erschließungsstraße und am Westrand zur angrenzend (B.-Plan Nr. 28) geplanten Verkehrsfläche werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Entlang der Verkehrsflächen sollen diese auch gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleisten.

Nach Osten werden die Bauteppiche nicht begrenzt, da mittelfristig auf den angrenzenden Flächen mit einer Erweiterung der Gewerbeflächen zu rechnen ist.

Zu dem am Südrand geplanten Pflanzstreifen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 2 m Tiefe 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 ausnahms-

weise das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen können.

3.4 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 Nordrand entlang der K 233 und am Südrand des Plangebietes werden zur Eingrünung und aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzstreifen von 3 m Breite vorgesehen.

Diese 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.

Im Westen grenzt das mit dem B.-Plan Nr. 28 ausgewiesene Gewerbegebiet an, welches in Kürze umgesetzt werden soll und im Osten ist mittelfristig mit einer Gewerbegebietserweiterung zum Anschluss an den bestehenden Gewerbebestandort Dalum zu rechnen, sodass zu diesen Seiten auf Eingrünungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

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

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll von Westen über die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 28 vorgesehene Planstraße erfolgen. Diese wird im Norden in die Ölwerkstraße (K 233) einmünden. Im Bebauungsplan Nr. 28 wurde dabei im Zuge der K 233 bereits ein zentraler Anbindungspunkt mit Linksabbieger und von Westen kommend einer separaten Rechtsabbiegerspur geplant. Die Ölwerkstraße hat nach Westen eine direkte Anbindung an die A 31.

Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere Teilfläche der 85. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet entwickelt. Die geplanten Gewerbegrundstücke können direkt über die Planstraße des B.-Planes Nr. 28 erschlossen werden. Zusätzlich wird mittig im Plangebiet eine Stichstraße bis an den Ostrand geführt, um die Erschließung weiterer Bauabschnitte im östlichen Anschluss zu gewährleisten.

Das Gebiet 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:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der Kreisstraße nachrichtlich übernommen und die nördliche Baugrenze wird mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Entlang der Kreisstraße wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dieses wird aus Gründen der Verkehrssicherheit auch im Einmündungsbereich der mit dem Bebauungsplan Nr. 28 geplanten Erschließungsstraße auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 233, festgesetzt.
- Entlang der K 233 wird 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.
- Zusätzlich wird in die 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 BauNVO.

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

Wie ausgeführt, wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 28 im Zuge der K 233 ein zentraler Anbindungspunkt mit Linksabbieger und von Westen kommend einer separaten Rechtsabbiegerspur geplant.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße (B.-Plan Nr. 28) in die K 233 sind Sichtfelder in der Größenordnung 10/200 m, gemessen vom neuen Fahrbahnrand der K 233, zu berücksichtigen. Nach Auskunft der Kreisstraßenmeisterei ist dabei der Rand des durchgängigen Fahrstreifens als maßgeblich anzusehen.

Ein entsprechendes Sichtdreieck wird berücksichtigt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten ist (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.5.2 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.

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 die nächste Vorflut abgeleitet.

Vom Büro Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, ist im Rahmen der 85. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2023 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Diese wurde durch weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 ergänzt (Anlage 2, Bericht vom 29.04.2025). Danach liegen im Plangebiet unterhalb des Oberbodens fein- bis

mittelsandige Böden mit humosen oder schluffigen Anteilen vor. Grundsätzlich werden die anstehenden Sande als versickerungsfähig eingestuft.

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

Analog zur Regelung im Bebauungsplan Nr. 28 ist bei Baumaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken daher 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.

3.5.3 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. 4.4.7).

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

3.5.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstellen

Vorhandene und geplante Leitungstrassen

Das Plangebiet wird im Südosten von der Gashochdruckleitung Nr. 56 „Rull-Dalum-Frenswegen“ der Nowega GmbH durchquert. Entlang der Gashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 8 m (beidseitig 4 m) zu beachten. Die Leitungstrasse wird im Bebauungsplan dargestellt und mit ihrem Schutzstreifen bei der Planung berücksichtigt.

Durch die Amprion GmbH Dortmund wird zudem eine 110-/380-kV-Freileitung (Wesel-Meppen) geplant, welche das Gebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 28 in Nord-Süd-Richtung durchqueren wird. Für die Leitung gilt beidseitig der Trasse ein Schutzstreifen von jeweils 35 m. Der östliche Schutzstreifen betrifft auch Teilflächen im westlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes. Die geplante Leitungstrasse und der Schutzbereich werden im Bebauungsplan dargestellt.

Der Schutzbereich der Höchstspannungsfreileitung unterliegt Bauhöhenbeschränkungen. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen daher der Zustimmung der Amprion GmbH. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben im Schutzstreifen der Leitung 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 / Bauherrn zuzusenden. Auch Anpflanzungen dürfen nur vorgenommen werden, soweit eine Endwuchshöhe von maximal 10 m nicht überschritten wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die 110 kV- Bahnstromleitung Nr. 541 Abzw. Salzbergen - Haren. Für die Leitung ist ein teilweiser Rückbau bzw. eine Anpassung / Neubau der Leitungstrasse durch die Amprion GmbH geplant. Die vorhandene als auch die geplante Anpassung der Leitungstrasse bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Der Schutzstreifenbereich der Leiterseile liegt nach Auskunft der Deutschen Bahn AG im ungünstigsten Fall in ca. 21 m Entfernung zum Geltungsbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Einsatz von Baumaschinen stets ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten ist. Anträge auf Baugenehmigung für die Flächen angrenzend zum Schutzstreifenbereich müssen der Leiterseile der DB AG zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Die Hoch- bzw. Höchstspannungsfreileitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Freileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

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.

3.5.5 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.

3.5.6 Telekommunikation

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Ölwerkstraße im Bereich des Gewerbestandortes Dalum. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 3,95 ha in Anspruch genommen.

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 3 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 im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 und in anderen Bebauungsplänen am Gewerbestandort Dalum jeweils getroffenen Höhenfestsetzung. Die geplante Bebauung im vorliegenden Gebiet soll in ihrer Höhenentwicklung somit an diese Bereiche angepasst werden. Mit dieser Höhenbeschränkung bleibt eine landschaftliche Einbindung der Gebäude durch Gehölzstrukturen möglich.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

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

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

gelegt. 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 Biotop 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 Heckenetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Die Dalumer Moorbeeke (Gewässer II. Ordnung) südlich der Plangebietsfläche ist 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 Pla-

nungsgrundsatz 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 (BImSchG)) stellt sie jedoch eine verbindliche Konkretisierung gesetzlicher Anforderungen dar.

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsimmissionen 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 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

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

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden ackerbaulich genutzt.

Mit der Ölwerkstraße (K 233) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar nördlich 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 Ölwerkstraße (K 233) befinden sich nördlich und nordwestlich des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Weitere vereinzelte, im Außenbereich gelegene Wohngebäude westlich und südlich des Plangebietes halten bereits Abstände von ca. 500 m bzw. 750 m ein. Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche benachbarte Bebauung dar, auf die sich die Planung auswirken kann.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, Stallanlagen sowie eine Biogasanlage und weitere gewerbliche Nutzungen, von denen Emissionen ausgehen.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung (Anlage 3)

Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt in ca. 220 m Entfernung der Gewerbestandort Dalum, welcher in mehreren Bauleitplanverfahren entwickelt und kontinuierlich erweitert wurde. Nordwestlich befinden sich in ca. 850 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 Umwelt-akustik GmbH, Osnabrück, ein Gutachten erstellt, welches die Gewerbelärmvorbelastung durch die vorhandenen Gewerbestandorte ermittelt und im Weiteren berechnet hat, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschemissionen im Bereich der 85. FP-Änderung verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an der vorhandenen genannten Wohnbebauung kommt. Dieses Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 aktualisiert, da der Bebauungsplan im Südwesten zusätzlich weitere, ehemals mit dem B.-Plan Nr. 136 als Sondergebiet ausgewiesene Flächen einbezieht und als Gewerbegebiet überplant hat (Bericht Nr. 2022-021-t5 vom 03.12.2025, s. Anlage 3).

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

Nach den Ermittlungen werden durch die Vorbelastung der bestehenden 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.

Bei den weiteren Berechnungen wurde im Gutachten ermittelt, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschemissionen im Bereich der 85. FP-Änderung verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an der vorhandenen genannten Wohnbebauung kommt. Das vorliegende Plangebiet umfasst Teile der Teilfläche 4 der 85. FP-Änderung (zu den Auswirkungen s. Kap. 4.4.1.2 und Anlage 3).

b) Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3)

Nördlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Ölwerkstraße (K 233). In der schalltechnischen Untersuchung vom 03.12.2025 wurde daher 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 entlang der Ölwerkstraße überschritten werden.

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

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

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

c) Geruchsimmissionen (Anlagen 4, 4.1 und 4.2)

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

Die TA Luft führt für Gewerbe- und Industriegebiete einen Immissionswert von 0,15 (eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden) auf, wobei sich dieser Wert auf Wohnnutzungen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise eines Betriebsinhabers) bezieht. Wohnnutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen. 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 Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Diese wurden in Form einer Rastermessung durchgeführt. Das Gutachten wurde der Begründung zur 85. FP-Änderung angelegt.

Zum Zeitpunkt der Rasterbegehung waren westlich des Plangebietes bzw. westlich des B.-Planes Nr. 28 entstandene Legehennenställe noch nicht in Betrieb. Durch FIDES wurden daher ergänzende Ermittlungen zu diesen Stallanlagen und die ehemals südwestlich geplante Biomethanganlage durchgeführt. Zudem hat

im Rahmen des Verfahrens zum B.-Plan Nr. 136 ein ca. 850 m westlich zum vorliegenden Plangebiet gelegener landwirtschaftlicher Betrieb Planungen angeführt, seinen Betrieb durch zwei Masthähnchenställe mit Wintergärten zu erweitern. 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 (Anlage 4) wurden die Ergebnisse der vorangegangenen Ermittlungen mit aufgezeigt. Danach werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen einschließlich der westlich gelegenen Legehennenställe im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,07 bis 0,14 (erkennbarer Geruch an bis zu 7 - 14 % der Jahresstunden) erreicht (s. Anlage 4.1 der Stellungnahme).

Durch die geplante Biomethanganlage hätten sich nur geringe zusätzliche Geruchsbelastungen von 1 % der Jahresstunden ergeben (Anlage 4.2 der Stellungnahme). Die Anlage wird jedoch nicht mehr realisiert. Die Flächen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 28 als Gewerbegebiet überplant.

Auch durch die geplanten Masthähnchenställe sind im vorliegenden Plangebiet nur geringe zusätzliche Geruchsimmissionen von 0% bis max. 1 % zu erwarten (Anlage 6 der Stellungnahme).

Dies berücksichtigt, werden im Plangebiet IW von 0,08 bis max. 0,15 (erkennbarer Geruch an bis zu 8-15 % 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.

Neuere Planungen einer südlich gelegenen Hofstelle sehen die Errichtung von Legehennenställen in Freilandhaltung südlich zum Plangebiet vor. Zunächst wurde eine Stallanlage südlich der Hofstelle geplant und hierzu durch Fides ein Geruchsgutachten erstellt. Danach befindet sich das Plangebiet außerhalb des 600 m Radius der geplanten Stallanlage und in einer Entfernung von über 500 m nördlich der für die Irrelevanz zugrunde zu legenden 2 %-Isolinie. (s. Anlage 4.1: Ergebnisdokumentation Nr. G25089.1+2/01 vom 22.05.2025). Es kann daher sicher davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben nicht wesentlich auf die Geruchssituation im Plangebiet auswirkt.

Die Planungen des landwirtschaftlichen Betriebes sehen nun die Errichtung eines weiteren Legehennenstalls nördlich der Hofstelle vor. Die Stallanlage soll mit einer Abluftreinigungsanlage ausgestattet werden. Zu dem Vorhaben wurde durch Fides ein weiteres Geruchsgutachten erstellt (s. Anlage 4.2: Ergebnisdokumentation Nr. G25519.1/02 vom 18.02.2026).

Nach den Ermittlungen wird auch durch die geplante zweite Stallanlage im vorliegenden Plangebiet das Irrelevanzkriterium nach TA Luft erfüllt. Es ist eine Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen von 0 % im nördlichen Bereich und 1 % im südlichen Teilbereich zu erwarten.

Damit würde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im südlichen Teilbereich max. 9%, im zentralen Teilbereich max. 16 % und im nördlichen Teilbereich max. 15 % betragen. Der für Betriebswohnungen in einem Gewerbegebiet zulässige Wert (15 %) würde im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Betriebswohnungen sollen im Plangebiet jedoch nicht entstehen. Der für Arbeitnehmer zulässige IW von bis zu 0,25 wird deutlich unterschritten. Insgesamt sind im Plangebiet somit keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten.

d) Störfallbetrieb

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle eine Biogasanlage. Biogasanlagen unterliegen ab einer vorhandenen Gesamtmasse von 10.000 kg des hochentzündlichen Biogases der 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 Abstände von ca. 260 m und mehr 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.

e) 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.

f) 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.

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird 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.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

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

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

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

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

4.2.2.2 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 sowie durch die Gehölzstrukturen entlang der nördlich verlaufenden Ölwerkstraße und der südlich der Plangebietsfläche vorhandenen Straße „An der Moorbeeke“.

Die Plangebietsfläche wird 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. 220 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.

Im Westen und Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I“ an, der nun durch die vorliegende Planung (2. Bauabschnitt) erweitert werden soll.

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

4.2.2.3 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 sehr tiefes Erdniedermoor vor, im zentralen Bereich ein mittlerer Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley und im südlichen Bereich ein Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol als Bodentyp vor.

Moore sind hydromorphe Böden aus Torfen mit mindestens 30 cm Mächtigkeit. Sie entstehen bei starker Vernässung durch ganzjährig oberflächennah anstehendes freies Wasser. Infolge des Sauerstoffabschlusses kann die anfallende abgestorbene Pflanzenmasse nicht abgebaut werden und wächst zu einem Torfkörper heran. Niedermoores stehen unter dem Einfluss von Grundwasser, durch das auch Nährstoffe zugeführt werden, während Hochmoore vom Regenwasser gespeist werden und entsprechend nährstoffarme Standorte sind. Ein Erdniedermoor ist ein Boden aus Niedermoor torfen, in dem durch Entwässerung und Nutzung eine Veränderung des Torfgefüges im Oberboden (Vererdung) stattgefunden hat.

Gemäß der Bodenkundlichen Netzdiagramme aus der Bodenkarte BK50 - Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten - weist das sehr tiefe Erdniedermoor im nördlichen Plangebietsbereich ein sehr hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe und ein hohes Wasserspeichervermögen auf. Die Bodenfunktion hinsichtlich der Kühlleistung, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Bindungsstärke für organische und anorganische Schadstoffe ist als mittel einzustufen. Das

Nährstoffspeichervermögen und Puffervermögen für saure Einträge hingegen sind gering.

Dieser Bodentyp hat ein hohes Biotopentwicklungspotenzial und eine sehr hohe Kohlenstoffspeicherfunktion. Er erfüllt die Archivfunktionen im allgemeinen Sinne.

Hinsichtlich der Empfindlichkeiten ist für das sehr tiefe Erdniedermoor eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Entwässerung oder Umlagerung sowie eine sehr geringe Verschlammungsneigung verzeichnet. Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion und Bodenverdichtung hingegen ist sehr hoch.

Tiefumbruchböden wurden zur Standortverbesserung einmalig tiefgepflügt. Das Substrat vom Gley-Podsol besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Tal-sand im Gegensatz zum Podsol-Gley, dessen Substrat sich aus Geschiebedeck-sand 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.

Gemäß der Bodenkundlichen Netzdiagramme aus der Bodenkarte BK50 – Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten hat der Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley eine sehr hohe Kühlleistung, ein hohes Wasserspeichervermögen sowie eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe. Das Nährstoffspeichervermögen ist als mittel einzustufen. Dieser Bodentyp zeigt außerdem ein geringes Vermögen für die Pufferung saurer Einträge, Bindung organischer Schadstoffe und Rückhaltung nicht sorbierbarer Stoffe auf. Die Archivfunktionen und die Kohlenstoffspeicherfunktion werden durch den Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley im allgemeinen Sinne erfüllt.

Das Biotopentwicklungspotential ist sehr gering. Dieser Bodentyp besitzt eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Entwässerung oder Umlagerung, eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung, eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion und hat eine hohe Verschlammungsneigung.

Der Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol hingegen weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe sowie ein hohes Wasserspeichervermögen auf. Dieser Bodentyp zeigt außerdem eine mittlere Funktion hinsichtlich seiner Kühlleistung und seinem Nährstoffspeichervermögen. Das Puffervermögen für saure Einträge, Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe und das Bindungsvermögen für organische Schadstoffe sind beim Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol als gering einzustufen. Er hat außerdem eine allgemeine Kohlenstoffspeicherfunktion und erfüllt die Archivfunktionen im allgemeinen Sinne.

Das Biotopentwicklungspotential dieses Bodentyps ist sehr gering. Dieser Bodentyp besitzt außerdem eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Entwässerung oder Umlagerung, eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber

Bodenverdichtung, eine hohe Verschlammungsneigung und eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS,

<https://mooris-niedersachsen.de> LBEG: Ernst Gehrt, Silvia Langner & Martha Graf (01/2022)

b) Wasserhaushalt

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

Am nördlichen Plangebietsrand, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, verläuft ein Straßenseitengraben entlang der Ölwerkstraße. Dieser Graben ist im Regelprofil ausgebaut, zur Zeit der Bestandsaufnahme wasserführend und wird von vereinzelt Gehölzen 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 Schutzz Potenzial 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:

- Erdarbeiten, 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 Tiefbaumaßnahmen 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 hat sich für die Flächen im Plangebiet ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen ist.

4.2.2.4 Klima / Luft

Nach der Karte für Klima und Klimawandel des Kartenservers des LBEG liegt das Plangebiet klimatisch in der maritim-subkontinentalen Region. Entsprechend der hier verzeichneten Messungen in den Jahren 1991 – 2020 sind Jahresniederschläge von durchschnittlich 762 mm zu erwarten. Die durchschnittliche Jahrestemperatur lag in diesem Zeitraum bei 10,3°C. Die klimatische Wasserbilanz wies im Messungszeitraum einen Überschuss von 156 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit von -44 mm im Sommerhalbjahr bestand.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

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

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich die Plangebietsfläche bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem trockenen bis frischen Drahtschmielen-Buchenwald entwickeln, der kleinräumig auch einen geringen Eichenanteil ausweist und bei aktueller Ackernutzung eventuelle Übergänge zum Flattergras-Buchenwald zeigt.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder seltene Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Waldkiefer, Espe, Sal-Weide, Vogelbeere im Plangebiet vor. Zu den Nebenbaumarten der Schlusswaldgesellschaft zählen Trauben-Eiche und Stiel-Eiche. Als Straucharten kämen Besenginster, Faulbaum, europäische Stechpalme, gemeiner Wacholder und schwarzer Holunder vor.

(Quelle: Karte der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) für Niedersachsen auf Basis der Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000 (BK50), Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2024)

Biotoptypen

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

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird 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.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

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

Bei der Erfassung 2022 wurden 45 Vogelarten als Brut- oder Gastvögel im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. 24 Arten konnten als Brutvogel (mind. „Brutverdacht“) bestätigt werden. Zwei dieser Arten stehen in einer der Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands. Es wurden mit Kiebitz, Mäusebussard, Teichhuhn, 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. Am südlichen Rand der Plangebietsfläche wurden zwei Brutzeitfeststellungen des Wiesenpiepers verzeichnet, welcher nach der Roten Liste Deutschlands stark gefährdet ist. Gemäß den Beobachtungen nach Südbeck (2005) konnte dementsprechend methodisch kein Brutstatus „Verdacht“ oder „Nachweis“ zugeordnet werden. Ebenfalls wurde am südöstlichen Plangebietsrand eine Brutzeitfeststellung der gefährdeten Rauchschwalbe verzeichnet. Im Übrigen ergab sich am westlichen Plangebietsrand der Brutverdacht einer Bachstelze und am südlichen Plangebietsrand die Brutzeitfeststellung einer Dorngrasmücke, welche nach der Roten Liste nicht gefährdet sind.

Im äußeren Nahbereich der Vorhabenfläche wurden, unter den Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste), im Norden die Brutzeitfeststellungen einer Gartengrasmücke und zweier Stieglitze verzeichnet, nordöstlich des Plangebietes ein Brutverdacht des Haussperrlings, östlich eine Brutzeitfeststellung der Uferschwalbe und südwestlich die Brutzeitfeststellung eines Feldschwirls. Südlich bis südwestlich des Plangebietes wurden in einiger Entfernung weiterhin Gastvorkommen von Wiesenpiepern und Staren als verzeichnet.

Für den Star und die Feldlerche als einzige Arten, die in einer der Gefährdungskategorien der RL D und/oder NI gelistet sind, wurden die Brutplatzstandorte im Puffer außerhalb der Vorhabenfläche nachgewiesen. Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Arten der Vogelschutzrichtlinie erfasst.

Der Vorhabenfläche kommt nur nach dem Urteil des Gutachtens nur eine allgemeine Bedeutung für Brutvögel zu. Der überwiegende Teil der erfassten Arten, inklusive der in einer Gefährdungskategorie geführten Arten, sind trotz Gefährdung verbreitet und innerhalb geeigneter Habitats flächendeckend anzutreffen.

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 6 der vorliegenden Begründung beigelegt.

4.2.3 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.

4.3 Nullvariante

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

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

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

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

4.4 Prognose

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

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante 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.

4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

a) Geruchsimmissionen (Anlagen 4, 4.1, 4.2)

Nach den Ergebnissen der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, sind durch die Emissionen der umliegend vorhandenen und geplanten Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von größtenteils 0,09 bis 0,15 (erkennbarer Geruch an bis zu 9-15 % der Jahresstunden) zu erwarten. Auf Teilflächen im zentralen Bereich könnten geringfügig höhere Geruchsemissionswerte von bis zu 0,16 erreicht werden (s. Anlagen 4, 4.1, 4.2).

Der für ein Gewerbegebiet mit Wohnnutzung in der TA Luft genannte Immissionswert von 0,15 wird danach im Wesentlichen eingehalten bzw. auf Teilflächen

geringfügig überschritten. 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 und südlich geplante Masthähnchen- bzw. Legehennenställe bei der Planung berücksichtigt (s. Kap. 4.2.1.2). 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. 4.2.1.2).

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

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

Danach ist der nördliche Randbereich des Plangebietes mit maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP – L_a) von >70 dB(A) dem Lärmpegelbereich (LPB) V nach früheren Fassungen der DIN 4109-1 zuzuordnen (s. Karte 3 des Gutachtens). Aufgrund der entlang der K 233 einzuhaltenden 20 m - Bauverbotszone werden diese Flächen jedoch als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, so dass eine Bebauung mit Hauptgebäuden im LPB V nicht möglich ist.

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

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

teile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

c) Sonstige Immissionen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet z.B. Staub und sonstige Luftschadstoffe, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

4.4.1.2 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 - Geräuschemissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

a) Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen.

Im Norden und Süden begrenzen Straßen das Gebiet. Dadurch grenzt die im Norden vorhandene Nachbarbebauung nicht unmittelbar an die geplanten Gewerbeflächen an, sondern hält bereits einen Abstand von über 50 m ein. Zu den Straßen werden am Nord- und Südrand des Plangebietes zudem Pflanzstreifen vorgesehen.

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.

Das Plangebiet erweitert das westlich mit dem B.-Plan Nr. 28 ausgewiesene Gewerbegebiet, welches in Kürze umgesetzt werden soll. Östlich befindet sich der Gewerbestandort Dalum. Die geplante Bebauung im vorliegenden Gebiet soll in ihrer Höhenentwicklung an die in diesen Gebieten vorhandenen bzw. zulässigen Gebäudehöhen angepasst werden, um erhebliche negative Auswirkungen zu vermeiden. Nach Osten ist mittelfristig mit einer Gewerbegebietserweiterung zum

Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort Dalum zu rechnen, sodass hier auf Eingrünungsmaßnahmen verzichtet wird.

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, welcher auch die Flächen im vorliegenden Plangebiet umfasst. Im Zuge des B.-Planes N. 28 wurde das Gutachten unter Einbezug der Flächen des ehem. B.-Planes Nr. 136 aktualisiert (s. Anlage 3 und Kap. 4.2.1.2).

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 (d.h. Gesamtflächen der 85. FP-Änderung und des ehem. 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 ehemaligen B.-Planes Nr. 136 wurde mit der Aktualisierung 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 den östlichen Teil der Teilfläche 4 des Gutachtens. Die auf dieser Teilfläche möglichen Emissionskontingente werden entsprechend der Vorgabe aus dem Gutachten mit 54/48 dB(A)/m² 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. 8-17 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.

4.4.1.3 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 ebenfalls erhalten. Die Gehölzstrukturen werden durch weitere Anpflanzungen am Nord- 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.

4.4.1.4 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. 4.2.1.2 beschrieben, fallen Gewerbe- und Industriegebiete, in denen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und für Aufsichts- und Bereit-

schaftspersonen 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. 260 m ein.

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

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der 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 Gewerbebestandort und der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung nicht von Bedeutung.

Mit der vorliegenden Planung und einem weiteren 3. Bauabschnitt im östlichen Anschluss soll im Ortsteil Dalum der östlich bestehende Industrie- und Gewerbebestandort städtebaulich sinnvoll ergänzt und das westlich des Plangebietes ausgewiesene Gewerbegebiet erweitert werden.

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

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

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in der Größe von ca. 3,95 ha in Anspruch genommen. Das Gebiet erweitert als 2. Bauabschnitt das mit dem B.-Plan Nr. 28 westlich angrenzend ausgewiesene Gewerbegebiet.

Durch diese Planung wird der bestehende Gewerbestandort im Südwesten von Dalum städtebaulich sinnvoll auf Flächen erweitert, die durch vorhandene und geplante Versorgungsleitungen bereits vorbelastet sind. Dies gilt auch für die weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen im östlichen Anschluss, welche mittelfristig ebenfalls entwickelt werden und damit insgesamt die Lücke zum bestehenden Gewerbestandort schließen sollen. Durch die Erweiterung des Gewerbestandes Dalum 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.

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

Betriebsphase

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

Mit der nahezu ausschließlichen Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Ackerfläche wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Standort zu-

rückgegriffen, 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 den durchgeführten Bodenuntersuchungen haben sich im Plangebiet grundsätzlich versickerungsfähige Sande ergeben, sodass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken versickert werden soll. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, soll bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt bzw. die Entwässerungssituation nicht verschärft 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.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

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

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Es wird jedoch ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert. Die vorgesehene Versiegelung bzw. Bebauung wirkt sich somit negativ auf das Schutzgut aus. Gleichzeitig wird aber durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand auch neue vertikale Verdunstungsfläche geschaffen.

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. Zudem bleiben die angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Straßen vorhandenen Gehölzstrukturen als wertvolle Elemente des lokalen Klimas von der Planung fast vollständig erhalten.

Insgesamt werden durch die geplante Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitigem weitgehendem Erhalt der angrenzend 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.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

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

Artenschutzprüfung

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

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

- besonders geschützte Arten:

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

- b) Nicht unter Buchstabe a fallende

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

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, 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

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

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

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

Brutverdachtsfälle und Brutnachweise von gefährdeten Arten wurden ausschließlich außerhalb der Vorhabenfläche festgestellt.

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 Erdarbeiten verletzt oder getötet werden, wodurch ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zutrifft.

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

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

Prüfung der Verbotstatbestände

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

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

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern bzw. Verdrängung durch Scheuchwirkung aus verbleibenden Gehölzen sind in geringer Distanz zur Vorhabenfläche einige heimische Wildsträucherhecken von insgesamt 30 m Länge anzulegen. Dieser Anforderung wurde bereits durch die Anlage von Gehölzstreifen im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 entsprochen. Diese werden durch die Neuanlage von 3 m breiten Gehölzstreifen am nördlichen und südlichen Rand des vorliegenden Plangebietes ergänzt.

Fazit

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

Im Ergebnis der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung, welche neben dem vorliegenden Plangebiet weitere Flächen im östlichen Anschluss und auch die Flächen des westlich angrenzenden B.-Planes Nr. 28 umfasst, wurden auf Ebene der Vorprüfung Brutvögel als prüfungsrelevant ermittelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 kann für diese Artengruppe nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 6 der vorliegenden Begründung beigelegt.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das

andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung 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 im Umfeld vorhandener Gehölzstrukturen und deren Ergänzung am Nord- und Südrand des Plangebietes 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.

4.4.2.6 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.

4.4.3 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.“

4.4.4 Wechselwirkungen

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

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

Mit der vorliegend geplanten 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.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Östlich des Plangebietes befindet sich der bestehende Gewerbebestandort im Südwesten von Dalum. Nordwestlich befindet sich in ca. 850 m Entfernung das Industriegebiet an der A 31. Westlich angrenzend wird mit dem Bebauungsplan Nr. 28 der 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes südlich der Ölwerkstraße entwickelt. Durch die in diesen Gebieten ansässigen bzw. geplanten 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 Gewerbebestandorte im Lärmgutachten jedoch berücksichtigt und daraus die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegende Plangebiet und die Flächen im B.-Plan Nr. 28 sowie weiterer potenzieller gewerblicher Erweiterungsflächen im östlichen Anschluss abgeleitet. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Durch die Planung sind somit keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

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

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop 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.

4.4.6.2 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.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), § 32 a NBauO

Am 29.07.2026 ist das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in Kraft getreten, welches das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ablöst. Wie das GEG enthält auch das GModG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Das GModG soll Technologieoffenheit, wirtschaftliche Flexibilität und die schrittweise Dekarbonisierung der Wärmeversorgung miteinander verbinden. Die bisherige Pflicht, neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt. Jedoch wird eine stufenweise Beimischungspflicht für klimafreundliche Brennstoffe (sog. Bio-Treppe) eingeführt. Ab 2030 sind alle Neubauten als Nullemissionsgebäude zu errichten. Die Anforderungen an die energeti-

sche 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.

Gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind zudem 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.

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

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.

4.5 Maßnahmen

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

4.5.1 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 bzw. im angrenzenden Gewerbegebiet bereits geplanten gewerblichen 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.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, soll die Versiegelung im Plangebiet 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 Erhalt der angrenzend entlang der Straßen vorhandenen Gehölzstrukturen und deren Ergänzung im Plangebiet, 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.

4.5.3 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)	39.441 m²	1 WF	39.441 WE
Gesamtfläche:	39.441 m²		
Eingriffsflächenwert:			39.441 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Diesen geplanten Maßnahmen bzw. neu entstehenden Biototypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biototypen 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)	37.859 m²	-	-
versiegelt (80 %)	30.287 m ²	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %), davon	6.965 m ²	1 WF	6.965 WE
Fläche zum Anpflanzen und Erhalten	607 m ²	3 WF	1.821 WE
Neue Straßenverkehrsfläche	1.532 m²	-	-
befestigt (80 %)	1.226 m ²	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	306 m ²	1 WF	306 WE
Fläche für Abwasserbeseitigung	50 m²	0 WF	0 WE
Gesamtfläche:	39.441 m²		
Kompensationswert:			9.092 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **9.092 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**39.441 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **30.349 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 7)

Zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von **30.349 WE** wird folgende Kompensationsmaßnahme bereitgestellt:

- Flurstück 32, Flur 44 und Flurstück 19/10, Flur 26, Gemarkung Dalum
(Anl. 7, Seite 1 und 2)

Das Flurstück 32 in einer Gesamtgröße von 45.731 m² befindet sich im Südwesten der Ortslage von Dalum, direkt westlich der Siedlung „Großer Sand“, nordwestlich der L 67 „Wietmarscher Damm“ und östlich bzw. südlich der Straße „Siedlung“.

Das Flurstück 19/10 hat eine Gesamtgröße von 48.586 m², befindet sich südlich der Ortslage von Dalum und ca. 1,4 km südöstlich der Siedlung „Großer Sand“. In einer Entfernung von etwa 600 m verläuft östlich des Flurstückes der Kottheide-Graben.

Beide Flurstücke werden auf einer Fläche von 26.000 m² (Flurstück 32) und 12.500 m² (Flurstück 19/10) durch eine Waldumwandlung von einem überwiegenden Nadelwald zu einer Mischwaldkultur aufgewertet. Insgesamt ergibt sich im Bereich beider Flurstücke somit nach dem Städtetagmodell eine Kompensation in Höhe von **25.500 WE**. Diese Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil II“ vollständig zugeordnet und sind damit verbraucht.

- Flurstück 16/214, Flur 21, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 7, Seite 3)

Das Flurstück in einer Größe von 15.176 m² befindet sich nordwestlich der Ortslage von Groß Hesepe, östlich der Süd-Nord-Straße und nördlich angrenzend zur Markusstraße. Die ehemals teilweise als Bolzplatz intensiv genutzte Rasenfläche in einer Größe von 8.550 m² wurde durch die Anlage einer Blänke und das Austragen von Regiosaatgut zugunsten der Entwicklung einer Blühwiese aufgewertet. Im Bereich des Flurstücks steht gemäß dem Städtetagmodell damit eine Kompensation in Höhe von insgesamt **17.115 WE** zur Verfügung. Von diesen Wertseinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem verbleibenden Defizit **4.849 WE** zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 16/214 stehen somit noch 12.266 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Geeste davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil II“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbebestandes in Dalum an. Für die Planung werden ca. 3,95 ha ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Flächen in Anspruch genommen.

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. Die westlich angrenzenden Flächen wurden bereits mit dem B.-Plan Nr. 28 als Gewerbegebiet ausgewiesen (1. Bauabschnitt). Das vorliegende Plangebiet soll das Gewerbegebiet in einem 2. Bauabschnitt nach Osten in Richtung des bestehenden Gewerbebestandes Dalum erweitern und bietet daher für eine gewerbliche Entwicklung günstige Standortvoraussetzungen.

Randlich werden zu den angrenzenden Straßenzügen im Norden und Süden des Plangebietes Pflanzstreifen zur Eingrünung der baulichen Anlagen vorgesehen. Im Westen wird angrenzend die innere Erschließungsstraße für beide Bauabschnitte umgesetzt. Im Osten ist mit einer Erweiterung des Gewerbegebietes zu rechnen, um mittelfristig die Lücke zum bestehenden Gewerbebestandort zu schließen. Am West- und Ostrand wird daher auf Eingrünungsmaßnahmen verzichtet.

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

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage, welche der Störfallverordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Für die Anlage besteht ein Störfallkonzept nach § 8 i.V.m. Anhang III der Störfallverordnung, welches Bestandteil des betrieblichen Sicherheitsmanagementsystems ist. Die Gärrestbehälter halten zum geplanten Gewerbegebiet zudem bereits Abstände von 260 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.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster 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 Gewerbebestandes im Südwesten von Dalum, da der Gemeinde gewerbliche Flächen, die sie Bauwilligen anbieten kann, derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet stellt sich vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für Natur- und Landschaft dar. Das Landschaftsbild ist durch den benachbarten Gewerbebestandort und eine Hochspannungsleitung sowie die nördlich vorhandene Biogasanlage bereits vorbelastet.

Das Gebiet grenzt im Norden an eine regional bedeutsame Kreisstraße an 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. Das Plangebiet ergänzt außerdem städtebaulich sinnvoll das

westlich angrenzend mit dem B.-Plan Nr. 28 ausgewiesene Gewerbegebiet, dessen Flächen bereits wieder vollständig vergeben sind und mit dessen Umsetzung in Kürze begonnen werden soll. Das Plangebiet schließt direkt daran an und beugt damit einer unnützen Zersiedelung der Landschaft vor.

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.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

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

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

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

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

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf externen Flächen, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung steht. Die Gemeinde wird

nach jährlichen Anfangskontrollen in den ersten 3 Jahren nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahme regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahme vornehmen.

4.8.3 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 unbebauter 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 Gewerbestandorte und einer gewerblichen Entwicklung auf den westlich und östlich angrenzenden Flächen, die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus.

Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

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

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

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

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

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

4.8.4 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 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19, Ausgabe 2019)
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018
- Geruchstechnische Untersuchungen, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, vom 18.04.2024 zum Projekt Nr. G23009.1, Nr. GS25089.1+2/01 vom 22.05.2025 und Nr. G25519.1/02 vom 18.02.2026
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18.8.2021 mit Vorgaben zur Geruchsbeurteilung in Anhang 7
- 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)
- Karte der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) für Niedersachsen auf Basis der Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000 (BK50), Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (2024)

- Mooris Niedersachsen, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2022)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

5 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 Geruchsmissionen aus Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

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

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

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	37.859 qm (607 qm)	96,0 %
Straßenverkehrsfläche	1.532 qm	3,9 %
Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser	50 qm	0,1 %
Plangebiet	39.441 qm	100 %

7 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. 28
2. Bodenuntersuchung (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 zum Projekt Nr. G23009.1)
 - 4.1 Geruchstechnischer Bericht für die geplante Errichtung eines Legehennenstalls (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Auszug aus dem Bericht-Nr. GS25089.1+2/01 vom 22.05.2025)
 - 4.2 Geruchstechnische Untersuchung für die geplante Errichtung eines zweiten Legehennenstalls (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Ergebnisdokumentation Nr. G25519.1/02 vom 18.02.2026)
5. Plangebiet - Biotoptypen
6. Artenschutzfachbeitrag /UsaP Brutvögel zur 85. FP-Änderung (Dipl.-Ing. Wecke, 2022)
7. Externe Kompensationsmaßnahmen