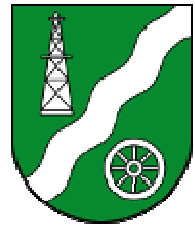
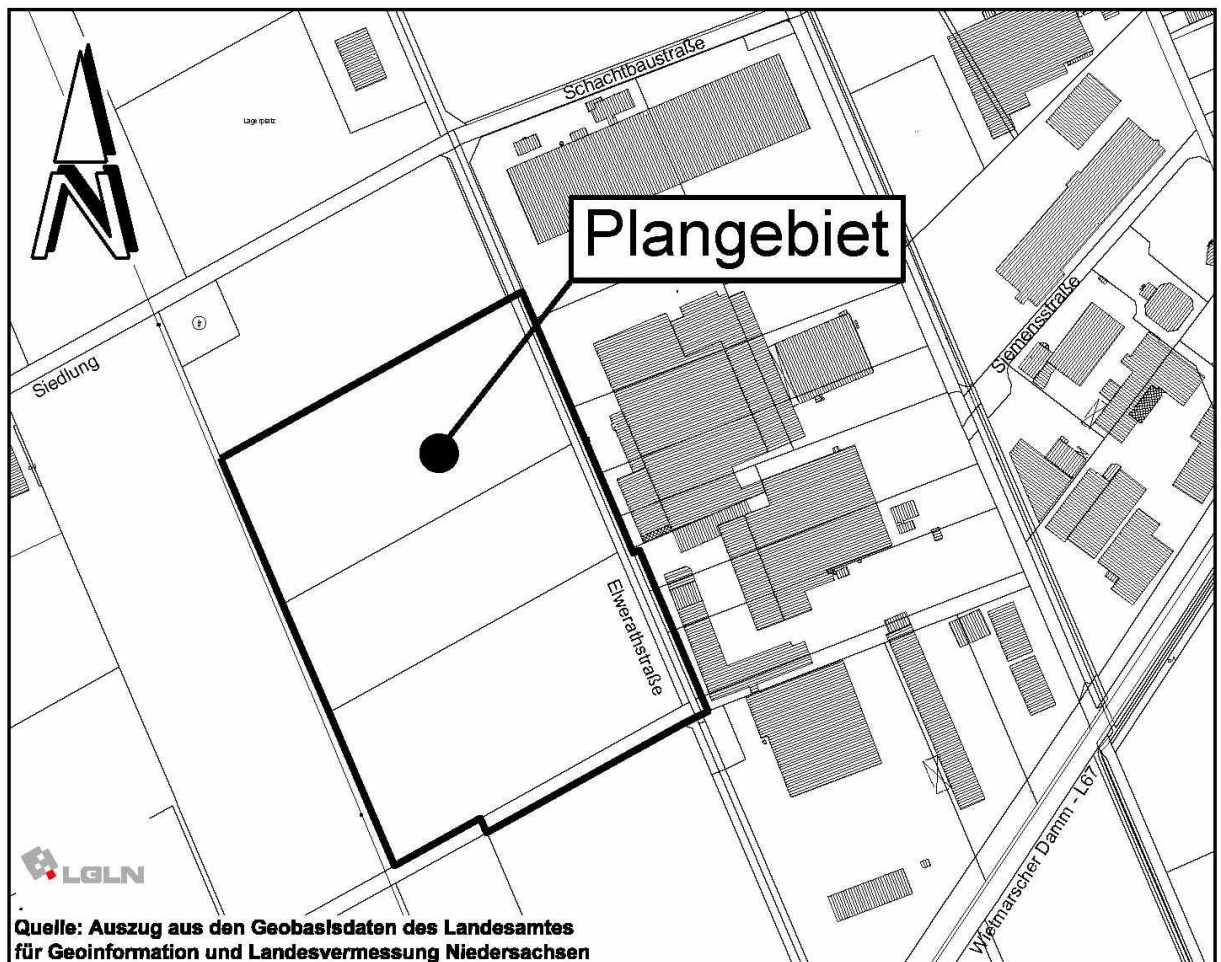


Gemeinde Geeste

Landkreis Emsland



**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 99
„Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm,
1. Erweiterung“
(Ortsteil Dalum)
- Entwurf -**



Büro für Stadtplanung

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

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP).....	5
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	11
3.5.1 Verkehrserschließung	11
3.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	11
3.5.3 Energieversorgung.....	13
3.5.4 Hochspannungsleitung und Erdölbohrstellen	13
3.5.5 Abfallbeseitigung.....	13
3.5.6 Telekommunikation	14
4 UMWELTBERICHT	14
4.1 EINLEITUNG	14
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts.....	14
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
4.2 BESTANDSAUFNAHME	18
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	18
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit.....	18
4.2.1.2 Immissionssituation	19
4.2.1.3 Erholungsfunktion.....	22
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	22
4.2.2.1 Naturraum.....	22
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	22
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	23
4.2.2.4 Klima / Luft	24
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	25
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
4.3 NULLVARIANTE	28
4.4 PROGNOSE.....	28
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	28
4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	29
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	29
4.4.1.3 Erholungsfunktion.....	31
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	31
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	31
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	31
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser.....	32

4.4.2.3	Klima / Luft	34
4.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	34
4.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	38
4.4.2.6	Risiken für die Umwelt	38
4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	38
4.4.4	Wechselwirkungen	39
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	39
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	40
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	40
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	40
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	40
4.5	MAßNAHMEN	41
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	41
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	42
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	42
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	48
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB.....	48
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	49
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	49
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	50
4.8.1	Methodik	50
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	50
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	52
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	53
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	54
7	VERFAHREN.....	54
	ANLAGEN.....	55

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 liegt im südwestlichen Randbereich der Ortslage Dalum, direkt angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Dalum. Es umfasst Flächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 134 im Norden, dem B.-Plan Nr. 135 im Süden und den B-Plänen Nr. 110 bzw. 117 im Osten. Zum Teil greift der Bebauungsplan randlich in diese Bebauungspläne ein. Im östlichen Bereich verläuft abschnittsweise die Elwerathstraße, welche nach Süden in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Gewerbestandort im Südwesten von Dalum wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren entwickelt und kontinuierlich erweitert. Die damit ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen sind vollständig vergeben. Die Flächen des B-Planes Nr. 28, welcher am 17.06.2026 als Satzung beschlossen wurde und mit dem der Gewerbestandort im nördlichen Bereich nach Westen erweitert wird, werden voraussichtlich insgesamt von einem Gewerbebetrieb übernommen und sind damit ebenfalls wieder vergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 99 mit einer Größe von ca. 8,9 ha schließt im Norden, Osten und Süden an den bestehenden Gewerbestandort bzw. ausgewiesene Industriegebietsflächen an. Randlich bezieht er darüber hinaus bisher nicht überbaubare Teilflächen bzw. eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche der umliegenden Bebauungspläne mit ein (s. Anlage 1).

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind größtenteils bebaut. Die südlich mit dem Bebauungsplan Nr. 135 bzw. dessen 1. Änderung noch unbebauten Flächen sollen der Erweiterung des östlich gelegenen Betriebes dienen. Die sich konkretisierenden Erweiterungsplanungen des Betriebes haben jedoch gezeigt, dass der Betrieb weitere Flächen benötigt und hierfür Flächen im nördlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 135 in Anspruch nehmen möchte. Dadurch kann die mit dem B-Plan Nr. 135 der Gemeinde geplante Verlängerung der Elwerathstraße nach Süden entfallen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls als Industriegebiet entwickelt werden. Nach Norden wird damit eine Lücke zum dort bestehenden Bebauungsplan Nr. 134 geschlossen. Die nördlichen Teilflächen sollen der Erweiterung eines weiteren am Gewerbestandort ansässigen Betriebes dienen.

1.3 Städtebauliche Ziele

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

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

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 bzw. der Fortschreibung von 2022, welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland ist die Gemeinde Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt und u.a. mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten betraut. Das Plangebiet selbst ist, wie auch der bestehende Gewerbestandort, als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist Teil der 74. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde und wurde in diesem Rahmen, einschließlich der südlich und nördlich angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dem o.g. Entwicklungsgebot ist damit entsprochen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung

(Anlage 1)

Das Plangebiet wird fast vollständig ackerbaulich genutzt. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Maststandort der das Gebiet querenden Höchstspannungsleitung (Wesel-Meppen) der Amprion GmbH, Dortmund.

Den nordöstlichen Rand bildet die Elwerathstraße, welche nach Süden in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Die Straße wurde im Bebauungsplan Nr. 117 und die geplante Verlängerung im Bebauungsplan Nr. 135 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche nach Südosten in einen Wendeplatz einmünden sollte. Diese Planung ist noch nicht umgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 (Rechtskraft seit dem 26.02.2026) wurde der Wendeplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 bereits als Industriegebiet überplant.

Mit dem südöstlichen Rand wird zudem in den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 110 eingegriffen, um an den dort ausgewiesenen Bauteppich anzuschließen. Diese Fläche ist Teil eines bereits gewerblich genutzten Grundstückes am Gewerbestandort Dalum, welches sich nach Osten fortsetzt.

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher beidseitig von Gehölzreihen begleitet wird.

Die daran südlich angrenzenden Flächen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 135 bzw. der 1. Änderung als Industriegebiet ausgewiesen, werden derzeit jedoch noch ackerbaulich genutzt.

Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

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

Industriegebiet

Das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Nutzung, wie die angrenzenden Flächen, als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das vorliegende Plangebiet soll nach den Vorstellungen der Gemeinde flächenintensives Großgewerbe aufnehmen, welches den vorgenannten Kriterien entspricht und in der Regel mit großen Baumassen verbunden ist.

Gewerbelärm /Emissionskontingente

Um die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen zu berücksichtigen, wird das geplante Industriegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) gegliedert. Das Plangebiet ist Bestandteil der 74. Flächennutzungsplanänderung, in deren Rahmen bereits schalltechnische Berechnungen durchgeführt wurden (s. Kap. 4.2.1.2 und Anlage 3). Die danach im Plangebiet möglichen Emissionskontingente werden entsprechend der Vorgabe im Gutachten festgesetzt.

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

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 Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschriften) können, soweit mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Bauleitplanverfahrens noch nicht begonnen worden ist, diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht. Die Festsetzung der im geplanten Industriegebiet zulässigen Emissionskontingente erfolgt daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 9 BauNVO dienen Industriegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet oder Kerngebiet gehören.

Aus diesem Grund könnte sich im Plangebiet eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Geeste entspricht und zu einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches führt.

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

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

Im vorliegenden Fall ist der bestehende Gewerbestandort im Wesentlichen durch produzierendes Gewerbe geprägt. Das vorliegende Plangebiet soll vollständig der Erweiterung bereits am Gewerbestandort ansässiger Betriebe dienen und damit ebenfalls dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe sollen daher im Plangebiet nicht zulässig sein und werden ausgeschlossen.

Betriebswohnungen

In einem Industriegebiet können gemäß § 9 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 Industriegebiet kann der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse auch in einem GI-Gebiet nicht entstehen dürfen, zu einer unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit für diejenigen, die auf dem Nachbargrundstück nur arbeiten und denjenigen, die dort auch wohnen, führen.

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

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Nach der neuesten Fassung der BauNVO vom 3.7.2023 sind in einem Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, *einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie*, allgemein zulässig.

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.

Auch das vorliegende Plangebiet soll dem klassischen gewerblichen Sektor vorbehalten bleiben und die Flächen für diesen Zweck gesichert werden. Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen werden daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

Im Übrigen wird auf § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen, welcher die Errichtung von Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern und größeren Parkplatzflächen bzw. Parkdecks (ab 25 Einstellplätzen) vorsieht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet mit 30 m festgesetzt. Damit ist die Entstehung von höheren, raumwirksamen Windkraftanlagen (Gesamthöhe ab 100 m) 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

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende Gewerbebestandort von Dalum nach Westen erweitert und eine Lücke zwischen den nördlich und südlich an-

grenzenden Bebauungsplänen Nr. 134 und 135 geschlossen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich größtenteils an den dort getroffenen Regelungen.

Grundflächenzahl

Für das Industriegebiet (GI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit der nach § 17 BauNVO für das Gebiet genannte Orientierungswert gewählt. Nach Auffassung der Gemeinde ist die Gewährleistung einer möglichst optimalen Grundstücksnutzung für die Betriebe erforderlich. Dies 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.

Baumassenzahl / Höhe der baulichen Anlagen

Als höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) wird ebenfalls der in § 17 BauNVO genannte Wert von 10,0 festgesetzt. Dieser Wert hat sich in den angrenzend bestehenden Industriegebieten als angemessen erwiesen.

Analog zu den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne, wird die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude (Sockelhöhe) im Plangebiet begrenzt. Sie 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.

Zudem wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 135 wurde mit der 1. Änderung eine Höhenbegrenzung von 30 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, vorgesehen, um dem Bedarf des dort erweiternden Betriebes gerecht zu werden. Der Betrieb möchte auch Flächen im vorliegenden Plangebiet übernehmen. Die Höhenbegrenzung von 30 m wird daher auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der Höchstspannungsfreileitung von beidseitig 35 m Bauhöhenbeschränkungen unterliegt. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen daher der Zustimmung der Amprion GmbH (s.a. Kap. 3.5.4).

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.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der Erschließungsstraße und dem geplanten Wendeplatz wird die Baugrenze mit einem Abstand von größtenteils 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Am nördlichen und westlichen Rand des geplanten Industriegebietes werden ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m Tiefe vorgesehen.

Im Süden und Südosten schließt der Bauteppich an die dort bereits ausgewiesenen Industriegebietsflächen an, sodass für den erweiternden Betrieb ein durchgängiger Bauteppich geschaffen wird.

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.

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 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 westlichen Plangebietsrand wird ein Räumstreifen entlang des festgesetzten Regenrückhaltegrabens angelegt, der als Sukzessionsstreifen maximal einmal im Jahr gemäht werden darf, um ihn langfristig gehölzfrei zu halten. Dies entspricht den im Bebauungsplan Nr. 135, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen, sodass der Graben und der Räumstreifen nach Norden in das vorliegende Plangebiet verlängert werden. Der Räumstreifen stellt in erster Linie die Unterhaltung und Pflege des Regenrückhaltegrabens sicher.

Im Bereich des Maststandortes der 110/380 kV-Höchstspannungsleitung Wesel - Meppen, wird mit einem Radius von 25 m um den Mast eine extensive Grünlandfläche angelegt und diese bis an den westlichen Rand des Plangebietes verlängert. Die Fläche darf, den Maststandort selbst ausgenommen, ebenfalls maximal einmal im Jahr gemäht werden und ist für die Zugänglichkeit des Mastes erforderlich. Die Grünlandfläche dient aber auch zusammen mit dem Regenrückhaltegraben und dem Räumstreifen als Wanderungs- und Ausbreitungslinie für Flora und Fauna dem Biotopverbund und gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

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

Eine Eingrünung des Plangebietes durch Gehölze wird im westlichen Randbereich des Plangebietes aufgrund des Schutzstreifens der Leitungstrasse nicht vorgenommen.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Elwerathstraße. Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 135 geplante Verlängerung der Straße um ca. 140 m soll vorliegend zurückgenommen werden, da dieser geplante Straßenabschnitt und die daran westlich angrenzenden Flächen von dem östlich gelegenen Betrieb übernommen werden, welcher auch auf den südlich angrenzenden Flächen erweitern möchte. Dadurch ist die Verlängerung der Straße nicht weiter erforderlich. Die bislang südlich angrenzend geplante Wendeanlage wird nach Norden verlagert und im Plangebiet eine entsprechende Fläche mit einem Durchmesser von 28 m für Lkw und Müllfahrzeuge vorgesehen.

Die Elwerathstraße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Industrie- bzw. Ölwerkstraße (K 233) und die Straße „Wietmarscher Damm“ (L 67). Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Der landwirtschaftliche Weg am Südrand wird ebenfalls auf seinem östlichen Abschnitt teilweise überplant. Die Erreichbarkeit der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch weiterhin von Westen und über den verbleibenden Wegeabschnitt gewährleistet.

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.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei GI/GE
über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass im Radius von 150 m, gemessen Mitte Gebäude, eine Löschwassermenge von 50% der erforderlichen Löschwassermenge verfügbar ist. Die restlichen 50% der Löschwasserversorgung sind im Radius von 300 m um die Gebäude zu gewährleisten.

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 (Anlage 2)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der zu erwartenden Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Im Plangebiet ist jedoch das Maß der möglichen Versiegelung entsprechend dem vorhandenen Bebauungsbedarf mit einer GRZ von 0,8 sehr hoch.

Im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche neben dem vorliegenden Plangebiet auch die nördlich und südlich angrenzenden Flächen umfasste, wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet versickerungsfähige Sande, auf den südlich gelegenen Flächen (B.-Plan Nr. 135) dagegen schwach bis stark humose Sande vorgefunden, die sich nicht für die Versickerung eignen.

Aufgrund des zudem relativ hohen Grundwasserstandes wurde im B.-Plan Nr. 135 bzw. der 1. Änderung zur Entwässerung am Westrand ein Regenrückhaltegraben mit Räumstreifen festgesetzt. Der Graben und der Räumstreifen sollen mit der vorliegenden Planung nach Norden verlängert werden und damit im Plangebiet eine entsprechende Regelung Anwendung finden. Der Unterhaltungstreifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Über den geplanten Regenrückhaltegraben wird das anfallende und nicht versickerbare Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut gegeben. Als Vorflut dient der Kottheide-Graben (Gewässer II. Ordnung), welcher östlich des Plangebietes im be-

stehenden Gewerbe- und Industriegebiet verläuft. Zur Verbindung des geplanten Regenrückhaltegrabens mit der Vorflut Kottheide-Graben wird der am Südrand des Bebauungsplanes Nr. 135 entlang der L 67 (Wietmarscher Damm) verlaufende Graben herangezogen (s. Anlage 2). Dieser Graben leitet den Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltegraben in den Kottheide-Graben und dient zudem als Notüberlauf.

Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Für die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig 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 Hochspannungsleitung und Erdölbohrstellen

Höchstspannungsleitungen

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Leitungstrasse der 110/380 kV-Höchstspannungsleitung (Wesel-Meppen) der Amprion GmbH, Dortmund. Im südwestlichen Randbereich befindet sich zudem ein Maststandort (301).

Der Maststandort wird entsprechend der Abstimmung mit der Amprion GmbH mit einem 25 m Radius berücksichtigt, der von Bebauung frei bleiben und zugänglich sein muss. Jegliche, ggf. auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind im Übrigen der Amprion GmbH zur Prüfung vorzulegen. Alle geplanten Maßnahmen, auch Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich bedürfen deren Zustimmung.

Verfüllte Erdölbohrungen

Im Plangebiet befinden sich mehrere verfüllte Bohrlöcher von ehemaligen Erdölbohrungen. Die Bohrlöcher sind im Bebauungsplan dargestellt und haben einen Schutzradius von 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 Ausweisung eines Industriegebietes für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich des Gewerbestandortes Dalum. Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 8,9 ha in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan schließt städtebaulich sinnvoll im Norden, Osten und Süden an bestehende Industriegebietsflächen an und rundet den Gewerbestandort nach Westen ab.

Zukünftig können die Flächen im Plangebiet durch Gebäude und Anlagen mit einer Höhe von bis zu 30 m bebaut und durch befestigte Lager- und Wegeflächen bis zu 80 % versiegelt werden.

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

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblich-industriellen 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 30 m ermöglicht. Diese Festsetzung entspricht der auch südlich am Gewerbestandort Dalum getroffenen Höhenfestsetzung. Durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen am Gewerbestandort und die das Gebiet querende Hochspannungsleitung ist das Landschaftsbild im vorliegenden Bereich bereits vorbelastet.

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 Regenera-

tionsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

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

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

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

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

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

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

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

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

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

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 Land-

schaftsrahmenplanes 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 vorliegenden Fall gehen von der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung Immissionen aus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005			
	Gewerbegebiet	Misch-, Dorfgebiet/ (Außenbereich)	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB (A)	60 dB (A)	55 dB (A)
nachts	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)

Für Industriegebiete sind in der DIN 18005 keine Orientierungswerte genannt. 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). In der TA Lärm werden für Industriegebiete Immissionsrichtwerte von 70 dB angegeben.

Geruchsmissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchs-immissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen

Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und in der Praxis bislang auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

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

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BlmSchG. Der Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15). Der Immissionswert bezieht sich auf eine dauerhafte Wohnnutzung (Betriebswohnung) in den jeweiligen Gebieten.

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.

Ein Geruchsbeitrag von 2 % gilt nach Nr. 3.3 Anhang 7 TA Luft in der Regel als nicht erheblich, da bei Einhaltung dieses Wertes davon auszugehen ist, dass das Vorhaben die belästigende Wirkung der Vorbelastung nicht relevant erhöht (Irrelevanzkriterium).

Sonstige Immissionen

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

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

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 werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Am Süd- rand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher beidseitig von Gehölzreihen begleitet wird. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Maststandort der das Gebiet querenden Höchstspannungsleitung (Wesel- Meppen) der Amprion GmbH, Dortmund.

Den nordöstlichen Rand bildet die Elwerathstraße, welche nach Süden in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. In diesem Bereich und mit weiteren Teilflä- chen am Südostrand wird randlich in angrenzende Bebauungspläne bzw. in ein bereits gewerblich genutztes Grundstück am Gewerbestandort Dalum eingegrif- fen.

Südlich verläuft in ca. 350 m Entfernung die Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm).

Westlich befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung (Anlage 3)

Östlich und nördlich angrenzend zum Plangebiet liegt der Gewerbestandort Dalum, welcher im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren entwickelt und kontinuierlich er- weitert wurde. Auch die südlich angrenzenden Flächen sind bereits als Industriege- biet ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Gewerbelärmsituation im Bereich des Gewerbestandes Dalum wurde durch das Büro für Lärmschutz, Papenburg, bereits mit Datum vom 11.12.2017 ein Lärmschutzgutachten nach der aktuellen DIN 45691 „Geräuschkon- tingentierung“ (Stand Dez. 2006) i.V.m. der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ (Okt. 1999) erstellt, welches die Gewerbelärmvorbe- lastung durch den Gewerbestandort ermittelt hat (s. Anlage 3).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden im Gutachten die nächsten westlich und südlich im Umfeld des Gewerbestandes im Außenbereich gelegenen Wohnge- bäude berücksichtigt (IO 1-3). Der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen entspricht im Außenbereich mit 60/45 dB(A) tags/nachts dem eines Misch- /Dorfgebietes.

Das Lärmgutachten legt die DIN 18005 mit Stand Juli 2002 zugrunde. Die DIN 18005 wurde zum Juli 2023 aktualisiert. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet blieben dabei unverändert.

Nach den Ermittlungen werden die Orientierungswerte an den maßgeblichen Im- missionsorten durch die Vorbelastung deutlich um mind. 5 dB(A) unterschritten (s. Tabelle 1 des Gutachtens).

Im Gutachten wurden im Weiteren die Flächen der 74. Flächennutzungsplanände- rung und damit auch das vorliegende Plangebiet als Teilflächen (TF 1 bis TF 5) so- wie weitere gewerbliche Entwicklungsflächen (TF 6 und 7) berücksichtigt und für die

Teilflächen die zulässigen Geräuschkontingente gemäß der DIN 45691 ermittelt, ohne dass es zu Konflikten an der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Die TF 1 und TF 5 im Gutachten sind bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 134 und Nr. 135 verbindlich bauleitplanerisch für eine gewerblich-industrielle Nutzung entwickelt und die im Gutachten vorgesehenen Emissionskontingente in den Bebauungsplänen festgesetzt worden.

Die Teilflächen (TF) 2, 3 und 4 im Gutachten entsprechen im Wesentlichen den gewerblichen Erweiterungsflächen im vorliegenden Plangebiet.

(zu den Auswirkungen s. Kap. 4.4.1.2).

b) Geruchsimmissionen (Anlagen 4 und 4.1)

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Im Umfeld des Gewerbestandortes befinden sich nördlich und südlich weitere landwirtschaftliche Betriebe sowie nördlich am Gewerbestandort ein Trocknungswerk.

Im Rahmen der Entwicklung der südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (B.-Pläne Nr. 134 und 135) hat die Gemeinde durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, die zu erwartende Geruchssituation prüfen lassen. Die Ermittlung erfolgte auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Form einer Rastermessung. Für Industrie- und Gewerbegebiete gilt nach der GIRL ein Immissionswert (IW) von 0,15 (erkennbarer Geruch an bis zu 15 % der Jahresstunden).

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) 2021 integriert.

Gemäß Anhang 7 der TA Luft bezieht sich der Immissionswert von 0,15 auf Wohnnutzungen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise eines Betriebsinhabers). Wohnnutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen und ausgeschlossen werden.

Auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmer können nach der TA Luft höhere Immissionen zumutbar sein, wobei in der Regel eine Geruchshäufigkeit von $IW = 0,25$ nicht überschritten werden soll.

Nach der Rastermessung der Fides werden im Bereich der nördlich und südlich angrenzenden Flächen Immissionswerte von jeweils 0,12 erreicht.

Für das vorliegende Plangebiet wurde durch Fides ein neues Geruchsgutachten auf Grundlage der TA Luft erstellt (s. Anlage 4: Bericht Nr. G24224.1/02 vom 15.09.2025). Dabei wurden die Ergebnisse der Rastermessung aus dem Jahr 2021 auf das Plangebiet übertragen. Die Auswertung ergibt, dass zum Zeitpunkt der Rastermessung im Plangebiet eine relative flächenbezogene Häufigkeit der

Geruchsstunden von 11 % der Jahresstunden erreicht wurde (s. Tabelle 3 des Gutachtens).

Im Geruchsgutachten vom 15.09.2025 wurden zudem drei zusätzliche Geruchsquellen berücksichtigt, die im Rahmen der Rastermessung nicht erfasst wurden, für die jedoch seit 2021 Genehmigungen erteilt wurden. Dabei handelt es sich um Legehennen- und Masthähnchenställe südwestlich, westlich und nordwestlich des Plangebietes.

Diese Entwicklungen zugrunde gelegt, sind im Plangebiet Geruchsimmissionswerte von max. 0,13 (erkennbarer Geruch an 13 % der Jahresstunden) zu erwarten.

Neuere Planungen der westlich zum Plangebiet gelegenen Hofstelle sehen die Errichtung eines weiteren Legehennenstalls in Freilandhaltung nordwestlich zum Plangebiet vor. Die Stallanlage soll mit einer Abluftreinigungsanlage ausgestattet werden. Zu dem Vorhaben wurde durch Fides ein weiteres Geruchsgutachten erstellt (s. Anlage 4.1: Ergebnisdokumentation Nr. G25519.1/02 vom 18.02.2026)

Nach den Ermittlungen wird durch die geplante Stallanlage an allen umliegenden maßgeblichen Nutzungen das Irrelevanzkriterium nach TA Luft erfüllt. Im vorliegenden Plangebiet ist durch die geplante Anlage eine Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen von 0,01 zu erwarten.

Damit würde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 14 % betragen und der für Betriebswohnungen in einem Industriegebiet zulässige Wert weiterhin unterschritten. Der für Arbeitnehmer zulässige IW von bis zu 0,25 wird deutlich unterschritten.

c) 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.

d) 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 nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Aufgrund dieser Nutzung und der Lage des Gebietes unmittelbar angrenzend zum Gewerbestandort 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 die das Gebiet querende Hochspannungsleitung einschließlich Maststandort 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 Heidepodsolon (durch Verheidung im natürlichen Standortgebiet feuchter Stieleichen-Birkenwälder entstanden), die heute Äcker, Grünland und Nadelforsten tragen;
2. unruhig bewegte Dünenfelder und flache Flugsandrücken, von denen letztere, soweit sie am Rande des Emstales liegen, Plaggenauflagen tragen und altes Acker- und Siedlungsland darstellen (Standortgebiet des trockenen Stieleichen-Birkenwaldes) sowie den Verkehr am Emstal entlang vermitteln.
3. schmale, zur Ems entwässernde Niederungen mit Flachmoorböden, deren natürliche Erlenbrücher heute vollkommen durch Grünland ersetzt sind.

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

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Plangebietsfläche befindet sich im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, und ist im Norden, Süden und Osten von Gewerbeflächen des bestehenden Gewerbestandortes Dalum umgeben.

Das Landschaftsbild im Bereich der Plangebietsfläche wird vorrangig geprägt durch die östlich angrenzend vorhandene gewerbliche Bebauung und durch die großflächig vorhandene ackerbauliche Nutzung der Plangebietsfläche selbst sowie der unmittelbar westlich angrenzenden Flächen.

Die Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (März 2026) zusammen mit den unmittelbar westlich angrenzenden Flächen als noch unbestellte Ackerfläche dar. Unmittelbar nördlich schließt sich vorhandene Gewerbegebietsflä-

che an, die zurzeit als Abstellfläche für Autos genutzt wird. Am östlichen Plangebietsrand verläuft die Elwerathstraße, die bis auf ein südliches Drittel als Straßenverkehrsfläche bituminös befestigt ist. Das südliche Drittel sowie der am südlichen Plangebietsrand verlaufende Weg stellen sich als geschotterte Wegeflächen dar. Der am südlichen Plangebietsrand verlaufende Weg wird beidseitig von Strauch-Baumhecken begleitet, die sich in der Baumschicht überwiegend aus Stieleichen zusammensetzen. In der Strauchschicht sind Arten wie die Späte Traubenkirsche, Eberesche und Holunder vertreten. Im südwestlichen Planbereich befindet sich ein Mast der Ampriion GmbH, Dortmund.

In nördliche und östliche Richtung wird das Landschaftsbild durch die Gebäude und Anlagen der angrenzend vorhandenen Gewerbeflächen geprägt. In westliche und südliche Richtung schließen sich relativ großflächige Ackerstandorte an.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf das Landschaftsbild, aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend zum Gewerbestandort Dalum und der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Von besonderer Wertigkeit für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietsrand.

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 Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein sehr tiefer Podsol-Gley vor.

Das Substrat vom Podsol-Gley setzt sich aus Geschiebedecksand über periglaziären Ablagerungen und Beckensedimenten zusammen. Vom Podsol-Gley gibt es nur kleine Vorkommen in den Niederungen der grundwasserfernen Geest.

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

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

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 0 – 50 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten / Kampfmittel

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.

Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.

4.2.2.4 Klima / Luft

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

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

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

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung

der Luft - TA Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

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 das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung verbunden mit einer nachhaltigen Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald möglich.

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

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

Biotoptypen

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

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (März 2026) als noch unbestellte Ackerfläche dar. Auch die westlich unmittelbar angrenzenden Flächen werden als Ackerflächen genutzt. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Städte-tagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Geschotterter Weg (OVW; s) mit Strauch-Baumhecken (HFM)

Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein geschotterter Weg, der beidseitig von Strauch-Baumhecken begleitet wird, die sich in der Baumschicht überwiegend aus Stieleichen zusammensetzen. In der Strauchschicht sind Arten wie die Späte Traubenkirsche, Eberesche und Holunder vertreten. Der geschotterte Weg wird dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet. Die Strauch-Baumhecken werden mit dem **Wertfaktor 3,0 WF** bewertet.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 117 „Industriegebiet Dalum-West“ festgesetzte Flächen

Am nordöstlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung bleibt unverändert.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum“ festgesetzte Flächen

Am südöstlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Industriegebietsfläche fest. Auf einem kurzen Abschnitt wird zudem in die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens eingegriffen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Bereich insgesamt als Industriegebietsfläche festgesetzt.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 135 „Erweiterung Industriegebiet Dalum“ festgesetzte Flächen

Ebenfalls am südöstlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan auch in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 135 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung bleibt für den nördlichen Abschnitt bestehen. Im südlichen Abschnitt wird die bisherige Straßenverkehrsfläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Industriegebietsfläche überplant.

Fauna (Artenschutz)**Situation im Plangebiet**

Im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für das Plangebiet und die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Flächen faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die angrenzenden Flächen wurden bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 134 und Nr. 135 verbindlich bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung gesichert. In diesem Zusammenhang wurde 1 ha als erforderliche CEF-Maßnahme für die Feldlerche und weitere 0,5 ha als CEF-Maßnahme für die Goldammer und die Gartengrasmücke zugeordnet.

Die faunistischen Aufnahmen sind älter als 5 Jahre. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wurden daher unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Untersuchungen zwei Kontrollbegehungen zur Ergänzung der Datengrundlage der bereits erfassten Brutvögel vorgesehen. Die Begehungen erfolgten am 22.04. und am 30.04.2025. Gleichzeitig wurden die Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tierartengruppen erfasst.

Brutvögel

Im Rahmen der Erfassung 2025 wurden 13 Vogelarten als Brut- oder Gastvögel im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. 8 davon konnten als Brutvogel (mindestens „Brutverdacht“) bestätigt werden. Keine der so bestätigten Arten steht in einer der wertgebenden Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands (2021) bzw. ist nach BArtSchV streng geschützt und/oder in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Zwei Arten dieser wertgebenden Gefährdungskategorien, die Gartengrasmücke und der Turmfalke, wurden mit dem Status Brutzeitfeststellung erfasst, konnten jedoch im Laufe der Untersuchung nicht als Nachweis mit mindestens Brutverdacht bestätigt werden. Die erfassten Brutvögel (mind. BV) sind zum größeren Teil überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunkt-vorkommen oder Dichtezentrum der überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Der vorliegende Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es sich beim UG um eine Fläche mit nur allgemeiner Bedeutung für seltene Brutvogelarten handelt.

Säuger

Bei der Artengruppe der Säuger (außer Fledermäuse) lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten und Habitatansprüchen ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

Fledermäuse

Nach K.-D. Moormann (2018) wurden drei Fledermausarten jagend im UG über die Analyse ihrer Laute festgestellt. Von den insgesamt 43 Fledermauskontakten über die 6 Erfassungstermine fielen vier auf das Braune Langohr, drei auf die Breitflügel-fledermaus und 36 auf die Zwergfledermaus. Die Kontakte wurden dabei maßgeblich entlang von wegesäumenden Gehölzen festgestellt. Es wurden weder Quartierverdachte ausgesprochen noch Soziallaute nachgewiesen, die Hinweis auf Balzquartiere geben können. Die 2025 im UG wachsenden Gehölze sind vom Erfassungsjahr wenig abweichend maximal von mittlerem Stammholz und von geringem Anteil an Habitatbaumpotenzial. Es finden sich ausschließlich vitale Bäume ohne (quartierbildende) Schäden.

Reptilien

Die Artengruppe der Reptilien findet im UG kein geeignetes Habitat. Während den Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Amphibien

Die Artengruppe der Amphibien findet im UG keine geeignete Reproduktionsmöglichkeit. Für gemeinschaftsrechtlich geschützte und damit im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung relevante Arten ist aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatansprüchen ein Vorkommen im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche auszuschließen.

Insekten/Wirbellose

Bei den Artengruppen der Insekten und anderer Wirbellose lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatansprüchen ein Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im UG ausschließen.

Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche im Raum und der im UG gegebenen Habitatstrukturen und dem nachgewiesenen Artenspektrum lässt sich ein Vorkommen und damit eine Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Befassung mit weiteren relevanten Artengruppen neben den Brutvögeln und Fledermäusen ausschließen.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 6 der vorliegenden Begründung beigefügt.

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 und die derzeitige Immissionssituation für die im Umfeld nächstgelegenen Wohnnutzungen würde bestehen bleiben.

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

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 Industriegebiet 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 und 4.1)

Nach den Ergebnissen der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen und geplanten Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,14 (erkennbarer Geruch an bis zu 14 % der Jahresstunden) erreicht (s. Anlagen 4 und 4.1).

Der für ein Industriegebiet mit Wohnnutzung in der TA Luft genannte Immissionswert von 0,15 wird danach eingehalten. Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen. Der für Arbeitnehmer zulässige IW von bis zu 0,25 wird deutlich unterschritten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall wurden konkret geplante bzw. bereits genehmigte Legehennen- und Masthähnchenställe in den Gutachten berücksichtigt (s.a. 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) Sonstige Immissionen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Verkehrslärm, Staub, 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 - Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

a) Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 30 m ermöglicht. Diese Festsetzung entspricht der auch südlich am Gewerbestandort Dalum getroffenen Höhenfestsetzung. Durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen am Gewerbestandort und die das Gebiet querende Hochspannungsleitung ist das Landschaftsbild im vorliegenden Bereich bereits vorbelastet.

Im Norden, Süden und Osten grenzen bereits gewerblich genutzte bzw. als Industriegebiet ausgewiesene Flächen an.

Eine nichtgewerbliche Nachbarbebauung mit Wohnnutzungen grenzt nicht unmittelbar an, sondern hält einen Abstand von über 200 m zum Plangebiet ein, sodass unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper insgesamt nicht anzunehmen sind.

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 bereits in Kap. 4.2.1.2. ausgeführt, mit Datum vom 11.12.2017 ein Lärmschutzgutachten nach der DIN 45691 i.V.m. der DIN ISO 9613-2 erstellt worden (s. Anlage 3). Dieses hat unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbestandort Dalum die zulässigen Emissionskontingente für das vorliegende Plangebiet sowie für weitere gewerbliche Entwicklungsflächen (Teilflächen 1 bis 7) ermittelt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächsten im Außenbereich gelegenen Wohngebäude (Immissionsorte 1-3) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

Die Teilflächen (TF) 2, 3 und 4 im Gutachten entsprechen im Wesentlichen den gewerblichen Erweiterungsflächen im vorliegenden Plangebiet.

Die Berechnungen erfolgten mit der Maßgabe, dass durch die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen (TF 1 bis 7) mit der Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten weiterhin eingehalten werden müssen.

Danach sind im vorliegenden Plangebiet folgende Emissionskontingente möglich:

- 69/54 dB(A) tags/nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes (TF 2 im Gutachten) und

- 70/55 dB(A) tags/nachts für die übrigen Flächen im Plangebiet (TF 3 und 4 im Gutachten)

Die Emissionskontingente werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Damit sind die Flächen im Plangebiet am Tag im Wesentlichen uneingeschränkt gewerblich-industriell nutzbar.

Die Kontingente entsprechen auch der jeweils für die angrenzenden Bebauungspläne getroffenen Kontingentierung (s. Anlage 6.1 des Gutachtens). Soweit randlich in diese eingegriffen wird, werden die jeweils festgesetzten Emissionskontingente daher entsprechend übernommen.

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 der überwiegend intensiven Nutzung als Ackerfläche, der Lage am Gewerbestandort und der querenden Hochspannungsleitung kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion ist nur gering.

Durch die Planung werden die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Gewerbeflächen ergänzt und am westlichen Rand des Gewerbestandorts wird eine Lücke geschlossen. Die Planung wirkt sich dadurch auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der in der Umgebung verbleibenden freien Landschaft aus.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher 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 Baugebiete. 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 am bestehenden Gewerbestandort mit umgebenden Gewerbeflächen, der vorhandenen Leitungstrasse und der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung nicht von Bedeutung.

Mit der vorliegenden, bedarfsorientierten Planung soll im Ortsteil Dalum der östlich bestehende Industrie- und Gewerbestandort städtebaulich sinnvoll erweitert und abgerundet 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.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe in den angrenzend bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten bzw. an die dort zulässige Gebäudehöhe anpasst, werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Aufgrund des im westlichen Plangebietsbereich freizuhaltenden Korridors für die 380-kV-Höchstspannungsleitung Dörpen West – Niederrhein mit seinem beidseitigen 35 m breiten Schutzstreifen ist eine landschaftliche Einbindung mit Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand nicht zu realisieren.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird fast vollständig intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Randlich wird in bestehende Bebauungspläne eingegriffen und eine bislang vorgesehene Verlängerung der Elwerathstraße wird zurückgenommen. Insgesamt werden Flächen in der Größe von ca. 8,9 ha überplant.

Durch die Planung wird der bestehende Gewerbestandort im Südwesten von Dalum städtebaulich sinnvoll auf Flächen erweitert, die durch die umgebenden Gewerbeflächen und eine querende Hochspannungsleitung bereits vorbelastet sind.

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 urbaner 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.

Im Rahmen der vorliegenden Baugrunduntersuchung wurden teilweise schwach bis stark humose Sande und ein relativ hoher Grundwasserstand vorgefunden, sodass sich der anstehende Baugrund nicht für eine Versickerung eignet. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 135 bzw. dessen 1. Änderung wurde deshalb am Westrand ein Regenrückhaltegraben mit Räumstreifen festgesetzt. Der Graben und der Räumstreifen sollen mit der vorliegenden Planung nach Norden verlängert werden und damit im Plangebiet eine entsprechende Regelung Anwendung finden. Über diesen Regenrückhaltegraben wird das anfallende und nicht versickerbare Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut gegeben. Als Vorflut dient der Kotthede-Graben, welcher östlich des Plangebietes im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet verläuft.

Betriebsphase

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

Mit der überwiegenden Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Flächen, die durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt sind, wird jedoch auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen. Gleichzeitig wird dadurch die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte vermieden.

Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Industriegebietsfläche sowie die Anlage des Regenrückhaltegrabens, des Räumstreifens und des Extensivgrünlands tragen zu einer Vermeidung bzw. zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens bei.

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

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Da der anstehende Boden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist, wird das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet durch

die Anlage eines Regenrückhaltegrabens zurückgehalten und entsprechend dem natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt der nächsten Vorflut zugeleitet.

Mit dieser Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche und der gedrosselten Ableitung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Durch die 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 überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Mit der Anlage eines Regenrückhaltegrabens entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird neue Verdunstungsfläche geschaffen. Auch die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen besitzen mit ihrer Vegetationsbedeckung eine positive Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Insgesamt verbleiben bei der Ausweisung der vorliegenden Industriegebietsfläche durch die Begrenzung der Versiegelung und der vorgesehenen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft.

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 nahezu ausschließlich durch die Überplanung von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten,

wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

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

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2aufgeführt 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 und Vegetationsentfernung nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 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.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Fledermäuse

Aufgrund der geringen Intensität der erfassten Jagdaktivität nahe den wegesäumenden Gehölzen innerhalb des Puffers um die Vorhabenfläche wird dem Plangebiet eine nur geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum beigemessen.

Quartiere sind innerhalb dieser Gehölze unwahrscheinlich, da diese vital sind und sich keine quartierbildenden Schadstellen, wie Ausfaltungen nachweisen ließen.

Im Hinblick auf ihre Jagdhabitate sind Fledermäuse zu unterscheiden in Arten, die Licht meiden (negative Effekte), und Arten, die auch an künstlichen Lichtquellen jagen (positive Effekte). Die betriebsbedingten Immissionen (Licht) im Bereich der Jagdhabitate und Flugstrecken können daher artspezifisch zu einem indirekten Lebensraumverlust aufgrund von Störung und Beunruhigung entlang von Gehölzrändern führen. Der Jagdgebietsverlust ist damit dauerhaft, aber kleinräumig. Eine erhebliche Störung liegt aber erst dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Davon ist bei einem einzelnen Tier bzw. einer geringen Anzahl derselben, nach RL D und Nds. nicht gefährdeten Art nicht auszugehen. Eine Betroffenheit von Fledermäusen in Baumhöhlen-Sommerquartieren sowie ggf. Baumhöhlen-Winterquartieren besteht durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme nicht.

Es wurden im Rahmen der Fledermauserfassungen keine Quartiere nachgewiesen. Eine Eignung der Bäume als Fledermausquartier ist auszuschließen.

Brutvögel

Die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung in der Vorhabenfläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die dort vorkommenden Brutvogelarten dar. Vögel (besonders Eier und Jungtie-

re), die sich in Nestern befinden, können bei der Baufeldräumung verletzt oder getötet werden. Kollisionen an Glasscheiben neu errichteter Gebäude stellen für Vögel ein hohes Kollisionsrisiko dar, wodurch jeweils ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zutrifft.

Baubedingte Störungen von mittel- bis langfristiger Dauer und dauerhafte betriebsbedingte Störungen durch Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung sind zu erwarten. Durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensräumen durch geplante Gebäude und Zuwegungen und die damit einhergehende Flächenversiegelung sowie durch Scheueffekte durch Tiere in Freilaufbereichen und anlage- und betriebs-/alltagsbedingte Immissionen ist ein Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG anzunehmen.

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

- Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung 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, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen.
- „Durchsicht-Fensterkonstellationen“ (Eingänge, Carports, etc.) sind besonders oft Ursache für Kollisionen anfliegender Vögel und müssen hier hervorgehoben behandelt bzw. vermieden werden. Durch Schutzbeklebungen an der Außenseite von Glasflächen lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so populationsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

Alle im UG mit mindestens Brutverdacht wertgebend erfassten Arten weisen eine sehr geringe Störempfindlichkeit auf und gelten daher als nicht störanfällig im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

Für die im UG erfassten Arten trifft zu, dass sie nur innerhalb der Fortpflanzungszeit an ihre Reviere und Fortpflanzungsstätten (Nest) gebunden sind. Aufgrund der geringen durchschnittlichen Lebensdauer, durch den Zug in die Überwinterungsgebiete der wandernden Arten und nicht zuletzt, um den Parasitenbefall der Niststätte gering zu halten, werden Reviere im Frühjahr eines jeden Jahres neu an geeigneten Orten etabliert und Fortpflanzungsstätten neu gebaut. Von einer Rückkehr an dieselben Fortpflanzungsstätten derselben Individuen ist daher nicht auszugehen. Zudem ist der von anlagebedingtem Flächenverbrauch und den betriebsbedingten Vorhabenwirkungen ausgehende Verlust von Nahrungs- und Brutstätten durch Scheueffekte durch die bestehende Vorbelastung in der Nachbarschaft und eine zu erwartende Gewöhnung gering.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 6 der vorliegenden Begründung beige-fügt.

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 als Nahrungs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der vorgesehenen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und der gedrosselten Ableitung können erhebliche Auswirkungen jedoch vermieden werden.

Durch die Bereitstellung und Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich 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 Industriegebietes am vorliegenden Standort und der ggf. damit verbundenen Unterbringung von erheblich bzw. nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben kann im Einzelfall ein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden sein. Dies kann jedoch sinnvoll nur auf der Ebene der Anlagengenehmigung geprüft und beurteilt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die zu erwartenden Betriebe keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem verursachen.

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 Industriegebietes 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

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich der bestehende Gewerbestandort im Südwesten von Dalum. Durch die in diesen Gebieten ansässigen Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Auch im Süden grenzt ein bereits ausgewiesenes Industriegebiet an. Durch die vorliegende Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde im Lärmgutachten zu einer früheren Bauleitplanung (BP Nr. 123) sowohl die Vorbelastung des bestehenden Gewerbestandortes als auch das vorliegende Plangebiet und weitere gewerbliche Erweiterungsflächen berücksichtigt und daraus die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm u.a. für das vorliegende Plangebiet abgeleitet. Die danach zulässigen Emissionskontingente werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

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 Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 NNatSchG betroffen.

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

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung sowie notwendige Rodungs- und Fällungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit der Vogelarten oder während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden. Durch Schutzbeklebungen an der Außenseite von Glasflächen lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so populationsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

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 gewerblichen Anlagen entstehen könnten, werden für die Industriegebietsflächen 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.

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, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Industriegebietes sowie das Extensivgrünland, der Räumstreifen und der Regenrückhaltegraben tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, die sich an der Gebäudehöhe der benachbarten Bebauung orientiert, werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die 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 Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden.

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

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

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	80.700 qm	1 WF	80.700 WE
Südl. Wegetrasse (OVW)	3.798 qm	-	-
geschottert	2.055 qm	0 WF	0 WE
Strauch-Baumhecke	1.743 qm	3 WF	5.229 WE
Gem. BBP Nr. 117 festges. Fläche	1.633 qm	-	-
Straßenverkehrsfläche	1.633 qm	-	-
versiegelt (80 %)	1.306 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	327 qm	1 WF	327 WE
Gem. BBP Nr. 110 festges. Fläche	656 qm	-	-
Industriegebiet (GRZ 0,8)	531 qm	-	-
versiegelt (80 %)	425 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %)	106 qm	1 WF	106 WE
Regenrückhaltebecken	125 qm	2 WF	250 WE
Gem. BBP Nr. 135 festges. Fläche	2.224 qm	-	-
Straßenverkehrsfläche	2.224 qm	-	-
versiegelt (80 %)	1.779 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	445 qm	1 WF	445 WE
Gesamtfläche:	89.011 qm		
Eingriffsflächenwert:			87.057 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: Die Anlage einer Extensivgrünlandfläche, eines Räumstreifens und eines Regenrückhaltegrabens sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des festgesetzten Industriegebietes.

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

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Industriegebiet (GRZ 0,8)	77.597 qm	-	-
versiegelt (80 %)	62.078 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %)	15.519 qm	1 WF	15.519 WE
Straßenverkehrsfläche	3.156 qm	-	-
befestigt (80 %)	2.525 qm	0 WF	0 WE
unbefestigte Seitenstreifen (20 %)	631 qm	1 WF	631 WE
Regenrückhaltegraben	3.594 qm	2 WF	7.188 WE
Gewässerräumstreifen	2.010 qm	2 WF	4.020 WE
Extensivgrünland	2.654 qm	2 WF	5.308 WE
Gesamtfläche:	89.011 qm		
Kompensationswert:			32.667 WE

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationswert von **32.667 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**87.057 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **54.390 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 7)

Zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 54.390 WE wird folgende Kompensationsmaßnahme bereitgestellt:

- Flurstücke Nr. 62/1, 62/2, 62/4, 62/5, 62/6 und 62/7 der Flur 8, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 7, Seite 1)

Die o.g. Flurstücke in einer Gesamtgröße von 27.860 m² befinden sich südöstlich der Ortsmitte von Groß Hesepe zwischen der Meppener Straße (L 48) im Westen und dem Verlauf der Ems im Osten. Diese Flurstücke, welche sich im Eigentum eines der erweiternden Betriebe befinden, werden als Ackerfläche intensiv genutzt und stellen sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Oktober 2021) als Rapsanbaufläche und als abgeerntete Kartoffelanbaufläche dar. Am westlichen Rand der Flurstücke 62/4, 62/5 und 62/6 verläuft ein bituminös befestigter landwirtschaftlicher Weg, der beidseitig von Gehölzstrukturen begleitet wird. Diese setzen sich zum überwiegenden Teil aus Stieleichen, Hainbuchen und Weißdorn zusammen. Am östlichen Rand verläuft ein Graben, der im Regelprofil ausgebaut ist und dessen grasreiche Böschungsflächen sich ohne begleitende Gehölzstrukturen darstellen. Ein Teilbereich der östlich angrenzenden Fläche unterliegt keiner Nutzung und stellt sich als grasreiche Sukzessionsfläche dar. Der sich daran östlich anschließende, höher gelegene Bereich wird von alten Kiefern und Eichen eingenommen. Die Fläche zwischen

dem Flurstück 62/4 und dieser Gehölz- bzw. Sukzessionsfläche wird als Maisacker intensiv genutzt.

Die sich nördlich und südlich anschließenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und stellen sich als Raps- und Maisanbauflächen dar.

Die Ackerfläche der Kompensationsflächen wird nach dem Städtetagmodell dem Wertfaktor 1 WF zugeordnet. Nach Herrichtung der Fläche als Extensivgrünland, welches extensiv beweidet oder maximal einmal im Jahr gemäht wird, kann die Fläche dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet werden, sodass im Bereich des Flurstücks eine Kompensation in Höhe von **55.720 WE** zur Verfügung steht.

Folgenden Bebauungsplänen wurden bereits Werteinheiten aus diesem Bereich zugeordnet:

- BP Nr. 135 19.612 m² / 39.224 WE
- BP Nr. 89 2.651 m² / 5.302 WE

Die Zuordnung zum BP Nr. 89 wird zurückgenommen. Dem BP Nr. 89 werden durch eine Umbuchung stattdessen als Kompensationsmaßnahme entsprechende Werteinheiten des Flurstücks 159, Flur 7 der Gemarkung Bramhar, auf der eine Waldumwandlung von einem Lärchenwald zum Laubmischwald stattfindet, zugeordnet.

Im Bereich der oben genannten Flurstücke stehen damit noch **16.496 WE** für eine Kompensation zur Verfügung.

Diese zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet und sind verbraucht.

Für das noch verbleibende Defizit in Höhe von **37.894 WE** wird die folgende Kompensationsfläche bereitgestellt:

- Flurstück 64/2, Flur 8, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 7, Seite 2)

Das Flurstück in einer Gesamtgröße von 42.257 m² ist Eigentum der Gemeinde Geeste und befindet sich südöstlich der Ortslage von Groß Hesepe, östlich der Meppener Straße (L 48) und westlich der Ems auf Höhe des Kulturwehrs Geeste. Es schließt direkt östlich bzw. nördlich an die oben beschriebenen Flurstücke (Anl. 7, Seite 1) und den dort bestehenden Graben an. Der südliche bislang ackerbaulich genutzte Teil in einer Größe von ca. 22.525 m² steht für eine Aufwertung zur Verfügung.

Eine Teilfläche von 20.600 m² wird durch Einsaat von Regiosaatgut und den Verzicht auf Dünger sowie chemische Pflanzenbehandlungsmittel als extensives Grünland hergerichtet und damit um 2 WF aufgewertet. Die damit erreichte Aufwertung von 41.200 WE wurde bereits anderweitigen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland soll am östlichen Rand auf einer Teilfläche von 425 m² eine 5 m breite, dreireihige Anpflanzung aus heimischen Gehölzen inklusive Windschutzzaun angelegt. Hierdurch wird auf dieser Teilfläche eine Aufwertung um 2 WF (= 850 WE) erreicht.

Durch die Aufweitung des südlich und westlich angrenzend verlaufenden Grabens wird eine weitere Teilfläche von 250 m² um 2 WF (= 500 WE) aufgewertet.

Durch die Anlage von Feuchtbiotopen mit Blänken ist auf einer weiteren Teilfläche von 1.500 m² eine Aufwertung um 3 WF (= 4.500 WE) möglich.

Im Bereich des Flurstücks steht somit derzeit nach dem Städtetagmodell eine Kompensation in Höhe von **5.850 WE** zur Verfügung.

Diese noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet und sind somit verbraucht.

Für das noch verbleibende Defizit in Höhe von **32.044 WE** wird die folgende Kompensationsfläche bereitgestellt:

- Flurstück 26, Flur 9, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 7, Seite 3)

Dieses Flurstück in einer Gesamtgröße von 19.828 m² befindet sich südöstlich der Ortslage von Groß Hesepe, östlich der Meppener Straße L 48 und im Bereich einer Emsschleife, welche sowohl nordöstlich als auch im Süden angrenzt.

Eine Teilfläche von ca. 6.070 m² ist mit Bäumen und ortstypischen Sträuchern bestanden, darunter Weißdorn und Schlehe. Auf dieser Fläche erfolgt keine Aufwertung.

Auf einer Teilfläche von 12.455 m² wird durch die Herrichtung als Magerweide, durch die Extensivierung der Beweidung, einen Verzicht auf Düngung und die Bekämpfung des Jakobskreuzkrautes und der Distel eine Aufwertung um 1 WF statt. Auf weiteren 1.300 m² des Flurstückes erfolgt durch das Anlegen von Flachufern und das Abfahren des Bodenaushubs eine Aufwertung von 2 WF.

Im Bereich des oben genannten Flurstückes steht somit nach dem Städtetagmodell eine Kompensation in Höhe von **15.055 WE** zur Verfügung.

Diese zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet und sind somit verbraucht.

Für das noch verbleibende Defizit in Höhe von **16.989 WE** wird die folgende Kompensationsfläche bereitgestellt:

- Flurstück 65, Flur 8, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 7, Seite 4)

Das Flurstück mit einer Gesamtgröße von 6.675 m² schließt unmittelbar östlich bzw. nördlich an das Flurstück 64/2, Flur 8 der Gemarkung Groß Hesepe an (s. Anl. 7, Seite 2). Von der Gesamtfläche wurden 300 m² bereits als Kompensationsfläche für anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

An der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes wird eine 5 m breite, dreireihige Anpflanzung von heimischen Gehölzen inklusive eines Windschutzzauns angelegt. Dadurch wird auf einer Teilfläche von 775 m² eine Aufwertung um 2 WF erreicht.

Auf der übrigen Fläche von 5.600 m² wird durch Einsaat von Regiosaatgut und den Verzicht auf Dünger sowie chemische Pflanzenbehandlungsmittel ein extensives Grünland hergerichtet und eine Aufwertung um 2 WF erzielt.

Im Bereich des Flurstücks steht nach Abzug der bereits zugeordneten Teilfläche somit nach dem Städtetagmodell eine Kompensation in Höhe von **12.750 WE** zur Verfügung. Diese zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet und sind somit verbraucht.

Für das noch verbleibende Defizit in Höhe von **4.239 WE** wird die folgende Kompensationsfläche bereitgestellt:

- Flurstück 3/6, Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 7, Seite 5)

Das Flurstück in einer Größe von 2.500 m² befindet sich westlich der Ortslage von Groß Hesepe, östlich der Süd-Nord-Straße und nördlich angrenzend zur Straße „Zum Moorhof“. Das Flurstück wird im heutigen Zustand als Ackerfläche genutzt und soll vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und dauerhaft als Gehölzfläche erhalten werden. Im Bereich des Flurstücks steht somit nach dem Städtetagmodell eine Kompensation in Höhe von **5.000 WE** zur Verfügung.

Folgendem Bebauungsplan wurden bereits Werteinheiten aus diesem Bereich zugeordnet:

- BP Nr. 28 243 m² / 485 WE

Im Bereich der Flurstücke stehen somit noch **4.515 WE** für eine Kompensation zur Verfügung. Von diesen zur Verfügung stehenden Werteeinheiten werden entsprechend dem noch verbleibenden Defizit **4.239 WE** zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 3/6 stehen somit noch **276 WE** für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

g) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Geeste davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 99 „Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm, 1. Erweiterung“ 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 Gewerbestandes in Dalum an. Für die Planung werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der Lage angrenzend an den bestehenden Gewerbestandort in Dalum wird auf stark anthropogen beeinflusste Flächen zugegriffen, die zudem durch eine querende Höchstspannungsleitung vorbelastet sind.

Die Flächen im Plangebiet sind zu drei Seiten vom Gewerbestandort bzw. bereits verbindlich festgesetzten Industriegebietsflächen umgeben und sollen konkret für den Erweiterungsbedarf von am Gewerbestandort bereits ansässigen Betrieben herangezogen werden. Mit der Planung wird der Gewerbestandort somit städtebaulich sinnvoll erweitert und nach Westen abgerundet.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Flächen ermöglicht und einem zusätzlichen Verbrauch von Landschaft entgegengewirkt. Weitergehende Überschreitungen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen werden jedoch nicht zugelassen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass durch die geplante Ergänzung eines vorhandenen Gewerbestandes und die bessere Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

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

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. 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 Gewerbestandes im Südwesten von Dalum. Das Gebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an den bestehenden Gewerbestandort bzw. ausgewiesene Industriegebiets-

flächen an und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung des Gewerbestandortes dar.

Konkret soll mit der Planung der Erweiterungsbedarf bereits ansässiger Betriebe gedeckt werden. Für diese wird dadurch eine Erweiterung im direkten Anschluss bzw. im nahen Umfeld des jeweiligen Betriebsgeländes ermöglicht. Daher drängen sich sinnvolle Alternativen, z.B. an anderer Stelle im Anschluss an den Gewerbestandort, zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf. Auch die Ausweisung einer geringeren Fläche oder eine stärkere Begrenzung der Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des konkret bestehenden Bedarfs 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 zu erwartende Gewerbelärmsituation wurde gutachterlich auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Dezember 2006) ermittelt. Dabei konnte auf Ermittlungen im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens zurückgegriffen werden, in dem neben der Vorbelastung durch bestehende Gewerbeflächen auch potenzielle Erweiterungsflächen, u.a. das vorliegende Plangebiet, berücksichtigt wurden. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005 unter Zuhilfenahme der TA Lärm bewertet.

Die Ermittlung von Verkehrslärmimmissionen war nicht erforderlich.

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, Überwa-

chungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärm-schutzmaßnahmen anordnen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Gemeinde bzw. einem erweiternden Betrieb dauerhaft zur Verfügung stehen. Für Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, wird die Durchführung der Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag und durch Grundbucheintrag gesichert. Die Gemeinde wird nach jährlichen Anfangskontrollen in den ersten 3 Jahren nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit der Planung wird ein Gebiet mit einer Größe von ca. 8,9 ha überplant und größtenteils als Industriegebiet ausgewiesen.

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. Teilweise werden Wegetrassen überplant. 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 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf 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 auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bereits vorhandenen Gewerbestandort bzw. bereits ausgewiesener Industriegebietsflächen, 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.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen oder durch Verkehrslärmimmissionen 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

- Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Ord.Nr. 17 12 2468, 11.12.2017)
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“. Oktober 1999
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002 bzw. Juli 2023)
- Bleibblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren (Ausgabe Mai 1987 bzw. Juli 2023)
- Geruchstechnische Berichte (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Bericht Nr. G24224.1/02 vom 15.09.2025 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)
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (2003)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

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 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.

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

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

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

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

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Industriegebiet	77.597 qm	87,2 %
Straßenverkehrsfläche	3.156 qm	3,6 %
Öffentliche Grünflächen, davon - Gewässerräumstreifen - Extensivgrünland	4.664 qm (2.010 qm) (2.654 qm)	5,2 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	3.594 qm	4,0%
Plangebiet	89.011 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. Nutzungsstruktur und Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne
2. Entwässerungskonzept (zur 74. FP-Änderung, Ing.-Büro W. Grote, Papenburg, August 2018, Auszug)
3. Lärmschutzgutachten zum Gewerbelärm (zum Bebauungsplan Nr. 123, Büro für Lärmschutz, Papenburg, Ord.Nr. 17 12 2468 vom 11.12.2017)
4. Geruchstechnischer Bericht (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Bericht-Nr. G24224.1/02 vom 15.09.2025)
 - 4.1 Geruchstechnische Untersuchung für die geplante Errichtung eines Legehennenstalls (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Ergebnisdokumentation Nr. G25519.1/02 vom 18.02.2026)
5. Plangebiet – Biotoptypen
6. Artenschutzfachbeitrag /UsaP Brutvögel (Dipl.-Ing. Wecke, 2025)
7. Externe Kompensationsmaßnahmen