

Gemeinde Geeste

Landkreis Emsland



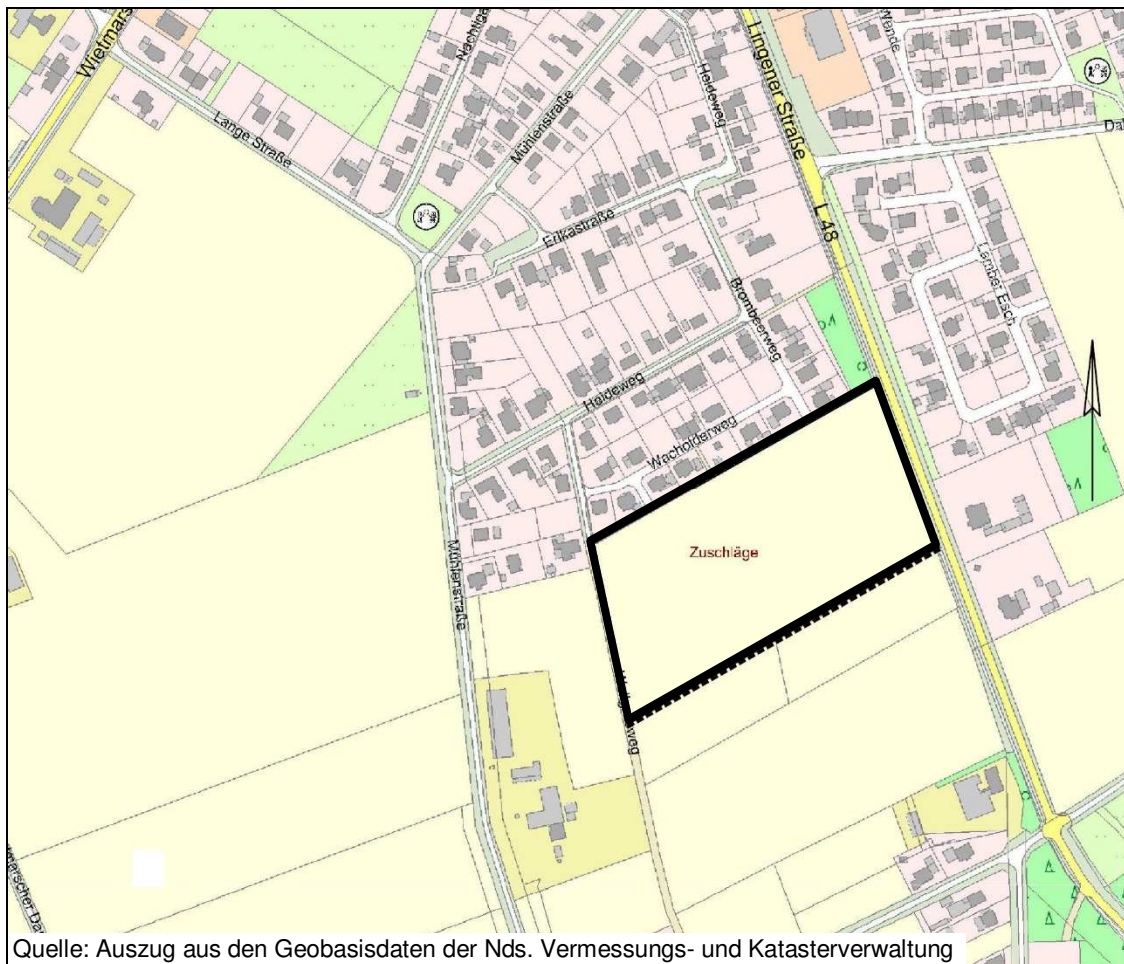
Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 85

**„Südlich Wacholderweg“
(Ortsteil Dalum)**

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
und 22. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b i.V.m.
§ 13a und § 215 a BauGB)

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 951012

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

INHALT	SEITE
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	4
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	4
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	4
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	9
3.4 BAUGRENZEN / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO)	10
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
3.7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
3.7.1 Verkehrerschließung	12
3.7.2 Ver- und Entsorgung	13
4 UMWELTBERICHT	15
4.1 EINLEITUNG	15
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	15
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
4.2 BESTANDSAUFNAHME	20
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	20
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	20
4.2.1.2 Immissionssituation	21
4.2.1.3 Erholungsfunktion	23
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	23
4.2.2.1 Naturraum	23
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	23
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	24
4.2.2.4 Klima / Luft	25
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	26
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
4.3 NULLVARIANTE	27
4.4 PROGNOSE	28
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	28
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	28
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	29
4.4.1.3 Erholungsfunktion	30
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 / Altlasten / Kampfmittel	32
4.4.2.3 Klima / Luft	33
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	34
4.4.2.5 Wirkungsgefüge	36
4.4.2.6 Risiken für die Umwelt	37

4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	37
4.4.4	Wechselwirkungen	38
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	38
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	38
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	38
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	39
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	39
4.5	MAßNAHMEN	40
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	40
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	40
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	41
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	44
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	44
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	44
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	44
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	45
4.8.1	Methodik	45
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	46
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	47
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	48
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	49
7	VERFAHREN.....	49
	ANLAGEN.....	50

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 der Gemeinde Geeste befindet sich im Ortsteil Dalum südlich angrenzend zum Wohngebiet am Wacholderweg. Das Gebiet umfasst das Flurstück Nr. 44 der Flur 36, Gemarkung Dalum. Das Gebiet wird im Osten durch die Lingener Straße (L 48) und im Westen durch die Straße „Wollgrasweg“ begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In der Gemeinde Geeste besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauland. Insbesondere im Ortsteil Dalum ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen, sodass die mit dem jüngsten Baugebiet „Lamber Esch, 1. Erweiterung“ entwickelten Wohngrundstücke bereits im Wesentlichen vergeben sind. Der Gemeinde stehen daher in Dalum kaum noch Wohngrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum ist daher die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.

Die hierfür zur Verfügung stehende Fläche mit einer Größe von ca. 3,3 ha befindet sich am Südrand der bebauten Ortslage von Dalum und schließt südlich an das Wohngebiet am Wacholderweg an. Östlich befindet sich das Wohngebiet „Lamber Esch“ und dessen 1. Erweiterung. Mit der vorliegenden Planung können diese Wohngebiete städtebaulich sinnvoll erweitert und damit die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Dalum für die kommenden Jahre sichergestellt werden.

Die Fläche ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist, wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Fristen wurden mit dem Baulandmobilisierungsgesetz bis zum 31.12.2022 (Aufstellungsbeschluss) beziehungsweise 31.12.2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

Mit der vorliegenden Planung soll im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 3,3 großen, ackerbaulich genutzten Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt südlich und südwestlich an die bebauete Ortslage und ausgewiesene Wohngebiete an. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 9.880 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

Mit Urteil vom 18.7.2023 (4 CN 3.22) hat das BVerwG festgestellt, dass § 13 b BauGB nicht mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz vereinbar ist. § 13 b BauGB darf daher nicht weiter angewendet werden.

Nach § 215 a Abs. 1 BauGB können jedoch Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Nach § 215 a Abs. 3 BauGB können § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der in Anlage 2 zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (s.a. Anlage 1).

Mit der Planung wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die Fläche weist für die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf. Schutzgebiete sind im Gebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Möglichen Einwirkungen durch Verkehrsimmissionen der östlich verlaufenden Lingener Straße (L 48) kann durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage am östlichen Rand des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen ausgeglichen werden, die der Gemeinde dauerhaft für diesen Zweck zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Geeste kommt daher zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Naturausgleich und Lärmschutz keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“ zu erwarten sind und der Bebauungsplan gemäß § 215 a Abs. 1 und 3 BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden kann.

Nach Aussage des Landkreises Emsland ist für das Verfahren jedoch eine vollständige Umweltprüfung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen, um der Maßgabe des § 215 a Abs. 3 BauGB gerecht zu werden (s. Kap. 4). Im Übrigen kann das beschleunigte Verfahren bezogen auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB (§ 13 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Berichtigung des F-Plans (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2) durchgeführt werden.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das nördlich angrenzend bestehende Wohngebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Dies gilt auch für die Wohnbebauung östlich des Plangebietes und östlich der Lingener Straße (L 48).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 215 a BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird vollständig ackerbaulich genutzt. Es wird im Westen durch die Straße „Wollgrasweg“ und im Osten durch die Lingener Straße (L 48) begrenzt. Die L 48 wird an ihrer Westseite von einem Radweg und südöstlich des Plangebietes von einem Gehölzstreifen begleitet.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 106 „Am Heideweg“ an, welcher die Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bebauung festsetzt. Das Gebiet ist fast vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Nach Norden schließt sich die weitere Ortslage von Dalum an.

Östlich der Lingener Straße (L 48) befindet sich das mit dem Bebauungsplan Nr. 125 entwickelte Wohngebiet „Lamber Esch“. Das Gebiet ist vollständig bebaut und wird im Süden an der Landesstraße durch weitere, im Außenbereich gelegene Wohngebäude ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „Lamber Esch, 1. Erweiterung“ wird das Wohngebiet nach Osten erweitert. Der Bebauungsplan Nr. 132 hat am 30.12.2021 Rechtskraft erlangt und befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Im Süden schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an. Südwestlich der Straße „Wollgrasweg“ befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, welche die nördlich und östlich gelegenen Wohngebiete ergänzen. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die angrenzend vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials (Tankstellen) bzw. ihres größeren Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) nur ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Damit entspricht die Gemeinde auch einer Entscheidung des VGH München zum § 13 b BauGB, wonach grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13 b BauGB entwickelten Baugebiet möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

"Weder Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, sodass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

(VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die umliegend vorhandenen Wohngebiete städtebaulich sinnvoll ergänzt und erweitert werden. Die ge-

troffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in den umliegenden Bebauungsplänen für die allgemeinen Wohngebiete, insbesondere an die im jüngsten Bebauungsplan Nr. 132 getroffenen Regelungen an.

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit soll in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung die mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO auf maximal 25 % begrenzt. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Andererseits begründet diese Beschränkung den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit bei gleichzeitiger Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (s.a. Kap. 3.5).

Geschosszahl, Höhe der baulichen Anlagen

In den umliegenden Wohngebieten wurde die zulässige Geschosszahl mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Darüber hinaus wurde in den benachbarten Gebieten die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe begrenzt. Solche Regelungen werden auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen, um eine Anpassung der geplanten Gebäude an die umliegend vorhandene Bebauung sicherzustellen.

Danach darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) eine Höhe von 0,40 m, gemessen von der Oberkante Mitte der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäude, nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird für den nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) mit mindestens 2,75 m und höchstens 4,0 m festgesetzt, um auch bei möglichen zwei Vollgeschossen (z.B. bei Mansarddächern oder durch größere Dachausbauten) das Erscheinungsbild eingeschossiger Einfamilienhäuser und damit eine Anpassung an die nördlich bestehende Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Für den übrigen Bereich (WA 2 und 3) wer-

den größere Traufhöhen von mindestens 4,0 m und höchstens 6,0 m zugelassen. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden untergeordnete Bauteile, Traufgiebel und Erker ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen. Dies entspricht den auch in den jüngeren Bebauungsplänen Nr. 125 und 132 getroffenen Regelungen.

Die höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe wird, ebenfalls bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als unteren Bezugspunkt, im gesamten allgemeinen Wohngebiet auf max. 9,5 m begrenzt. Die Firsthöhe wird durch die Oberkante der Dacheindeckung (höchster Punkt des Daches) definiert, d.h. bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet soll die umliegend bestehende Bebauungsstruktur, welche durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, homogen weiterentwickelt werden. Daher wird die offene Bauweise im Plangebiet auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden.

Zudem wird gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB für den überwiegenden Bereich des Plangebietes (WA 1 und 2) festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung dient neben der Festsetzung der Bauweise ebenfalls dem Ziel, ein im Wesentlichen aufgelockertes Baugelände für Einfamilienhäuser zu erhalten, dass der ortsüblichen Bebauungsstruktur entspricht. Lediglich im Bereich der ersten Bauzeile entlang der L 48 (WA 3) werden im östlichen Bereich des geplanten Wohngebietes max. 6 Wohnungen pro Einzelhaus und damit eine höhere Ausnutzung zugelassen, um auch den Bedarf an Mietwohnungen abzudecken.

Bei Doppelhäusern sollen jedoch im gesamten Plangebiet max. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig sein.

3.4 Baugrenzen /nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der Lingener Straße (L 48) ist grundsätzlich die einzuhaltende 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der be-

festigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zu berücksichtigen. Dieser Abstand wird jedoch bereits aufgrund der am Ostrand vorgesehenen öffentlichen Grünfläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalles eingehalten bzw. überschritten.

Im Übrigen wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite zu Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Plangebietsgrenzen möglichst großzügig bemessen. Bei Bedarf soll die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zudem ausnahmsweise das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, zulassen können.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die nicht überbaubare Grundstücksflächen, neben der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, auch gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern und beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße (Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, ausgeschlossen. Für Eckgrundstücke, d.h. Grundstücke, die an mehr als einer Seite an Straßenverkehrsflächen angrenzen, werden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gesonderte Regelungen getroffen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen oder die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Im Plangebiet wird eine Neubebauung in größerem Umfang ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Gemeinde in ihrem Erscheinungsbild an die umliegend vorhandene Bebauung in Dalum anpassen. Die Gemeinde hat auch in den angrenzenden Bebauungsplänen z.T. gestalterische Vorgaben formuliert, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese beziehen sich auf die Ausbildung der Dachflächen, insbesondere der Hauptgebäude in Bezug auf die Form, Neigung und die farbliche Gestaltung, auf die Bauweise und die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke.

Dächer

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Im Ortsteil Dalum finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. In Anpassung

an diese ortstypische Bebauungsstruktur wird daher festgelegt, dass die Dächer der Hauptbaukörper im Plangebiet als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20° bis 45 ° auszuführen sind. Bei Mansarddächern wird für die Mansarde eine größere Dachneigung bis max. 70 ° zugelassen.

Bei Krüppelwalmdächern soll der Krüppelwalm 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten dürfen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Solche Anlagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden, da sie aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer tieferen Lage nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Für Dacheindeckungen wird zudem eine weitergehende Festsetzung getroffen, wonach nur Materialien in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz zulässig sind. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird dabei durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein eindeutiger Rahmen gesetzt.

Dachgauben oder auch Dacheinschnitte werden auf max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt, wobei der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) mindestens 1,50 m betragen muss.

Fassaden

Hinsichtlich der Fassadenstruktur drängt sich durch die im Gebiet und umliegend vorhandene Bebauung kein Erfordernis nach einer bis ins Detail gestalteten Struktur auf. Hierzu werden daher keine besonderen Vorgaben formuliert. Lediglich Häuser in Holzbauweise sollen im Wohngebiet nicht zulässig sein, da diese nicht der ortstypischen Bebauungsstruktur entsprechen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

Einfriedung

Die Gemeinde möchte auch die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf maximal 1,00 m begrenzen, um zu verhindern, dass z.B. durch hohe geschlossene Sichtschutzzäune oder Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Neben einer positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes dient diese Festsetzung auch der Verkehrssicherheit, um eine mangelnde Sicht im Bereich der Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen, d.h. auch entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege, werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Vorgärten

Bei der Gestaltung der Vorgärten werden im Gemeindegebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche insbesondere im öffentlichen Vorgartenbereich das Ortsbild negativ beeinflussen. Als Vorgarten wird dabei der

nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bezeichnet.

Die Vorgärten sollen, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch angelegt und als solche dauernd unterhalten werden. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Auch gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund stellen die Stein- oder Schotterbeete jedoch versiegelte Flächen dar. Solche Nutzungen sind somit auch im übrigen Bereich der Grundstücke nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ von 0,4 + Überschreitung um 25%) nicht überschreitet.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Wenngleich das Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpPG) am 10.12.2008 ersatzlos aufgehoben wurde und ein Spielplatz somit rechtlich nicht erforderlich ist, soll im Plangebiet eine Spielplatzfläche ausgewiesen werden, um den Spielplatzbedarf angemessen zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Fläche von ca. 600 qm als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der geplante Spielplatz kann bei entsprechender Gestaltung eine nutzbare Spielfläche von 80 %, d.h. 480 qm, bereitstellen.

Am östlichen Rand des Plangebietes werden entlang der L 48 weitere öffentliche Grünflächen in einer Breite von 20-22 m vorgesehen, in denen zu bepflanzende Lärm- und Sichtschutzeinrichtungen umgesetzt werden sollen.

3.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Osten über die Lingener Straße (L 48). Hierfür soll im südöstlichen Bereich ein neuer Knotenpunkt mit Linksabbiegerspur auf der L 48 entwickelt werden.

Hiervon ausgehend wird die innere Erschließungsstraße im Gebiet als Ringstraße ausgeführt, welche im Norden an die im Bebauungsplan Nr. 106 bereits ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen anschließt. Auch im Süden werden Stichstraßen bis an den Plangebietsrand geführt, um bei einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung die Erschließung der angrenzenden Flächen sicher zu stellen.

Das Gebiet befindet sich in Bezug auf die Lingener Straße (L 48) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

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

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Der Zufahrtsbereich zum geplanten Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Landesstraße eine öffentliche Grünfläche (Lärm- und Sichtschutz) festgesetzt. Damit grenzt das Baugebiet nicht unmittelbar an die Landesstraße an und es wird verhindert, dass weitere Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße hergestellt werden können.
- Die 20 m-Bauverbotszone wird entlang der Landesstraße nachrichtlich übernommen und die östlichen Baugrenzen werden mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen.

Fuß- und Radweg

Entlang des L 48 soll weiterhin innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche parallel ein Fuß- und Radweg geführt werden.

Innerhalb des Baugebietes wird die Erschließung durch eine Fuß- und Radwegeverbindung ergänzt, welche von der inneren Erschließungsstraße nach Norden in das benachbarte Wohngebiet geführt wird und die hier bereits vorhandene Verbindung ergänzt. Eine weitere fußläufige Verbindung wird nach Westen auf die angrenzende Straße „Wollgrasweg“ vorgesehen. Mit diesen Verbindungen wird die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr verbessert.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Alle Wohngebäude 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.

Im Plangebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

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 in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenwasser (Anlage 3)

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

Nach den Erfahrungen in den umliegenden Wohngebieten liegen im vorliegenden Siedlungsbereich Böden vor, welche für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind. Entsprechend wurde in den umliegenden Bebauungsplänen festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Für das vorliegende Plangebiet wurde durch die Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, eine Bodenuntersuchung durchgeführt (s. Anlage 3). Danach liegen im Plangebiet unterhalb des humosen Oberbodens sickerfähige Sandböden vor.

Der Grundwasserspiegel wurde mit einem Flurabstand von rd. 3,0-3,3 m angetroffen. Auch bei starken Niederschlägen und einem möglichen Anstieg des Grundwasserspiegels von ca. 0,75 m ist davon auszugehen, dass der gemäß Arbeitsblatt A 138 der DWA erforderliche Mindestabstand von mind. 1 m eingehalten wird.

Daher wird auch für das vorliegende Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Dies ist ggf. durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen. Eine Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser soll jedoch zulässig sein.

Das im Straßenseitenraum anfallende Oberflächenwasser soll ebenfalls versickert werden. Um dies sicherzustellen und einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird eine Regelung über den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen getroffen. Es wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig ist. Bei Doppelhäusern werden die Zufahrten auf eine maximale Breite von 3,5 m pro Haushälfte beschränkt.

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

Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Wie in Kap. 2.2 dargelegt, kann die vorliegende Planung gemäß § 215 a Abs. 1 und 3 BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.

Für das Verfahren ist jedoch eine vollständige Umweltprüfung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen, um der Maßgabe des § 215 a Abs. 3 BauGB gerecht zu werden.

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 2.1 dient die vorliegende Planung der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten in Erweiterung der nördlich und östlich vorhandenen Wohngebiete. Für die Planung wird eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 3,3 ha in Anspruch genommen.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten Nutzungen wird bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von maximal ca. 9.880 qm in Anspruch genommen. Einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit um 25 % und der Straßenflächen können insgesamt bis zu ca. 16.500 m² versiegelt werden. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge zu untersuchen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im geplanten Wohngebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 9,5 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht den Gebäudehöhen in den angrenzenden Siedlungsbereichen bzw. den dort getroffenen Festsetzungen. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

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

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

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet insbesondere Lärmbelastungen durch die östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 48 denkbar. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind, bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005	
	Allgemeines Wohngebiet
Tags	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45 / 40 dB (A)

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

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

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

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

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

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB (A) tags/nachts

Geruchsimmissionen

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

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

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BlmSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich.

Sonstige Immissionen

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

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

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. 2.4 zu finden.

Das Plangebiet wird vollständig ackerbaulich genutzt. Östlich angrenzend verläuft mit der Lingener Straße (L 48) die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße. Daran schließt sich nach Osten ein vollständig bebautes Wohngebiet an. Das Gebiet wird im Süden an der Landesstraße durch weitere, im Außenbereich gelegene Wohngebäude ergänzt.

Auch im Norden grenzt ein vollständig bebautes Wohngebiet an. Die südlich anschließenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Südwestlich der Straße „Wollgrasweg“ befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche als Feri-

en Hof betrieben wird. Weitere landwirtschaftliche Betriebe westlich und nordwestlich des Plangebietes halten Abstände von mehreren hundert Meter ein.

4.2.1.2 Immissionssituation

Geruchsimmissionen (Anlage 4)

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche als Ferienhof eine Tierhaltung (Pferde) in nur geringem Umfang betreibt. Weitere landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Plangebietes halten Abstände von ca. 450 – 500 m und ein südöstlich gelegener Betrieb einen Abstand von ca. 800 m ein.

Die Gemeinde hat für das vorliegende Plangebiet die Geruchssituation nach Anhang 7 der TA Luft 2021 prüfen lassen, um zu klären, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind (s. Anlage 4, TÜV Nord, Hamburg, Bericht vom 02.05.2023)

Bei der Berechnung wurden alle relevanten Tierhaltungen in einer Entfernung von 600 m zum Plangebiet berücksichtigt. Aufgrund der Größe der Tierhaltung wurde zusätzlich auch die weiter entfernt liegende Betriebsstelle südöstlich des Plangebietes und damit insgesamt 6 Betriebe berücksichtigt (Abb. 1 des Gutachtens).

Nach der Untersuchung ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren mit Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu ca. 1-2 % der Jahresstunden ($IW = 0,01-0,02$) nur gering mit Geruchsimmissionen belastet (s. Abb. 4 des Geruchsgutachten).

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Da der Immissionswert der TA Luft für ein allgemeines Wohngebiet von 0,10 im vorliegenden Fall deutlich unterschritten wird, steht die vorliegende Planung einer weiteren Entwicklung der Betriebe nicht entgegen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrsimmissionen (Anlage 5)

Mit der Lingener Straße (L 48) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar östlich des Plangebietes.

Auf der L 48 wurde bei der Verkehrszählung 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 2.125 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 57 Fahrzeugen 2,7 %.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Lärmschutz, Papenburg die zu erwartende Verkehrslärmbelastung ermittelt. Dabei wurden die DTV-Werte

unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 1% pro Jahr auf das Horizontjahr 2021 hochgerechnet (Anlage 5, Büro für Lärmschutz, Papenburg, Bericht vom 07.06.2023).

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2040) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die Berechnungen wurde daher die Prognosebelastung für das Jahr 2021 als ausreichend zugrunde gelegt.

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h Pkw/Lkw ergeben die anliegenden Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) tags/nachts im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden (zu den Auswirkungen s. Kap. 4.4.1.1).

Gewerbliche Immissionen

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ca. 60 m Entfernung ein Ferienhof. Der Hof betreibt 4 Ferienwohnungen, deren Nutzung im Wesentlichen der auch im vorliegenden Plangebiet geplanten wohnbaulichen Nutzung entspricht. Aufgrund ihrer ständig wechselnden Belegung besitzen Ferienwohnungen allerdings ein höheres Störpotenzial als übliche Wohnungen. Gemäß § 13 a BauNVO zählen Ferienwohnungen jedoch zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Grundsätzliche Nutzungskonflikte mit der vorliegenden Planung werden daher nicht gesehen.

Der Ferienhof ist zudem von Westen über die Mühlenstraße erschlossen, so dass auch Auswirkungen durch den anlagenbezogenen Verkehr dieser gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Bombenabwurfplatz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des An-/Abfluggebietes zum Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. 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.

Sonstige Immissionen

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

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung ist die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft nur von allgemeiner Bedeutung.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

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

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

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

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

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste und befindet sich südlich angrenzend zur Ortslage zwischen der Lingener Straße (L 48) im Osten und der Straße „Wollgrasweg“ im Westen.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vornehmlich geprägt durch die nördlich und östlich vorhandene Wohnbebauung und die südwestlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Ferienhof). Weiterhin ist die östlich angrenzend verlaufende Landesstraße mit den südlich begleitenden Gehölzstrukturen prägend. Das Plangebiet selbst und die südlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Östlich der Plangebietsfläche verläuft die Landesstraße 48. Diese wird an ihrer Westseite von einem Fuß- und Radweg begleitet und ist, überwiegend südlich des Plangebietes, abschnittsweise von Einzelbäumen in Form von Stieleichen gesäumt.

Die nördlich des Plangebietes und östlich der Landesstraße befindlichen Wohngrundstücke sind an ihren Rändern zur Plangebietsfläche hin überwiegend durch lebende Hecken, Sträucher und Bäume abgegrenzt. Die südwestlich gelegene Hofstelle ist ebenfalls von Gehölzstrukturen umgeben.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzend zum nördlich vorhandenen Wohngebiet und unmittelbar westlich der Landesstraße 48 sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

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 dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50)) liegt im Bereich des Plangebietes ein mittlerer Gley-Podsol als Bodentyp vor.

Der Bodentyp ist in der grundwassernahen Geest weit verbreitet und 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 Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 150 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten / Kampfmittel

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

Im Plangebiet befinden sich zwei 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. Dies wird bei der Planung berücksichtigt.

Nach einer Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) Niedersachsen wird im Bereich der geplanten Wohnbauflächen keine Kampfmittelbelastung vermutet.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen ebenen bis welligen 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, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Winterlinde und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, 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 6.

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Für die Planung wurde eine Potenzialanalyse erarbeitet, um die Bedeutung des Gebietes für die artenschutzrechtlich relevante Artengruppe der Brutvögel

zu ermitteln. Diese Potenzialabschätzung erfolgte auf der Grundlage von zwei vollständigen Flächenbegehungen im April und Juni 2022 (s. Anlage 7). Als Untersuchungsraum wurde ein möglicher Wirkraum von bis zu 50 m um das Plangebiet abgegrenzt.

Brutvögel

Bei den Begehungen wurden 17 Vogelarten als Brutzeitfeststellungen bzw. Gastvögel im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt, wobei für die Vorhabenfläche (Acker) selbst kein Brutrevier erfasst wurde. 14 Arten nutzen das Gebiet und dessen Umland vermutlich als Brutgebiet (Brutzeitfeststellung, Brutverdacht). Drei Arten konnten lediglich als Nahrungsgast erfasst werden. Darüber hinaus wurden 17 Arten identifiziert, die potenziell in dem Lebensraum vorkommen, nur während des verkürzten Erfassungszeitraumes von zwei Begehungen nicht angetroffen wurden. Von den festgestellten oder potenziell vorkommenden Arten gilt keine als streng geschützt.

Weitere Arten

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen (hier: Fledermäuse) geachtet. Es konnten im Bereich der Planfläche jedoch keine als potenzielle Fledermausquartiere geeignete Gehölzstrukturen oder Quartiere bestehender Gebäude festgestellt werden. Ausgeprägte Jagdgebiete oder Flugstraßen können im Plangebiet aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Auch ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten.

Die Potenzialanalyse ist als Anlage 7 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.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich dagegen mehrere Bodendenkmale und in ca. drei Kilometern Entfernung historische Siedlungsspuren, die jeweils als Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale registriert sind.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhal-

ten. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander 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 Baugebiet 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 in das Plangebiet

Verkehrslärmimmissionen (Anlage 5)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die östlich verlaufende Landesstraße 48 in Teilen des Plangebietes überschritten (s. Anlage 5).

Es ist daher vorgesehen entlang der L 48 am Ostrand des Plangebietes einen Lärmschutzwall anzulegen. Die Berechnungen ergeben, dass bei einer Wallhöhe von 5 m der Orientierungswert im Erdgeschoss und den Freibereichen des allgemeinen Wohngebietes tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden kann. Während der Nachtzeit verbleiben lediglich an den äußersten nord- und südöstlichen Randbereichen des geplanten Wohngebietes z.T. geringfügige Überschreitungen.

Für das Obergeschoss wird durch den Wall ebenfalls eine Verbesserung der Lärmsituation, jedoch kein vollständig wirksamer Schutz erreicht. Insbesondere für die Nachtzeit verbleiben am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes Teilflächen, auf denen der Orientierungswert von 45 dB(A) weiterhin überschritten wird.

Für die Bereiche mit verbleibenden Überschreitungen ist ein ausreichender Lärmschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Raumnutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Diffe-

renz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB - zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP - L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist der Nachtwert maßgeblich.

Nach den Berechnungen verbleiben auch mit dem Lärmschutzwall auf Teilflächen im nord- und südöstlichen Bereich des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel über 60 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich (LPB) III nach früheren Fassungen der DIN 4109. Im LPB III sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$) von 35 dB einzuhalten. Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer sind diese Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle seitlich abgewandten Seiten von einem um 3 dB(A) verringerten Mittelungspegel ausgegangen werden. Vor den Fenstern auf der von Geräuschquellen vollständig abgewandten Seite eines Gebäudes kann mit etwa 10 dB(A) niedrigeren Mittelungspegeln als auf der der Geräuschquelle zugewandten Seite gerechnet werden (s. Lärmgutachten S. 18).

Im vorliegenden Fall verläuft die Landesstraße östlich des Plangebietes. Dadurch können besonders schutzwürdige Schlafräume oder auch Außenwohnbereiche im Obergeschoss, wie Balkone, sinnvoll auf den lärmabgewandten südlichen und westlichen Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden (architektonische Selbsthilfe).

Der übrige, überwiegende Bereich des Plangebietes ist den LPB I oder II der DIN 4109-1 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich in Bezug auf den Verkehrslärm keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aus Energiespargründen für Fenster als schwächstes Glied Wärmeschutzverglasung vorgeschrieben ist. Diese hat gemäß Beiblatt 1 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 30 dB. Dieses Schalldämmmaß ist für die LPB I und II gemäß DIN 4109-1 ausreichend. Bei Beachtung der gültigen technischen Regelwerke kann somit davon ausgegangen werden, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung von Baugebieten. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastun-

gen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Da im Plangebiet jedoch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die vorhandenen Gebäudehöhen im vorliegenden Siedlungsbereich angepasst wird, sind unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

Verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben (Anlage 8)

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet für ca. 33 Wohngrundstücke entwickelt werden. Das Gebiet soll von Osten über die L 48 erschlossen werden, wobei das Gebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die Landesstraße anbindet. Es soll jedoch auch Anbindungen an das nördlich angrenzende Wohngebiet und das weitere Ortsstraßennetz (Wacholderweg, Heideweg etc.) erhalten.

Die Gemeinde hat daher die Auswirkungen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Vorfeld prüfen lassen, wobei im Plangebiet zunächst auch die Ausweisung einer Kindertagesstätte berücksichtigt wurde (Anlage 8, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Bericht vom 12.10.2023).

Die PGT kommt zu dem Schluss, dass der danach zu erwartende Neuverkehr aus dem Plangebiet von ca. 550 Kfz/24h grundsätzlich leistungsfähig über das vorhandene Straßennetz (u.a. Heideweg) abgewickelt werden könnte.

Die nächste Anbindung an die L 48 befindet sich jedoch ca. 400 m nördlich des Plangebietes. Der Zu- und Abfahrtsverkehr würde sich durch die vorhandenen Wohngebiete umwegig gestalten. Auch die Anfahrt für Ver- und Entsorgung sowie die Erreichbarkeit in Notfällen für Rettungsdienste oder Feuerwehr würde sich entsprechend schwieriger gestalten und ist über die L 48 zielgerichteter möglich. Die direkte Anbindung des Plangebietes an die L 48 wird daher empfohlen.

Aufgrund der damit verkehrsgünstigen Anbindung und der ungünstigen Wegeführung im bestehenden Siedlungsbereich sind nach Einschätzung der PGT Verkehrsverlagerungen und Durchgangsverkehr durch die nördlich vorhandenen Wohngebiete nicht zu erwarten, sodass für die bestehende Nachbarbebauung diesbezüglich nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeit intensiven Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion für die benachbarte

Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion dieser Flächen ist nur von allgemeiner Bedeutung.

Mit der Planung sollen Teilbereiche am Ost- und Westrand als öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Im westlichen Bereich soll ein Spielplatz realisiert werden, welcher die Erholungsfunktion dieses Bereiches stärkt.

Im östlichen Bereich wird ein bepflanzter Lärmschutzwall angelegt. Dieser trägt, zusammen mit der Grüngestaltung auf den verbleibenden Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet, zu einer Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung bei.

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

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, aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend zum nördlich vorhandenen Wohngebiet und unmittelbar westlich der Landesstraße 48 sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung, keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungsnutzung ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von untergeordneter Bedeutung.

Die derzeitige Ackerfläche wird als Erweiterungsfläche der nördlich unmittelbar angrenzend vorhandenen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch das nördlich vorhandene Wohngebiet städtebaulich sinnvoll in südliche Richtung ergänzt bzw. erweitert.

Zur landschaftlichen Einbindung wird der entlang der L 48 entstehende Lärm-schutzwall mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt. Durch die gleichzeitige Begrenzung der Gebäudehöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend bestehenden Wohnbebauung anpasst, werden darüber hinaus Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten / Kampfmittel

a) Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche von ca. 3,3 ha bisher unbebauter Ackerfläche in Anspruch genommen und auf der Fläche eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Das Baugebiet ergänzt das unmittelbar nördlich angrenzend vorhandene Wohngebiet sowie die östlich gelegene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Eine andere alternativ denkbare Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Dalum bietet sich nicht an.

b) Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig kompensiert werden, sodass die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen nötig wird. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können durch die geplante vollständige Versickerung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Betriebsphase

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

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

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eine Beeinträchtigung des Bodens z.T. ausgeglichen bzw. vermieden. Darüber hinaus tragen auch die verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Wohngebietsfläche, für die eine Gestaltung als Gartenflächen zu erwarten ist, zu einer Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden bei.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation sind somit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus auch Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in den bebauten Bereichen generell verringert. Durch diese Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und dem damit verbundenen weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser jedoch vermieden werden.

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.

c) Altlasten / Kampfmittel

Wie in Kap. 4.2.2.3 c) beschrieben, befinden sich im Plangebiet zwei verfüllte Bohrlöcher von ehemaligen Erdölbohrungen. Um die Bohrstellen ist ein Schutzradius von 5 m zu berücksichtigen. Die Bohrstellen sind mit dem Schutzradius im Bebauungsplan dargestellt und es ist ein Hinweis aufgenommen, dass dieser Bereich nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittel wurde für das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung vorgenommen. Danach wird im Bereich des geplanten Wohngebietes keine Kampfmittelbelastung erwartet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

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 an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch die geplanten Neuanpflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus. Des Weiteren dienen diese Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Gleichzeitig entstehen innerhalb der Wohngebietsfläche auch gärtnerisch genutzte Freiflächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben werden. Insgesamt verbleiben bei der Ausweisung der vorliegenden Wohngebietsfläche 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 keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird hauptsächlich durch die Überplanung von intensiv genutzter Ackerfläche 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 zu-

letzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

b) Nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) europäische Vogelarten,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Bodenarbeiten sowie den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können verletzt oder getötet werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der potenziell hier möglichen Freiflächenbrüter erfolgen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Brutvögel

Durch die geplante Bebauung bisheriger Ackerfläche ist als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind im Bereich der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

Wie die Potenzialanalyse ergeben hat, kommt der Vorhabenfläche selbst keine besondere Bedeutung für Brutvögel zu. Trotzdem stellt die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung für bodenbrütende Arten eine Gefahr dar. Vögel (besonders Eier und Jungtiere), die sich in den Nestern befinden, können bei den Arbeiten verletzt oder getötet werden, wodurch ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG vorliegt.

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

Um einen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen daher nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. Juli 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 erfolgen.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Für die Gastvogelarten kann, aufgrund der Lage des Gebietes direkt angrenzend zu den Siedlungsbereichen, eine Empfindlichkeit gegenüber den von den Bautätigkeiten und Gebäuden ausgehenden Wirkungen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen (hier: Fledermäuse) geachtet. Es konnte jedoch keine Eignung der Vorhabenfläche als Fledermauslebensraum festgestellt werden. Ausgeprägte Jagdgebiete oder Flugstraßen können im Plangebiet aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Es besteht daher keine Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff.

Die Potenzialanalyse ist als Anlage 7 der vorliegenden Begründung beigelegt.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

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

Mit der vorliegenden Planung geht landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Acker verloren. Das Landschaftsbild kann vor allem durch die künftige Bebauung verändert werden. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert.

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen im östlichen Bereich wird jedoch auch eine positive Wirkung auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften erzielt. Zusammen mit der Begrenzung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch weitgehend vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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 Ausweisung einer Wohngebietsfläche am vorliegenden Standort und der damit verbundenen vorwiegenden Entstehung wohnbaulicher Nutzungen und weiterer nicht störender Nutzungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

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

Im Plangebiet sind der Gemeinde Geeste keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich dagegen archäologische Fundstellen.

Bisherige Erschließungsarbeiten für Neubaugebiete im Ortsteil Dalum waren im vorliegenden Siedlungsbereich jedoch bislang vollständig unauffällig und ohne etwaige Funde bzw. Befunde. Auch im Rahmen der Gründungsarbeiten für die Wohnhäuser wurden keine Funde gemeldet. Die Gemeinde wird jedoch die Vorgehensweise bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises weiter abstimmen.

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

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 Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend zu bestehender Wohnbebauung 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

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

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) 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 Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. Juli durchgeführt werden, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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.

Hierzu ist auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach derzeit bei Wohngebäuden die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen ist, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können. Ab dem 1.1.2025 sind bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Zudem wird auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

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

Zum 1.1. 2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei

der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Geeste liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

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

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

4.5 Maßnahmen

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

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Lingener Straße (L 48) an. Durch die Verkehrsbelastung der Straße werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Teilen des Plangebietes überschritten. Dieser Situation wird durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls in einer Höhe von 5 m am Ostrand des Plangebietes Rechnung getragen. Dadurch kann eine Einhaltung der Orientierungswerte im Wohngebiet im Wesentlichen gewährleistet werden.

Darüber hinaus werden für verbleibende Teilflächen im gekennzeichneten Lärmpegelbereich (LPB) III mit einem Außenlärmpegel > 60 dB(A) passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet zwei ehemalige Erdölbohrstellen befinden. Die verfüllten Bohrungen haben einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m. Dieser darf nicht überbaut oder abgegraben werden.

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 geplanten Grünflächen und verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes, für die eine Nutzung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes vermieden. Um erhebliche

Beeinträchtigungen für die Fauna zu vermeiden, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Gemäß § 13 b BauGB gilt für Flächen im Außenbereich das Verfahren nach § 13 a BauGB, wenn das Verfahren bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurde, die Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Nach Feststellung der Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz kann das Verfahren nach § 13 b BauGB nur auf Grundlage von § 215 a Abs. 1 und 3 BauGB fortgeführt bzw. beendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der in Anlage 2 zum §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (s. Anlage 1).

Damit entfällt die für § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geltende Regelung, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe nicht erforderlich ist. Für die Planung ist daher der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich zu ermitteln.

a) 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)

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Überplanung einer Ackerfläche verursacht.

b) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

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

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

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

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

Nutzungsart / Biotopie	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	32.973 qm	1 WF	32.973 WE
Gesamtfläche:	32.973 qm		
Eingriffsflächenwert:			32.973 WE

c) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 25 % Überschreitung)	24.702 qm	-	-
versiegelt (50 %)	12.351 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (50 %)	12.351 qm	1 WF	12.351 WE
Straßenverkehrsflächen	5.180 qm	-	-
befestigt (80 %)	4.144 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	1.036 qm	1 WF	1.036 WE
Öffentliche Grünflächen	2.763 qm	-	-
Spielplatz	601 qm	2 WF	1.202 WE
Lärm-/Sichtschutzwall*	2.162 qm	- -	- -
Fl. für Versorgungsanlagen	26 qm	0 WF	0 WE
Gesamtfläche:	32.973 qm		
Kompensationsflächenwert:			14.589 WE

* Der Lärmschutzwall stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, welcher durch eine Begrünung in sich selbst ausgeglichen wird. Die Fläche bleibt bei der Ermittlung des Kompensationsflächenwertes daher unberücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationswert von **14.589 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**32.973 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **18.384 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

d) Externe Kompensationsmaßnahmen

Als externe Kompensation steht der Gemeinde Geeste der Ersatzflächenpool „Schwering“ im Bereich der Flur 4, Groß Hesepe, zur Verfügung. Die Durchführung, Hege und Pflege der dort vorgesehenen Maßnahmen wird von einem Servicebetrieb vorgenommen.

Nach Auskunft der Gemeinde Geeste umfasst der Ersatzflächenpool ein Kompensationspotenzial von 780.822 WE, von denen für mehrere Bauleitplanverfahren bereits 601.562 WE in Anspruch genommen wurden. Derzeit stehen der Gemeinde im Ersatzflächenpool somit noch **179.260 WE** für eine Kompensation zur Verfügung. Von diesen Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85 zur Kompensation des verbleibenden Defizits **18.384 WE** zugeordnet.

Im Bereich des Ersatzflächenpools „Schwering“ stehen damit noch **160.876 WE** für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

e) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Geeste davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“, Ortsteil Dalum 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 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.

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 2.1 beschrieben. In der Gemeinde Geeste besteht im Ortsteil Dalum nach wie vor eine erhebliche Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, welche nicht durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Begrenzung der Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO auf max. 25 % begrenzt. Damit verbleiben 50 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche, erfolgen.

Zudem soll ein Flächenanteil von ca. 0,3 ha für öffentliche Grünflächen herangezogen werden.

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

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 Einführungsbescheid zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bischofink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, besteht in der Gemeinde Geeste im Ortteil Dalum weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Diese kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke vergeben sind. Auch die mit dem jüngsten Baugebiet „Lamber Esch, 1. Erweiterung“ entwickelten Wohngrundstücke sind bereits im Wesentlichen vergeben.

Für die Gemeinde verbleibt daher nur die Möglichkeit, die benötigten Wohnbauflächen in den derzeitigen Außenbereich hinein zu entwickeln. Daher soll mit der vorliegenden Planung ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden.

Die mit der vorliegenden Planung für eine ergänzende Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche grenzt städtebaulich sinnvoll südlich an vorhandene Wohngebiete an. Östlich der L 48 schließt sich Wohnbebauung an.

Alternativ wäre eine Ausweisung im Außenbereich an anderer Stelle in Dalum denkbar. Eine alternative Fläche, die ebenfalls unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche hat oder die Umwelt weniger belasten würde, steht der Gemeinde in Dalum jedoch derzeit nicht zur Verfügung.

Auch eine geringere Flächenausweisung oder eine andere Planungskonzeption drängt sich im vorliegenden Fall, aufgrund des Bedarfs und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des erforderlichen Lärmschutzwalles sowie der vorgesehenen Verkehrserschließung, nicht auf.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche somit als sinnvolle und angemessene Lösung zur Siedlungsentwicklung in 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 erfolgte auf Grundlage einer Potentialanalyse für die Artengruppe der Vögel. Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen (hier: Fledermäuse) geachtet.

Die zu erwartende Geruchssituation durch Tierhaltungsanlagen wurde durch den TÜV Nord nach der TA Luft 2021 ermittelt.

Die zu erwartende Verkehrslärmsituation wurde gutachterlich nach dem Verfahren der RLS 19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ berechnet und anhand der DIN 18005 bewertet.

Die Ermittlung zu in das Gebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen war nicht erforderlich.

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 Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen innerhalb der Plangebietsfläche wird von der Gemeinde Geeste durchgeführt. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen und die weitere Unterhaltung erfolgt durch einen Servicebetrieb. Durch die Abnahme des Gesamtflächenpools durch den Landkreis ist auch die Abnahme des Teilbereiches für diesen Bebauungsplan (18.384 WE) geregelt.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet für die Entwicklung von ca. 33 Baugrundstücken festgesetzt werden. Das Wohngebiet soll die nördlich bestehende Wohnsiedlung ergänzen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Lärmschutzwalles und die vorgesehene Höhenbeschränkung in Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauung ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

gungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die Anlage dieser Gehölzstrukturen wirkt sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. Damit kann auch gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (z.B. Bindung von CO₂). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Bereitstellung und Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche Lärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist jedoch durch den Verkehrslärm der Lingener Straße (L 48) belastet. Diese Belastung wird durch die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen soweit reduziert, dass die Wohnräume und Außenwohnbereiche ausreichend geschützt sind.

Das Plangebiet schließt verkehrsgünstig im Osten unmittelbar an die L 48 an. Für die nördlich vorhandenen Wohngebiete ist durch den planbedingten Verkehr daher nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich dagegen Fundstellen. Bisherige Erschließungsarbeiten für Neubaugebiete im Ortsteil Dalum waren im vorliegenden Siedlungsbereich bislang vollständig unauffällig und ohne etwaige Funde bzw. Befunde. Die Gemeinde wird jedoch die Vorgehensweise bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises weiter abstimmen.

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. 23 01 2945 vom 22.05.2024)
- RLS 19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 2019
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018
- Gutachten zu Geruchsimmissionen (TÜV Nord, Auftrag-Nr. 8000684238/123IPG022 vom 02.05.2023)

- 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
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- 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 und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

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

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruchsmissionen der Landwirtschaft oder durch Gewerbelärm, sind nicht zu erwarten.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist jedoch durch den Verkehrslärm der Landesstraße 48 belastet. Zur Vermeidung sind ein 5 m hoher Lärmschutzwall sowie passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen verbleiben unter Berücksichtigung dieser geplanten Schallschutzmaßnahmen nicht.

Die Belange der Denkmalpflege werden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld der Bebauung abgestimmt.

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

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 %
Allgemeines Wohngebiet	24.702 qm	74,9 %
Straßenverkehrsfläche, davon • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	5.482 qm (302 qm)	16,6 %
Öffentliche Grünfläche, davon • Spielplatz • Lärmschutzwall	2.763 qm (601 qm) (2.162 qm)	8,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	26 qm	0,1 %
Plangebiet	32.973 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

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 der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Geeste, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 2 zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 22. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Baugrundvoruntersuchung, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 06.02.2023)
4. Geruchsimmissionsermittlung (TÜV-Nord, Hamburg, Auftrag-Nr: 8000684238 / 123IPG022 vom 02.05.2023)
5. Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Ord.Nr. 23012945 vom 07.08.2023)
6. Plangebiet – Biotoptypen
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Potenzialanalyse (regionalplan & uvp, Planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 27.09.2022)
8. Verkehrliche Stellungnahme, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Bericht vom 12.10.2023)