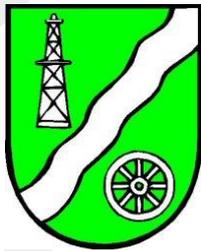




**Vorprüfung des Einzelfalles nach
Anlage 2 BauGB zum Verfahrens nach
§ 215a BauGB**

**im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum
Bebauungsplan Nr. 74
„Nördlich Moorhof“
im Groß Hesepe/Torfwerk
der Gemeinde Geeste**

2024



Antragsteller / Auftraggeber

Gemeinde Geeste
Am Rathaus 3
49744 Geeste-Dalum
Tel.: 05937 69-150
E-Mail: b.duethmann@geeste.de
www.geeste.de



Auftragnehmer

regionalplan & uvp
planungsbüro peter stelzer GmbH
Dipl. Geogr. Peter Stelzer
Grulandstraße 2
49832 Freren
Tel. 05902 503702-0
E-Mail: info@regionalplan-uvp.de
www.regionalplan-uvp.de

Freren, 22.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
1.1	Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes	4
1.2	Verfahren und Rechtsgrundlage	6
2	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	9
2.1	Zusammenfassung	15
3	QUELLEN	18
3.1	Literatur und Quellen	19
3.2	Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Verordnungen	19
3.3	Hinweise auf Internet-Adressen	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2022)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus einem Luftbild inkl. Geltungsbereich (unmaßstäblich, NLWKN 2022)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 74, unmaßstäblich	7

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes

In der Gemeinde Geeste wurde im Ortsteil Groß Hesepe/Torfwerk die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere vier Wohnhäuser zu schaffen, war die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Im Ortsteil Groß Hesepe/Torfwerk sind bereits seit längerer Zeit kaum Baugrundstücke verfügbar, um der bestehenden Nachfrage entsprechen zu können. Insofern ist die Ausweisung des Wohngebietes auch mit Blick auf eine weitere Verdichtung der Bebauung im Ortsteil Groß Hesepe/Torfwerk sowie die Verhinderung einer Zersiedelung sinnvoll und notwendig. Hierzu wurde im Bebauungsplan Nr. 74 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wurden Flächen mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ und „Erhalt: Bäume“ zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes versehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ liegt am südöstlichen Randbereich der Ortslage „Hesepor Torfwerk“ im Ortsteil Groß Hesepe. Dieser Bebauungsplan umfasst Teilbereiche des Flurstücke 7/25 parallel zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“. Das Plangebiet wird westlich (Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“) und östlich durch angrenzende Bebauung, nördlich durch Forste und südlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wurde zum Zeitpunkt der Planerstellung überwiegend forstwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt (Kiefernforst (WZK)/ sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten (WXH) mit anteiliger Hausgartennutzung (PHZ)).

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem nachfolgenden Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) sowie dem hieran anschließenden Luftbild (vgl. Abbildung 2) entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m². Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird er als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

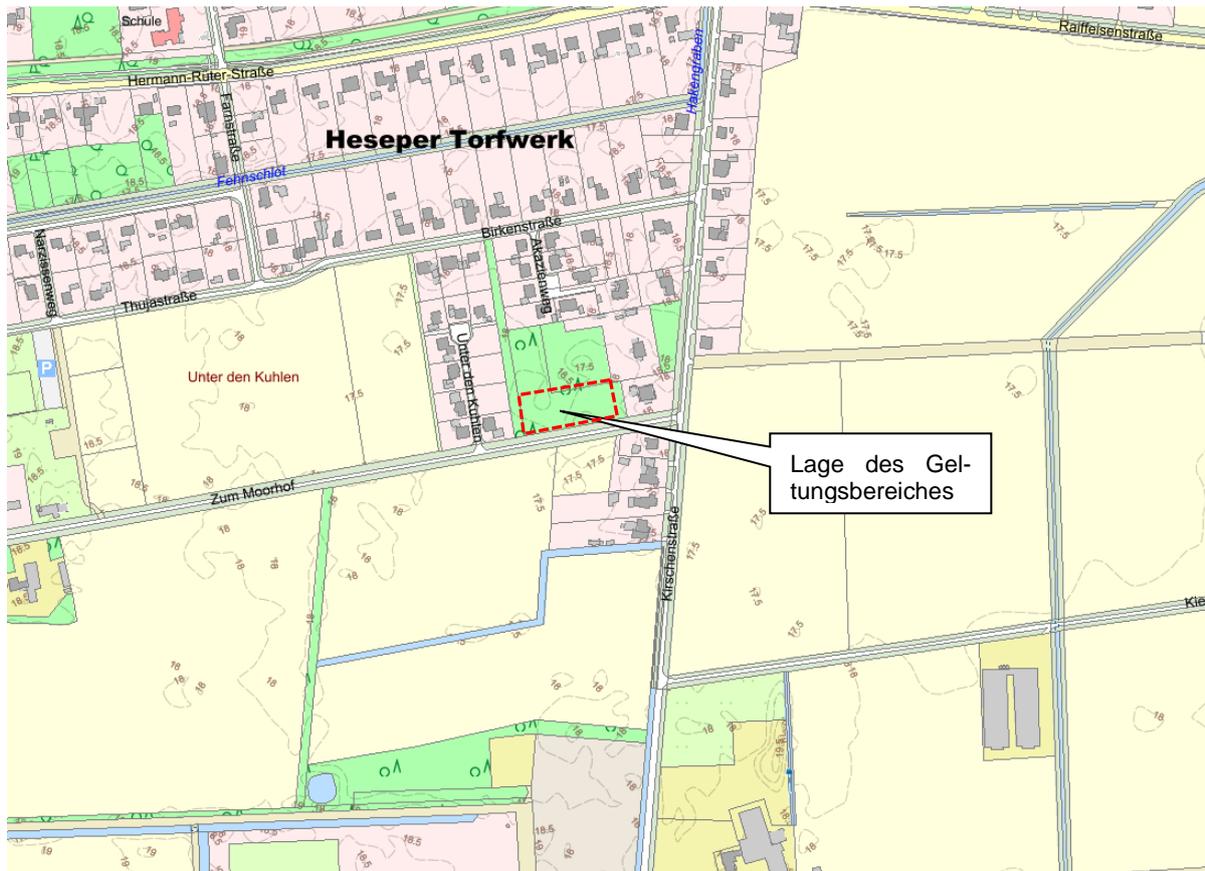


Abbildung 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2022)



Abbildung 2: Ausschnitt aus einem Luftbild inkl. Geltungsbereich (unmaßstäblich, NLWKN 2022)

1.2 Verfahren und Rechtsgrundlage

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.05.2017 in Kraft getreten ist wurde - zeitlich begrenzt - der § 13b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13a 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 § 13a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ sollte im bisherigen Außenbereich südlich bzw. östlich angrenzend zu den Bebauungsplänen Nr. 141 „Zum Moorhof“ und Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ auf einer Fläche von ca. 3.000 m eine weitere Wohnnutzung ergänzt werden. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Bebauung entlang der Gemeindestraßen „Kirschenstraße“, „Zum Moorhof“ „Unter den Kuhten“ und „Akazienweg“ am südöstlichen Rand des Ortsteiles. Die Erschließung der Fläche ist über die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Gemeindestraße „Zum Moorhof“ sichergestellt. Die im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Eckdaten zur städtebaulichen Entwicklung (Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO; westliches Baugrundstück (WA1) = zweigeschossige Bauweise mit Höhenbeschränkung, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Traufhöhe (TH) = 2,75 bis 4,0 m, Firsthöhe (FH) = max. 9,5 m, offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; drei weitere Baugrundstücke für sogenannte „Tiny-Häuser“ (WA2) = eingeschossige Bauweise mit Höhenbeschränkung, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Gebäudehöhe (GH) = max. 5,0 m, offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig) nimmt im Wesentlichen die gestalterischen Vorgaben der westlich und nördlich angrenzenden Bebauungspläne (s.o.) auf. Zusätzlich korrespondieren die baugestalterischen Vorgaben, um eine einheitliche, dörfliche Gestaltung der zukünftigen Baukörper zu gewährleisten.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 nach § 13b BauGB (Aufstellungsbeschluss vom 07.01.2021) war zum damaligen Zeitpunkt, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wurde, wobei die Grundflächen mehrerer

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Daher wurden der Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ (Satzungsbeschluss vom 25.02.2022) und diese Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 74“) kumulierend betrachtet. Bei einer Wohnbaufläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 3.000 m² und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 von 10.524 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,4 für beide Bebauungspläne ergibt sich insgesamt eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 5.410 m², die somit weiterhin deutlich unterhalb des im § 13b i.V.m § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 10.000 m².

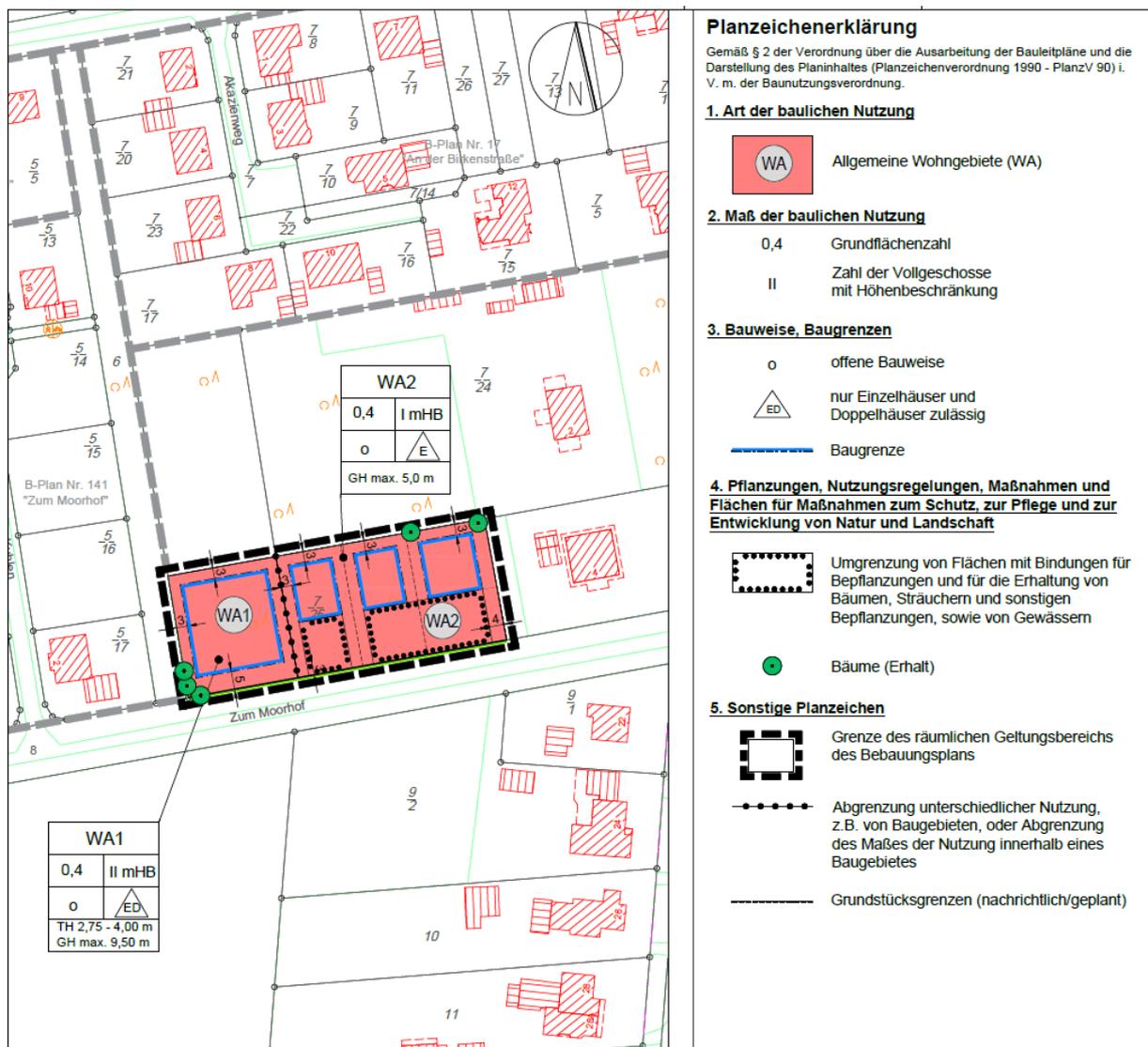


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 74, unmaßstäblich

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

Nach der „Reparaturvorschrift“ gem. § 215a Abs. 1 BauGB können jedoch Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22.06.2021 oder 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 § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Prüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchzuführen. Darin ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Durch den Verweis auf § 1a Absatz 3 BauGB soll angeordnet werden, dass die Gemeinden im Rahmen der Einzelfallprüfung auch zu untersuchen haben, ob ihre Planung speziell im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht. Um den Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung im Rahmen der Vorprüfung, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden.

2 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 BauGB Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt,</p> <p>Durch diese Bauleitplanung können im Geltungsbereich mit einer überwiegend forstwirtschaftlich und anteiligen gärtnerischen Nutzung (Kiefernforst (WZK) / sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten (WXH) mit anteiliger Hausgartennutzung (PHZ)), bis zu vier Baugrundstücke geschaffen werden (ein Baugrundstück für ein Wohnhaus sowie drei Baugrundstücke für sogenannte Tiny-Häuser“). Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Bebauung entlang der Gemeindestraßen „Kirschenstraße“, „Zum Moorhof“ „Unter den Kuhten“ und „Akazienweg“ am südöstlichen Rand des Ortsteiles. Die Erschließung der Fläche ist über die Gemeindestraße „Zum Moorhof“ sichergestellt. Die durch die Bebauungspläne Nr. 141 „Zum Moorhof“ und Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ begonnene „Innenverdichtung“ wird hierdurch in südöstlicher Richtung weitergeführt.</p> <p>Im Geltungsbereich werden ca. 3.000 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, überlagert durch von m² durch „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“, festgesetzt.</p> <p>Bei dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) des B-Planes Nr. 74 von 3.000 m² und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 inkl. einer Überschreitungsmöglichkeit von 25 % gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5 (TF 5) ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 1.500 m².</p> <p>Neben der Festsetzung einer GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung zudem durch die Begrenzung baulicher Anlagen auf max. zwei Vollgeschosse (mit Höhenbeschränkung) bzw. für den Bereich der „Tiny-Häuser“ mit einem Vollgeschoss, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. für den Bereich der „Tiny-Häuser“ nur Einzelhäusern, der offenen Bauweise sowie über die Regelung der Bauhöhen durch Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bzw. für den Bereich der „Tiny-Häuser“ nur durch eine Gesamthöhe bestimmt.</p>

		<p>Durch die vorgenannten Kriterien kann eine Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur und somit eine ortstypische Bebauung gewährleistet werden.</p>
1.2	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst,</p>	<p>Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, genau wie die den Geltungsbereich umgebenden bzw. angrenzenden Flächen als „bebaute Bereiche“ vorgesehen. Südwestlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ schließt ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ an. Als weitere herausstechende Darstellung ist die Grenze des „Internationalen Naturparks Bourtanger Moor – Bargerveen“, die ca. 400 m westlich der Vorhabensfläche verläuft, herauszustellen. Östlich der Kirschenstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdölförderleitung. Der dieser Planung zugrunde liegende Flächenanteil ist somit verfügbar und auch entbehrlich, um eine Bebauung / Verdichtung zu ermöglichen. Es werden auch keine anderen Pläne und Programme beeinflusst (z.B. Landschaftsrahmenplan u.ä.).</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich und westlich grenzen jedoch Wohnbauflächen an, so dass durch diese Bauleitplanung ein Lückenschluss erreicht wird. Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung ist somit im Geltungsbereich faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bzw. forstwirtschaftlichen- und gärtnerischen Nutzung ausgeschlossen.</p>
1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung,</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 74 wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, im Ortsteil Torfwerk neue Wohnbaugrundstücke aufgrund des bestehenden Bedarfes auszuweisen. Der Zielsetzung der Innenentwicklung / Innenverdichtung wird hierdurch im besonderen Maße nachgekommen. Zudem wurde das Ziel der Schaffung von alternativen Bauformen, hier die Errichtung von „Tiny-Häusern“ mit der Planung unterstützt.</p> <p>Hierzu wurde ein überwiegend forstwirtschaftlicher und anteilig gärtnerisch genutzter Bereich in Anspruch genommen. Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wirtschaftsforst (Kiefernforst (WZK) / sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten (WXH)) wurde parallel zur Bauleitplanung ein Waldumwandlungsantrag (regionalplan & uvp 2022a) eingereicht, der durch den Landkreis Emsland positiv beschieden wurde. Der die Fläche kennzeichnende Großbaumbestand (Anteil mit prägenden Laubbäumen) wurde durch Festsetzungen gesichert. Aus dem</p>

		<p>Eingriff lässt sich unter Berücksichtigung des Erhalts ein Flächenbedarf von 2.100 m² ableiten. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland wurde dieser Wert auf 2.800 m² erhöht. Dieser Flächenanteil wurde durch den Erwerb von Flächenanteilen (Aufforstungs-bereiche) über die Naturschutzstiftung des Landkreises Emsland in der Gemarkung Hüven in der Flur 13 auf dem Flurstück 14/27 erbracht. Es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Boden auszugehen.</p> <p>Durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind keine wesentlichen Schadstoffbelastungen oder durch kleinräumige Klimaveränderungen bedingte gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine behutsame bauliche Erweiterung und Nachverdichtung im nördlichen Bereich der Ortslage Osterbrock angestrebt. Die Stärkung der Innenentwicklung und die Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Weiteren (unbebauten) Außenbereich fördert eine nachhaltige Entwicklung.</p>
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme,</p>	<p>Durch die Planung kommt es zum Verlust von forstwirtschaftlich- und gärtnerisch genutzten Flächenanteilen. Für den in Anspruch genommenen Anteil des Wirtschaftswaldes wurde auf der Basis eines Waldumwandlungsantrages (regionalplan & uvp 2022a) ein Waldersatz erbracht. Der die Fläche kennzeichnende Großbaumbestand (Anteil mit prägenden Laubbäumen) wurde zudem durch Festsetzungen gesichert. Somit ergeben sich keine umweltbezogenen Probleme durch die Inanspruchnahme bisher intensiv genutzte und stark anthropogen beeinflusste Bereiche.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm, Verkehrslärm und Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>Artschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich unter Beachtung der zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 und der Ausgleichsmaßnahme A1 (Aufhängen von Nistkästen) <u>nicht</u> (vgl. regionalplan & uvp 2022b). Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde unter Berücksichtigung von Erfassungen zu Brutvögeln (sieben Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2022) und Fledermäusen (vier Begehungen im Zeitraum Mai bis August 2022) entwickelt.</p> <p>Das auf den zukünftig befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Die</p>

		<p>Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde anhand eines Baugrundgutachtens abgeleitet (vgl. hierzu DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020).</p> <p>Ein besonderes kulturelles Erbe ist im Plangebiet nicht zu berücksichtigen bzw. nicht vorhanden. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.</p> <p>Durch den B-Plan werden somit keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme hervorgerufen.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Derzeit bestehen keine Hinweise, dass der Bebauungsplan Nr. 74 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.</p> <p>Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet (NSG), Vogelschutzgebiet (VSG), FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich dieser Bauleitplanung. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		Sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten?	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Es wird von einer Inanspruchnahme und Ausnutzung der zulässigen Baumöglichkeiten ausgegangen. Der prägende Laubbaumbestand bleibt erhalten bzw. wurde festgesetzt.</p> <p>Bei einer Bebauung und Versiegelung ist von einer langfristigen Nutzung auszugehen. Eine Entsiegelung und Umnutzung sind aber jederzeit unter Beachtung des Artenschutzes ohne nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt möglich.</p>	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Die Bebauung führt zu keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen.	-
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen),	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, werden durch die geplante wohnbauliche Nutzung des Gebietes nicht erhöht.	-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen,	Im Geltungsbereich wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Größe 3.000 m ² festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 können innerhalb des Geltungsbereiches inkl. einer Überschreitungsmöglichkeit von 25 % gem. der	-

		<p>textlichen Festsetzung Nr. 5 (TF 5) 1.500 m²versiegelt werden.</p> <p>Die zu erwartenden Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren) beschränken sich auf den Geltungsbereich. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird auf die mit den Wirkungen des Geltungsbereiches relevanten aufgenommen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 und A1 (Aufhängen von Nistkästen), regionalplan & uvp 2022b) sowie dem Waldersatz gemäß dem Waldumwandlungsantrag (regionalplan & uvp 2022a) verwiesen.</p>	
2.5	<p>die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten,</p>	<p>Es wurden forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Bereiche mit einem starken anthropogenen Einfluss in Anspruch genommen. Für diese Flächenanteile ist von einer allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter auszugehen. Strukturen mit einer höheren Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für das Landschaftsbild (hier der anteilig vorhandene Laubbaumbestand) wurde durch Festsetzungen gesichert.</p> <p>Gemäß der saP hat der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung keine besondere Bedeutung für die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse. Die Nutzung als Jagdlebensraum ist weiterhin gegeben. Es wurden jedoch die im Zusammenhang mit den Wirkungen des Geltungsbereiches relevanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz aufgenommen (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 und Ausgleichsmaßnahmen A1 (Aufhängen von Nistkästen) gemäß regionalplan & uvp 2022a).</p> <p>Ein besonderes kulturelles Erbe ist im Plangebiet nicht zu berücksichtigen bzw. nicht vorhanden. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.</p> <p>Mit der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung des Gebietes werden keine Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser soll, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, vor</p>	-

		Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.	
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,	Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich in rund 2,7 km Entfernung im Niederungsbereich der Ems. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“. Als am nächsten zum geltungsbereich gelegene Vogelschutzgebiet (VSG), ist das ca. 3,7 km südwestlich gelegene VSG V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ zu nennen.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 sind keine Naturschutzgebiete (NSG) vorhanden. Beim am nächsten zum Geltungsbereich gelegene NSG handelt es sich um das westlich, in rund 900 m Entfernung gelegene NSG „Geestmoor“ (Kennzeichen: NSG WE 00269, parallel zur BAB 33).	-
2.6.3	Nationalparke (NP) gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im und direkt angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 ist kein Naturpark (NP) vorhanden. Der „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Veenland“ beginnt ca. 500 m westlich des Geltungsbereiches, westlich der K225.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (LSG) gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Im und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (LSG) vorhanden. Die am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereiche befinden sich östlich in rund 2,4 km Entfernung im Niederungsbereich der Ems. Es handelt sich hierbei um das LSG „Emstal“ (LSG EL 00023).	-
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,	Im und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 sind keine gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung haben sich zudem keine Hinweise auf ein Vorhandensein von gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ergeben.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete (WSG) gemäß § 51 WHG Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG	Im und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 sind keine der genannten Bereiche vorhanden. Die am	-

	sowie Überschwemmungsgebiete (ÜSG) gem. § 76 WHG,	nächsten zum Geltungsbereich gelegene Trinkwasserschutzgebiete (WSG) liegt ca. 10,5 km nordöstlich (WSG Kossen – Tannen; nordöstlich von der Stadt Meppen gelegen). Die am nächsten gelegene Heilquelle findet sich erst im Bereich Bad Laer / Bad Rothenfelde. Beim am nächsten zum Geltungsbereich gelegene ÜSG handelt es sich um das östlich, mit seinem am nächsten zum Geltungsbereich reichenden Ausläufer in rund 1,6 km Entfernung gelegene ÜSG der „Ems“. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich auch nicht innerhalb oder direkt angrenzend zu einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) befindet. Auch das vorgenannte Risikogebiet ist auf den Bereich der Emsniederung verortet.	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht für den Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen zutreffend.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 handelt es sich nicht um ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.	-
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht verzeichnet. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Denkmal ist die über 500 m westlich gelegene „Alte Schleuse Varloh“ im Bereich des Dortmund-Ems-Kanals.	-

2.1 Zusammenfassung

Das Plangebiet wird westlich (Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“) und östlich durch angrenzende Bebauung, nördlich durch Forste und südlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wurde zum Zeitpunkt der Planerstellung überwiegend forstwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt (Kiefernforst (WZK) / sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten (WXH) mit anteiliger Hausgartennutzung (PHZ)). Mit der vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“) wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Der Geltungsbereich weist

für die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft (unter Beachtung des Waldersatzes und der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 sowie der Ausgleichsmaßnahme A1 zum Artenschutz) sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine besonders herauszustellende Bedeutung oder Sensibilität auf. Schutzgebiete sind im Gebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie durch Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wirtschaftswald (Kiefernforst (WZK) / sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten (WXH)) wurde parallel zur Bauleitplanung ein Waldumwandlungsantrag (regionalplan & uvp 2022a) eingereicht, der durch den Landkreis Emsland positiv beschieden wurde. Der die Fläche kennzeichnende Großbaumbestand (Anteil mit prägenden Laubbäumen) wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan durch „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ und „Erhalt: Bäume“ gesichert. Aus dem Eingriff lässt sich unter Berücksichtigung des Erhalts ein Flächenbedarf von 2.100 m² ableiten. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland wurde dieser Wert auf 2.800 m² erhöht. Dieser Flächenanteil wurde durch den Erwerb von Flächenanteilen (Aufforstungsbereiche) über die Naturschutzstiftung des Landkreises Emsland in der Gemarkung Hüven in der Flur 13 auf dem Flurstück 14/27 erbracht. Ergänzend wurde durch den Landkreis Emsland mitgeteilt, dass durch die Aufforstung auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NST 2013) 3 Werteinheiten je m² geschaffen wurden. Somit wurden mit dem Waldersatz 8.400 Werteinheiten erworben.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde die nachfolgend eingestellte Eingriffsregelung erstellt, die fachlich auf den Landschaftsrahmenplan 2001 des Landkreises Emsland und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung Bestand

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
innerhalb des Geltungsbereiches			
PHZ – gärtnerisch genutzte Bereiche / Hausgarten	900,0	1	900,0
WZK – Kiefernforst / WXH – Laubforst aus heimischen Arten; wird durch Waldersatz (s.o.) kompensiert, daher kann für die Eingriffsregelung ein Flächenwert von 1 WE/m ² angesetzt werden.	2.100,0	1	2.100,0
Gesamtsumme	3.000,0		3.000,0

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung Planung

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
WA (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,4 inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit jedoch max. 25 % gem. TF 5 = 50 %)	1.500,0	0	0,0
WA (unversiegelte Bereiche = 50 %)	825,0	1	825,0
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	675,0	2	1.350,0
Gesamtsumme	3.000,0		2.175,0

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 3.000,0 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 2.175,0 WE geht ein Kompensationsdefizit von **825,0 WE** hervor. Da der Waldersatz mind. im Verhältnis 1:1 zu erbringen ist, können lediglich die Werteinheiten aus dem zusätzlichen Waldersatz für die vorangestellte Eingriffsbilanzierung angerechnet werden ($2.800 \text{ m}^2 - 2.100 \text{ m}^2 = 700 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WE/m}^2 = 2.100 \text{ WE}$). Hierdurch wird dokumentiert, dass auch ein möglicher planungsrechtlicher Eingriff durch die bereitgestellte Fläche zum Waldersatz kompensiert werden kann.

Gemäß der saP zum Bebauungsplan Nr. 74 hat der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung keine besondere Bedeutung für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Die Nutzung als Jagdlebensraum ist weiterhin gegeben (Erhalt des prägenden Laubbaumbestandes). Es wurden jedoch die im Zusammenhang mit den Wirkungen des Geltungsbereiches relevanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz aufgenommen (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 und Ausgleichsmaßnahme A1 (Aufhängen von Nistkästen), s. regionalplan & uvp 2022b).

Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde aus einem Baugrundgutachten abgeleitet (vgl. hierzu DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020).

Insgesamt wird durch die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) herausgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären.

Somit kann diese Bauleitplanung gem. § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden.

3 QUELLEN

3.1 Literatur und Quellen

DR. SCHLEICHER & PARTNER (2020): Ausweisung von Wohnbauland BG „Torfwerk“ in 49744 Geeste-Groß Hesepe – Baugrunduntersuchung –, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, 22.04.2020

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (NST) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages, Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTENSCHUTZ UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Stand März 2021, Hannover

REGIONALPLAN & UVP (2022b): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ der Gemeinde Geeste, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 04.11.2022

REGIONALPLAN & UVP (2022a): Waldumwandlungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ der Gemeinde Geeste, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 13.07.2022

REGIONALPLAN & UVP (2023): Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren

3.2 Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Verordnungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

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

3.3 Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver
<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen
http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/