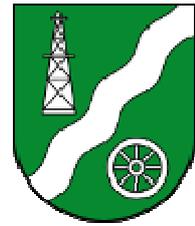
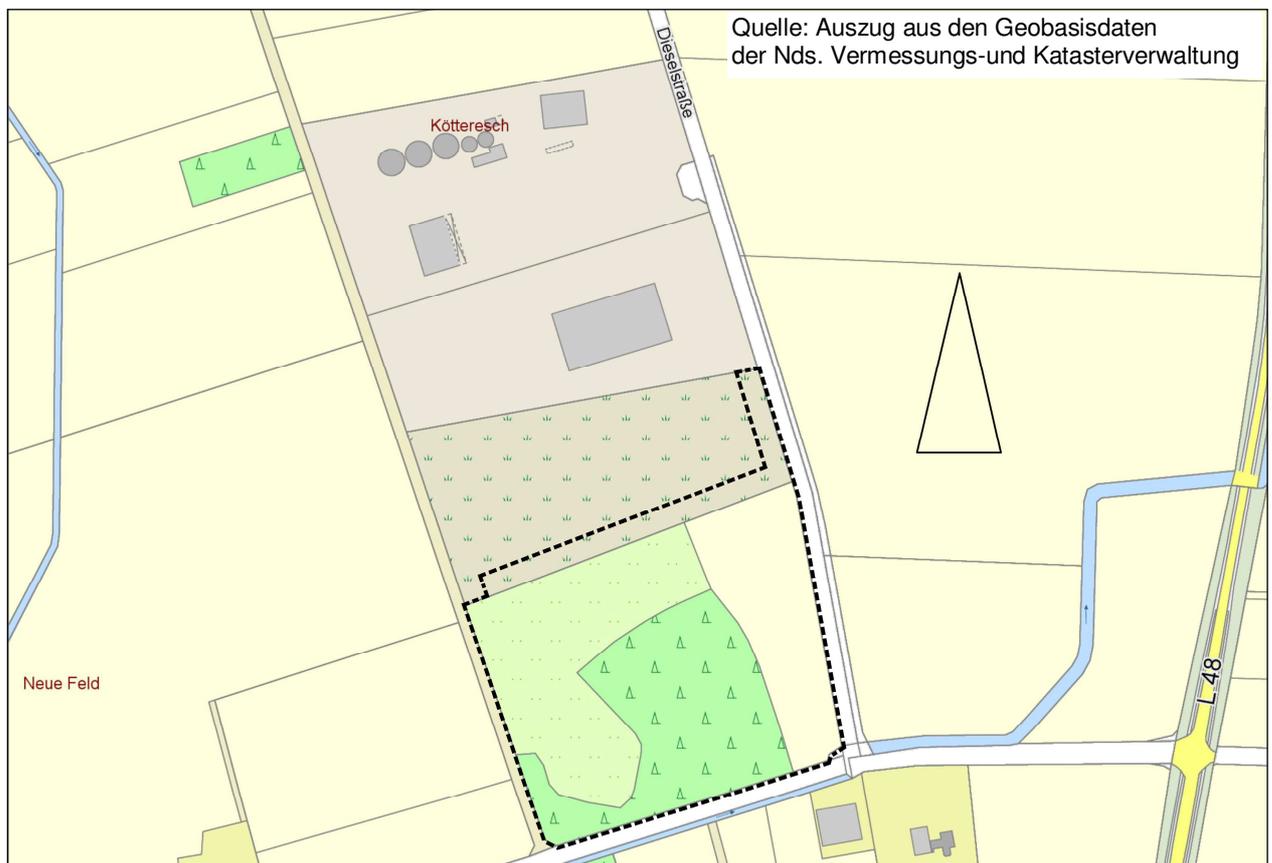


**Gemeinde Geeste**

Landkreis Emsland



**Begründung mit Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 88  
„Gewerbegebiet westlich Dieselstraße“  
(Ortsteil Groß Hesepe)  
- Entwurf -**



**Büro für Stadtplanung**

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

Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH .....	4
1.2    ANLASS UND ERFORDERNIS .....	4
1.3    STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
2.1    ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP).....	5
2.2    DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	6
<b>3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>4 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>7</b>
4.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
4.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	10
4.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
4.5    ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	11
4.5.1    Verkehrerschließung .....	11
4.5.2    Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	12
4.5.3    Energieversorgung .....	13
4.5.4    Abfallbeseitigung.....	14
4.5.5    Telekommunikation .....	14
<b>5 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
5.1    EINLEITUNG .....	14
5.1.1    Kurzdarstellung des Planinhalts.....	14
5.1.2    Ziele des Umweltschutzes.....	15
5.2    BESTANDSAUFNAHME .....	19
5.2.1    Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	19
5.2.1.1    Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit.....	19
5.2.1.2    Immissionssituation .....	20
5.2.1.3    Erholungsfunktion.....	22
5.2.2    Beschreibung von Natur und Landschaft .....	23
5.2.2.1    Naturraum.....	23
5.2.2.2    Landschaftsbild / Ortsbild.....	23
5.2.2.3    Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel .....	24
5.2.2.4    Klima / Luft.....	26
5.2.2.5    Arten und Lebensgemeinschaften .....	27
5.2.3    Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
5.3    NULLVARIANTE .....	30
5.4    PROGNOSE.....	31
5.4.1    Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	31
5.4.1.1    Einwirkungen auf das Plangebiet.....	31
5.4.1.2    Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld .....	32
5.4.1.3    Erholungsfunktion.....	34
5.4.1.4    Risiken für die menschliche Gesundheit .....	34
5.4.2    Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	34
5.4.2.1    Landschaftsbild / Ortsbild.....	34
5.4.2.2    Fläche / Boden / Wasser.....	35

5.4.2.3	Klima / Luft.....	37
5.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften .....	37
5.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	43
5.4.2.6	Risiken für die Umwelt .....	44
5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe .....	44
5.4.4	Wechselwirkungen .....	44
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete .....	45
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften .....	45
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) .....	45
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	45
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	46
5.5	MAßNAHMEN .....	47
5.5.1	Immissionsschutzregelungen .....	47
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	47
5.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	48
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	53
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	53
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB .....	53
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	54
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT.....	54
5.8.1	Methodik .....	54
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	55
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	55
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	57
<b>6</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>57</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>59</b>
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>60</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 liegt im Ortsteil Groß Hesepe der Gemeinde Geeste, zwischen der Dieselstraße im Osten und der Straße „Im Klühfehn“ im Westen. Im Süden wird das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,57 ha durch die Straße „Zu den Tannen“ und im Norden durch ein bestehendes Industriegebiet begrenzt.

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

## 1.2 Anlass und Erfordernis

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Gewerbestandort von Groß Hesepe, welcher mit den Bebauungsplänen Nr. 46 und 147 entwickelt wurde. Für einen dort ansässigen Betrieb besteht Erweiterungsbedarf. Die erforderlichen Erweiterungen können jedoch auf dem bestehenden Betriebsgrundstück bzw. den ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht mehr umgesetzt werden.

Der Betrieb möchte daher die südlich an das Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen für eine Erweiterung heranziehen, um eine Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an den Bestand zu ermöglichen. Am nördlichen Rand der vorliegenden Planung wird hierfür teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 eingegriffen.

Mit der Planung sollen zudem auch für weitere Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden, um die Wirtschaftskraft in diesem Bereich zu erhalten und auszubauen sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können.

Die Flächen sind, den nördlichen Rand ausgenommen, derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft dargestellt. Für die geplante gewerbliche Entwicklung sind daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und als Vorbereitung die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich.

## 1.3 Städtebauliche Ziele

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

- Sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandortes im Ortsteil Groß Hesepe der Gemeinde Geeste unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung. Diese Darstellung hat auch nach der Änderungsverordnung des LROP, welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten ist, Bestand.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) ist der vorhandene Gewerbestandort nördlich des Plangebietes als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die westlichen, nördlichen und östlichen Flächen des Plangebietes sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die Gehölzstrukturen im südlichen Teil des Plangebietes sind als Vorbehaltsgebiet für Wald dargestellt.

Vorbehaltsgebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge. Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen jedoch nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im vorliegenden Fall besteht für einen ansässigen Betrieb ein konkreter Erweiterungsbedarf, der auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück nicht mehr umgesetzt werden kann. Die erforderlichen Erweiterungen können sinnvoll nur in Anbindung an das bestehende Betriebsgrundstück bzw. in dessen näherem Umfeld realisiert werden.

Die nördlich ausgewiesenen Industriegebietsflächen sind jedoch vergeben und bebaut. Im Osten und Westen wird das Betriebsgrundstück durch Straßen begrenzt. Die daran anschließenden Flächen stehen der Gemeinde derzeit für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Daher verbleibt nur eine Entwicklung nach Süden, auch wenn dadurch in einem Umfang von ca. 1,52 ha in eine Waldfläche eingegriffen wird.

### 2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist der bestehende Gewerbestandort und damit auch der nördliche Rand des Plangebietes als gewerbliche Baufläche bzw. weitergehend als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Die südlichen Teilflächen und weitere Teilflächen am südwestlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind als Fläche für Wald dargestellt. Der übrige Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diese Flächen wird daher, als Vorbereitung für die geplante gewerbliche Nutzung, parallel zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert (89. Änderung des Flächennutzungsplanes).

## 2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet wird im Osten durch die Dieselstraße, im Süden durch die Straße „Zu den Tannen“ und im Westen durch die Straße „Im Klühnehn“ begrenzt. Die Straßen werden jeweils von Gehölzreihen begleitet, welche das Plangebiet zu den Straßen hin abgrenzen.

Die Flächen im zentralen südlichen Bereich des Plangebietes sind ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Die daran angrenzenden Flächen im westlichen, nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden intensiv ackerbaulich genutzt.

Den nördlichen und teilweise nordöstlichen Rand des Plangebietes bildet eine abschnittsweise bepflanzte Wallanlage, an die sich nach Norden gewerblich genutzte Flächen anschließen (Raiffeisen, Nutzfahrzeughersteller). Diese sind Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 46 „Industriegebiet Zu den Tannen“ bzw. Nr. 147 „Industriegebiet Zu den Tannen - Erweiterung“, welche die Flächen überwiegend als Industriegebiet ausweisen, wobei die Flächen im Bebauungsplan Nr. 147 randlich durch Anpflanzungen bzw. durch eine Wallanlage eingefasst werden sollten. Die Wallanlage wurde im Osten in einer Breite von 30 m durch eine Straßenverkehrsfläche für den Zufahrtbereich zum Industriegebiet unterbrochen (s. Anlage 1). Nördlich der Zufahrt wurde die Wallanlage nicht umgesetzt. Der Bereich stellt sich als Rasenfläche dar.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Wertstoffhof von Groß Hesepe. Im Übrigen schließen sich westlich und östlich des Plangebietes ackerbaulich genutzte Flächen an.

Südlich der Straße „Zu den Tannen“ befinden sich neben einer größeren forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Südwesten einzelne, im Außenbereich gelegene Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Stallanlagen. Weitere Stallanlagen westlich und östlich des Plangebietes halten Abstände von ca. 350 m bzw. 650 m ein.

Mit der Meppener Straße (L 48) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 250 m Entfernung östlich des Plangebietes.

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

## 3 Konzept zur Standortausweisung

Wie ausgeführt, hat ein am Gewerbestandort von Groß Hesepe ansässiger Betrieb Erweiterungsbedarf, welcher nicht auf dem bestehenden Betriebsgrundstück umgesetzt werden kann.

Die erforderlichen Erweiterungen können für den Betrieb sinnvoll nur in Anbindung an das bestehende Betriebsgrundstück bzw. in dessen näherem Umfeld

realisiert werden. Die nördlich des Betriebes mit dem Bebauungsplan Nr. 46 ausgewiesenen Gewerbeflächen sind jedoch vergeben. Im Osten und Westen wird der Gewerbestandort durch Straßen begrenzt und die daran anschließenden Flächen stehen der Gemeinde für eine gewerbliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Daher möchte der Betrieb die südlich angrenzenden Flächen für eine Erweiterung in Anspruch nehmen. Neben der Deckung des konkret bestehenden Bedarfs möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung darüber hinaus auch Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung sichern, um der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen im Ortsteil Groß Hesepe nachkommen zu können.

Die hierfür vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von insgesamt ca. 4,1 ha und werden an drei Seiten durch vorhandene Straßen und im Norden durch den bestehenden Gewerbestandort begrenzt. Darüber hinaus bezieht die Planung im Norden Teile des Bebauungsplanes Nr. 147 mit ein, um für den erweiternden Betrieb einen durchgängigen Bauteppich zu schaffen. Die Planung ist daher nach Auffassung der Gemeinde insgesamt als städtebaulich sinnvolle und angemessene Erweiterung des Gewerbestandortes in Groß Hesepe anzusehen.

## 4 Inhalt des Planes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der erweiternde Betrieb befindet sich in einem ausgewiesenen Industriegebiet. Die Art des Betriebes (Nutzfahrzeughersteller) fügt sich jedoch auch in die Festsetzung eines Gewerbegebietes ein. Auf den weiteren Flächen sollen sich ebenfalls keine Betriebe ansiedeln, die von Ihrer Art her ein Industriegebiet benötigen. Das Plangebiet wird daher als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen zu berücksichtigen, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  (ehem. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) gegliedert (s. Anlage 2).

#### *Gewerbelärm / Emissionskontingente*

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s.a. Kap. 5.4.1.2 und Anlage 2). Für die Gewerbegebietsflächen werden die darin vorgeschlagenen Emissionskontingente festgesetzt.

Gemäß einem Urteil des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingen-

ten zerlegt wird. Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, welches mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

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

### **Einzelhandelsbetriebe**

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist der bestehende Gewerbebestandort im Ortsteil Groß Heesepe durch produzierendes Gewerbe geprägt. Auch das vorliegende Plangebiet soll in erster Linie dem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Für das vorliegende Plangebiet wird daher eine Festsetzung vorgesehen, welche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Grundsatz ausschließt.

Ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben könnte jedoch zu ungewollten Härten führen, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe, aber auch sonstige Gewerbebetriebe, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops betreiben. Nur als Ausnahme werden deshalb bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, die keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen haben und daher raumordnerisch und städtebaulich verträglich sind, wie etwa

ein Tankstellenshop oder ein Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder auch ein Versandhandel.

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

### **Unzulässigkeit von gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Das vorliegende Plangebiet soll jedoch zur Erweiterung des angrenzend bereits ansässigen Betriebes herangezogen werden und insgesamt vorrangig dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Um diese Nutzungsstruktur und des Weiteren sicherzustellen, dass keine Nutzungen entstehen, die der beabsichtigten Struktur widersprechen („trading down-Effekt“), sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig sein.

Auch die Zulassung der weiteren, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird aufgrund der Lage des Gebietes als nicht sinnvoll erachtet (z.B. Anlagen für kulturelle oder soziale Einrichtungen) bzw. könnten diese zu einer Behinderung der gewerblichen Nutzungen führen (z.B. störepfindliche Betriebswohnungen).

Aus diesen Gründen und zur Sicherung der geplanten Nutzungsmöglichkeiten werden daher die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Plangebiet insgesamt ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende Gewerbebestandort von Groß Hesepe nach Süden erweitert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher größtenteils an den dort, insbesondere im Rahmen des jüngsten Bebauungsplanes Nr. 147 getroffenen Festsetzungen. Es ist anzunehmen, dass die damit getroffenen Regelungen auch für den erweiternden und für zukünftige Betriebe im vorliegenden Plangebiet einen ausreichenden Rahmen schaffen.

## Grundflächenzahl

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

## Zahl der Vollgeschosse/Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird, entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) zur maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 1,6 festgesetzt.

## Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Geschosszahl wird die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude (Sockelhöhe) im Plangebiet begrenzt. Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet außerdem die maximale Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, auf 15 m begrenzt.

Nach Auffassung der Gemeinde ist diese Höhe für den erweiternden bzw. für sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe im vorliegenden Plangebiet ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) mit einer geringen Grundfläche bis 20 qm. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 15 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

### 4.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden. Dies entspricht der in den angrenzenden Gebieten getroffenen Regelung.

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

Im nördlichen Bereich schließt der Bauteppich an den im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzten Bauteppich an, um für den erweiternden Betrieb einen durchgängigen Bauteppich zu schaffen.

Zu den Straßenverkehrsflächen werden die Baugrenzen größtenteils mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Der nordöstliche Randbereich wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls dem Gewerbegebiet zugeordnet. Die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzte Baugrenze bleibt jedoch unverändert.

Im westlichen Bereich sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben bzw. durch weitere Anpflanzungen, auch innerhalb der geplanten Verlängerung der Wallanlage, ergänzt werden. Zum Schutz der Fläche werden ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5-10 m Tiefe festgesetzt.

Bei Bedarf soll die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen können.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Zu diesem Zweck wird am westlichen Plangebietsrand die nördlich angrenzend vorhandene Wallanlage in das Plangebiet hinein verlängert. Diese Wallanlage wird mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt. Südlich angrenzend zur Wallanlage bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten, werden durch Festsetzung dauerhaft gesichert und durch neu anzupflanzende Gehölze ergänzt.

#### **4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandenen Gewerbebetriebe am Gewerbebestandort sind von Osten über die Dieselstraße erschlossen. Auch das vorliegende Plangebiet grenzt im Os-

ten an die Straße an und kann über diese erschlossen werden. Da die nördlichen Teilflächen der Erweiterung des angrenzend bereits ansässigen Betriebes dienen sollen, können diese auch über das bestehende Betriebsgrundstück erschlossen werden.

Für die südlichen Teilflächen ist zudem eine Erschließung über die südlich verlaufende Straße „Zu den Tannen“ denkbar. Diese hat nach Osten Anschluss an die Meppener Straße (L 48). Damit ist voraussichtlich eine ausreichende Erschließung gegeben und der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur inneren Erschließung ist daher nicht vorgesehen.

Auch soll die Straße „Im Klühnehn“ westlich angrenzend zum Plangebiet nicht für eine Erschließung herangezogen werden, sondern der entlang der Straße vorhandene Gehölzstreifen bestehen bleiben bzw. abschnittsweise durch eine zu bepflanzende Wallanlage ergänzt werden. Bereits dadurch sind Zufahrten zur Straße „Im Klühnehn“ ausgeschlossen. Entlang der Straße wird jedoch zusätzlich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### **4.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

##### Wasserversorgung

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

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

##### Löschwasserversorgung

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

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

##### Abwasserbeseitigung

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

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermei-

ungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekt-einleiterverordnung zu treffen.

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

#### Oberflächenentwässerung (Anlage 3)

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

Für das Plangebiet wurde von der Firma Dr. Lüpkes Sachverständige GbR, Meppen, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (s. Anlage 3). Diese ergab unter der humosen Deckschicht Feinsande, die grundsätzlich eine hohe Wasseraufnahmefähigkeit besitzen. Die Sande wiesen größtenteils mitteldichte bis bereichsweise dichte und sehr dichte Lagerungen mit mittelsandigen Beimengungen, in einzelnen Sondierungen jedoch lockere bis sehr lockere Lagerungen auf. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe zwischen ca. 1,60 - 2,30 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Der Bemessungswasserstand wird mit 1,30 m u. GOK angenommen, sodass eine dezentrale Versickerung unter Einhaltung der gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderlichen Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand, z.B. bei einer Ausführung von flachen Versickerungsmulden oder eine wasserdurchlässige Bepflasterung, größtenteils möglich sein dürfte, wobei jedoch Oberflächenwasser mit einem höheren Verschmutzungspotenzial der Versickerung nicht ohne Vorreinigung zugeführt werden darf.

Bei Bedarf sind bauliche oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine zeitversetzte Versickerung ermöglichen. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

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

#### **4.5.3 Energieversorgung**

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

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

#### 4.5.4 Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### 4.5.5 Telekommunikation

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

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes von Groß Hesepe. Für die Planung werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 4,1 ha in Anspruch genommen. Zudem wird auf weiteren ca. 0,5 ha in den Bebauungsplan Nr. 147 eingegriffen. Zukünftig können die Flächen im Plangebiet durch Gebäude und Anlagen mit einer Höhe von bis zu 15 m bebaut und durch befestigte Flächen bis zu 80 % versiegelt werden.

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

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad aufgrund der geplanten Bebauung inklusive der Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbelärm möglich. Darüber hinaus sind auch Umwelteinwirkungen durch Tierhaltungsanlagen und die Meppener Straße (L 48) denkbar.

Die Höhenentwicklung wurde in den bereits ausgewiesenen Industriegebieten nur teilweise begrenzt. Im vorliegenden Plangebiet wird eine Bebauung auf eine für Gewerbegebiete übliche maximale Höhe von 15 m begrenzt. Mit dieser Höhenbeschränkung bleibt eine landschaftliche Einbindung der Gebäude durch Gehölzstrukturen möglich.

## 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG*

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

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

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

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

#### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

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

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

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

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

#### Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemäß dem § 8 Abs. 2 des NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung, die aufgrund einer Regelung in einem Bebauungsplan oder städtebaulichen Satzung erforderlich wird, keiner Genehmigung der Waldbehörde. In diesem Fall haben Bau- oder Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob eine Genehmigung aufgrund der Sicherung von Schutzfunktionen versagt werden soll oder Belange der Allgemeinheit eine Waldumwandlung rechtfertigen.

Nach § 8 Abs. 4 NWaldLG ist eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu genehmigen.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist der überwiegende Planbereich als Wald und damit als Integrationsfläche I. Priorität dargestellt.

Waldflächen sollen in Anlehnung an das Programm der langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE), dem Waldprogramm-Niedersachsen (1999) und den Ausführungen des Deutschen Forstwirtschaftsrates (1995) entwickelt werden.

Auch die Fläche südwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs, südlich der Straße „Zu den Tannen“ ist als Waldfläche dargestellt. Die, die Waldflächen umgebenden Flächen sind 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.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen nicht ausgewiesen.

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

#### Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

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

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

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

#### *Lärmimmissionen*

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten gewerblichen Nutzung Immissionen aus. Im Plangebiet sind Lärmbelastungen durch die Meppener Straße (L 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		
	Gewerbegebiet	Misch-, Dorfgebiet/ (Außenbereich)
Tags	65 dB (A)	60 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55/50 dB (A)	50/45 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).

#### *Geruchsimmissionen*

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

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

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

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

### *Sonstige Immissionen*

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

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

## **5.2 Bestandsaufnahme**

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

### **5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit**

Das Plangebiet ist, die Wallanlage am Nord- und Nordostrand ausgenommen, unbebaut und als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als Gewerbegebiet entwickelt und damit der bestehende Gewerbestandort in Groß Hesepe nach Süden erweitert werden.

Die nördlich angrenzenden baulichen Anlagen liegen innerhalb festgesetzter Industriegebietsflächen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in ca. 80 m Entfernung südlich des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich. Weitere im Außenbereich gelegene Wohngebäude westlich und südwestlich des Plangebietes halten bereits Abstände von ca. 220-300 m und mehr ein. Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche Bebauung dar, auf die sich die Planung auswirken kann.

Das nächste südlich gelegene Wohnhaus betreibt in geringem Umfang eine Hobbypferdehaltung. Im weiteren Umfeld befinden sich zudem mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung bzw. Stallanlagen.

Mit der „Meppener Straße“ (L 48) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 250-300 m Entfernung östlich des Plangebietes.

### 5.2.1.2 Immissionssituation

#### a) Bestehende Gewerbelärmsituation sowie planerische Vorbelastung

Nördlich angrenzend zum Plangebiet liegt der bestehende Gewerbestandort Groß Hesepe. Mit den Bebauungsplänen Nr. 46 und 147 wurden die Flächen in deren Geltungsbereich als Industriegebiet festgesetzt und es wurden schalltechnische Festsetzungen in Form von flächenbezogenen SchalleistungsspegeIn (FSP) bzw. Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) getroffen. Dabei wurden mit Emissionskontingenten von 65/50 dB(A) tags/nachts jeweils für ein Gewerbegebiet übliche Mittelwerte festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird der Gewerbestandort nach Süden erweitert. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich einzelne, im Außenbereich gelegene Wohngebäude.

Die Gemeinde hat daher durch das Büro für Lärmschutz, Papenburg, ein neues Gutachten erstellen lassen, um zu ermitteln, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschemissionen durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es an der umliegend vorhandenen Wohnbebauung zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen kommt (zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.2 und Anlage 2).

#### b) Verkehrslärmimmissionen

Mit der Meppener Straße (L 48) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 250-300 m östlich des geplanten Gewerbegebietes. Im Lärmgutachten des Büros für Lärmschutz wurde auch die im Plangebiet durch die Landesstraße zu erwartende Verkehrslärmsituation überprüft (Anlage 2).

Auf der L 48 wurde bei der Verkehrszählung 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 4.700 Kfz/24 h bei einem anteiligen Schwerlastverkehr von 300 Fahrzeugen ermittelt.

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 ermittelte Belastung 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 Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB(A) tags/nachts im gesamten Plangebiet unterschritten werden (s. Anlagen 6.1 a-d des Gutachtens).

Das Plangebiet ist danach insgesamt dem Lärmpegelbereich (LPB) I der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: Januar 2018) zuzuordnen. Für den LBP I ergeben sich in Bezug auf den Verkehrslärm keine zusätzlichen Anforderungen an schutzwürdige Büro- und sonstige Aufenthaltsräume, da aus Energiespargründen für Fenster als schwächstes Glied Wärmeschutzverglasung vorgeschrieben ist. Diese hat gemäß Beiblatt 1 der DIN 4109-1 ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 30 dB. Dieses Schalldämmmaß ist für den LPB I nach DIN 4109-1 ausreichend. Aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung kann somit davon ausgegangen werden, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

Unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### c) Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Im Bereich der südlich nächstgelegenen Wohnnutzung wird in geringem Umfang eine Hobbyferdehaltung betrieben. Westlich befindet sich ein Wertstoffhof und nördlich des Gewerbestandortes in der Ortslage von Groß Hesepe eine Bäckerei. Zudem wird nördlich des Plangebietes innerhalb des Gewerbestandortes eine Trocknungsanlage für Mais und Getreide und eine Lackieranlage betrieben.

Die Gemeinde hat daher für das vorliegende Plangebiet die Geruchssituation nach Anhang 7 der TA Luft prüfen lassen, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Die Ermittlung wurde in Form einer Rasterbegehung durchgeführt (s. Anlage 4)

Der Richtwert für Gewerbegebiete beträgt nach der TA Luft eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

Nach der Untersuchung der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, sind unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im östlichen Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit von ca. 8 % der Jahresstunden (IW = 0,08) und im westlichen Bereich von ca. 14 % der Jahresstunden und damit für ein Gewerbegebiet unproblematische Werte zu erwarten (s. Anlage 9 im Messbericht).

Bei den Messungen wurde innerhalb der einzelnen Beurteilungsflächen auch eine Abschätzung der oberen und unteren Grenze des Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse vorgenommen. Wegen der im vorliegenden Fall unterrepräsentativ vertretenen Winde aus südlichen Richtungen könnte daraus bei einer Korrektur der ermittelten Ergebnisse, im westlichen Bereich des Plangebietes eine Geruchshäufigkeit zwischen 10 % bis max. 23 % der Jahresstunden und im östlichen Bereich zwischen 5-11 % der Jahresstunden resultieren.

Die TA Luft führt unter Punkt 3.1 aus, dass sich der Immissionswert von 0,15 auf Wohnnutzungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen) bezieht. Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können jedoch in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Im vorliegend geplanten Gewerbegebiet werden schutzwürdige Betriebswohnungen insgesamt ausgeschlossen. Der für Arbeitnehmer zulässige Wert von 0,25 wird, auch bei zugrunde legen der oberen Grenze des Unsicherheitsbereichs, im gesamten Plangebiet eingehalten. In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet Immissionswerte von max. 0,23 erreicht werden und damit der Wert für Gewerbegebiete ohne Wohnnutzungen nach der TA Luft 2021 eingehalten wird.

#### **d) Sonstige Immissionen**

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

#### **5.2.1.3 Erholungsfunktion**

Das Plangebiet wird größtenteils land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aufgrund der Lage des Gebietes angrenzend an den bestehenden Gewerbebestandort für die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft von nur allgemeiner Bedeutung. Die Umgebung wird bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet.

Von Bedeutung ist jedoch die Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebietes. Wie in Kap. 3 ausgeführt, steht der Gemeinde für die benötigte Gewerbegebietserweiterung jedoch derzeit nur die vorliegende Fläche für eine bauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Gewerbebestandort zur Verfügung.

## 5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 5.2.2.1 Naturraum

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

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

1. fast ebene Talsandflächen mit feuchten, stark podsolierten Böden und 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.

### 5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Hesepe der Gemeinde Geeste zwischen der Dieselstraße im Osten und der Straße „Im Klühnehn“ im Westen. Im Süden wird die Plangebietsfläche durch die Straße „Zu den Tannen“ und im Norden durch ein bestehendes Industriegebiet begrenzt.

Das Landschaftsbild im Bereich der Plangebietsfläche wird vorrangig geprägt durch die vorhandene Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Die Flächen westlich, nördlich und östlich der Waldfläche werden intensiv ackerbaulich genutzt und stellen sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juni 2024) als Kartoffelanbaufläche dar.

In nördliche Richtung wird das Plangebiet durch eine Wallanlage begrenzt, die zum überwiegenden Teil mit einem Brombeergebüsch bewachsen ist. Am östlichen Plangebietsrand verläuft die Dieselstraße, die westlich von einer Baumreihe aus Stieleichen begleitet wird. Die Flächen östlich der Dieselstraße werden als Ackerflächen intensiv genutzt.

Die südlich der Plangebietsfläche verlaufende Straße „Zu den Tannen“ wird nur am nördlichen Rand von Gehölzstrukturen begleitet. Die Flächen südlich der Straße werden überwiegend als Grünlandflächen genutzt. Südwestlich der Straße schließt sich ein weiterer Waldbestand an.

Am westlichen Rand der Plangebietsfläche verläuft die Straße „Im Klühnehn“, die an ihrer Ostseite von Gehölzstrukturen begleitet wird, die sich überwiegend aus Stieleichen zusammensetzen.

Insgesamt weist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund seiner Lage zwischen den Straßenverkehrsflächen am östlichen, südlichen und westlichen Rand sowie dem vorhandenen Gewerbestandort nördlich der Plangebietsfläche keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Als wertvolles Element des Landschaftsbildes ist jedoch die Waldfläche im zentralen südlichen Bereich des Plangebietes zu bewerten.

### 5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel

#### a) Boden

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

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 BK50) ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein mittlerer Podsol vorherrschend. Am äußersten östlichen Rand ist in einem kleinen Teilbereich ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol als Bodentyp anzusprechen.

Der **Podsol** besitzt ein geringes Ertragspotenzial und ist beregnungsbedürftig. Weitere Charakteristika sind ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine geringe Pufferkapazität und eine Auswaschgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Der Boden ist weniger verdichtungsempfindlich und winderosionsgefährdet.

Der **Plaggenesch** ist ein fast ausschließlich auf den nordwestdeutschen Raum beschränkter Bodentyp, der durch eine über Jahrhunderte durchgeführte Plaggendüngung entstand und sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet. Er gehört zu den besonders schutzwürdigen Böden, aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung, und besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen. Der Plaggenesch ist tiefgründig humos, besitzt ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität. Seine Eigenschaften

bezüglich Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung werden als gut bewertet. Weiterhin ist er wenig verdichtungsempfindlich und besitzt eine hohe Auswaschungsgefährdung.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

## **b) Wasserhaushalt**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50.000) liegt im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 250 – 350 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 „mittel“. 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 ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

### *Grundwassermessstellen*

Nördlich befinden sich in geringer Entfernung zum Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 147 die GW-Messstellen „Dalumer Rull I“ und „Dalumer Rull II“ des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD). Die Messstellen selbst bleiben von der Planung unberührt.

Gemäß § 29 (5) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist jedoch „auf die Messstellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes ... Rücksicht zu nehmen“. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Messstellen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Messstelle(n) müssen unversehrt, funktionstüchtig und weiterhin zugänglich bleiben. Eine längerfristige Beeinträchtigung der Funktion landeseigener Messstellen, muss ausgeschlossen sein.

Sofern die vorgestellten Maßnahmen mit dem Standort der Messstellen nicht vereinbar sind, muss der Maßnahmenträger, in Abstimmung mit dem NLWKN als Dienststelle des Gewässerkundlichen Landesdienstes, alle Kosten für die Errichtung von Ersatzmessstellen übernehmen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## c) Altlasten / Kampfmittel

### Altlasten

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

Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 147 die Altablagerung „Mückenkamp“, welche beim Landkreis mit der Anlagen-Nr. 454 014 4 001 geführt wird.

Sollten sich daher bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet zudem

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

### Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei einem Fund von Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten, diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen ist.

### 5.2.2.4 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 Naturraumpotenzials 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) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001

### **5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

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

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Zitterpappel, Traubeneiche, Stieleiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

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

#### **Biotoptypen**

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

#### **Gemäß Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzte Flächen**

Am nördlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Industriegebietsfläche, Straßenverkehrsfläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Natur und Landschaft fest. Um für den zu erweiternden Betrieb einen durchgängigen Bauteppich zu schaffen, werden diese Flächen im Rahmen der vorliegenden Planung als Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

### **Strauch-Baumhecken (HFM)**

Am westlichen Plangebietsrand, entlang der Straße „Im Klühnehn“ befindet sich eine Strauch-Baumhecke, die sich im Wesentlichen aus Stieleichen zusammensetzt. Diese Strauch-Baumhecke wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet.

### **Ackerfläche (A)**

Die Flächen westlich, nördlich und östlich der im zentralen südlichen Bereich gelegenen Waldfläche werden intensiv ackerbaulich genutzt und stellen sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juni 2024) als Kartoffelanbaufläche dar. Die Ackerflächen werden gemäß dem Städtetagmodell dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

### **Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WKS)**

Der Kiefernbestand im zentralen südlichen Planbereich ist unter Beteiligung des Forstamtes Ankum als Kiefernwald armer, trockener Sandböden zu bewerten. In den Randbereichen sind alte Exemplare der Stieleiche vertreten. Aufgrund der forstlichen Bewirtschaftung, der Kleinflächigkeit des Bestandes und seiner Ausprägung mit einem hohen Fremdholzanteil in Form der Späten Traubenkirsche wird der Kiefernwald mit dem **Wertfaktor 4 WF** bewertet.

## **Fauna (Artenschutz)**

### **Situation im Plangebiet**

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden im Bereich der Vorhabenfläche in 4 Begehungen zwischen März und Ende Mai 2023 die Brutvögel und an 2 Terminen zur Dämmerung/Nacht die Fledermäuse erfasst.

#### *Brutvögel*

Zwischen März und Juni 2023 wurden im Untersuchungsgebiet 39 Vogelarten als Brut- oder Gastvögel festgestellt. 29 Arten davon konnten als Brutvogel (mindestens „Brutverdacht“) bestätigt werden. Zwei dieser Arten stehen in einer der Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands. Es wurde mit dem Mäusebussard eine Art nachgewiesen, die nach Bundesartenschutzverordnung in der Kategorie „streng geschützt“ geführt wird.

Bis auf einzelne Ausnahmen sind die im Untersuchungsgebiet (UG) erfassten Brutvögel (mind. Brutverdacht) überwiegend überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunktorkommen oder Dichtezentrum dieser überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Es befand sich ein Horst/Brutrevier des streng geschützten Mäusebussards innerhalb der Vorhabenfläche. Wiederkehrend genutzte Horste von Greifvögeln sind nach § 44 BNatSchG dauerhaft geschützte Lebensstätten.

Der vorliegende faunistische Fachbeitrag (Anlage 6) kommt zu dem Ergebnis, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für seltene Vogelarten handelt. Im Fall der hier untersuchten Fläche gibt es nur geringe vergleichbare Bruthabitat- oder Nahrungsflächeneignung für wertgebende Arten der nahegelegenen, wertvollen Brutvogelgebiete. Eine Brutzeitfeststellung der Feldlerche im westlichen Pufferradius zeigt eine Eignung für Offenlandarten, die auf Grünland oder bei geeigneter Feldfrucht auf Ackerflächen brüten.

#### *Fledermäuse*

Es ließen sich keine Hinweise auf Quartierstandorte baumbewohnender Fledermäuse innerhalb der Gehölze feststellen. Es konnten weder Spechthöhlen, Astausfaltungen oder Rindenspalten entdeckt werden, die geeignete Strukturen als Quartier für baumbewohnende Fledermäuse bieten. Rinde und Struktur der überplanten Gehölze ist durch das überwiegend geringe Alter noch ohne Schäden. Die Gehölze bieten so keine Höhlungen, Spalten und Rindenablösungen, in denen Fledermäuse Quartiere finden können.

Die im UG vorwiegend auf der Vorhabenfläche wachsenden Gehölze und Sträucher bilden aufgelockerte, zum Teil längsausgedehnte Strukturen. Viele kleinere Fledermausarten orientieren sich bei ihrem vegetationsnahen Flug mit Hilfe der Ultraschallortung an oder über solchen linearen Strukturen, um Wege von ihren Quartieren zu den Jagdrevieren zu überbrücken. Es ist daher während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse von April bis Oktober in diesem Bereich mindestens von einer mittleren Flugaktivität jagender oder patrouillierender Tiere auszugehen.

#### *Andere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen*

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

Bei der Artengruppe der **Reptilien** deckt der Verbreitungs-Großraum der in Deutschland weit verbreitete FFH-Anhang-4-Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auch die Vorhabenfläche ab. In detaillierter Darstellung der Verbreitung (BfN) sind für den relevanten TK-25-Quadranten keine Nachweise von 1990-2014 erfolgt.

Bei der Artengruppe der **Amphibien** lässt sich aufgrund von Habitatansprüchen (fehlende Reproduktionsgewässer) ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

Bei der Artengruppe der **Insekten** lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatansprüchen ein Vorkommen im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

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

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

### 5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Für die ackerbauliche Bewirtschaftung würden mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) bestehen bleiben.

Die Waldfläche sowie die Wallanlage am nördlichen Rand würden bestehen bleiben und das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bleiben in der jetzigen Form erhalten. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Waldfläche könnten jedoch jederzeit Bäume durch Pflegemaßnahmen beseitigt oder als wirtschaftlicher Ertrag „geerntet“ oder Unterholz beseitigt werden.

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

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

## 5.4 Prognose

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

#### 5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

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

##### 5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

###### a) Geruchsimmissionen (Anlage 4)

Nach den Ergebnissen der Rastermessung der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, (Bericht vom 14.07.2022 s. Anlage 4 und Kap. 5.2.1.2) werden bei Berücksichtigung tierartspezifischer Belästigungspotenziale im Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,08 - 0,14 erreicht. Der für ein Gewerbegebiet mit Wohnnutzung in der TA Luft genannte Immissionswert von 0,15 wird danach unterschritten.

Bei den Messungen wurde vom Gutachter innerhalb der einzelnen Beurteilungsflächen auch eine Abschätzung der oberen und unteren Grenze des Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse vorgenommen. Diese zugrunde gelegt, könnten im westlichen Bereich des Plangebietes Geruchswerte erreicht werden, die mit  $IW = 0,10 - 0,23$  den in der TA Luft für Wohnnutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes genannte Wert teilweise überschritten.

Im vorliegenden Plangebiet werden Betriebswohnungen jedoch insgesamt ausgeschlossen. Der nach der TA Luft aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer für Arbeitnehmer zulässige höhere Wert von 0,25 wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Für die westlich, nördlich und östlich gelegenen Betriebe bzw. Stallstandorte ergeben sich, im Vergleich zum bestehenden Gewerbebestandort keine Veränderungen, da das Gewerbegebiet nicht näher an diese Betriebe herangeführt wird. Die südlich gelegenen Betriebe sind bereits von näher gelegener Wohnbebauung umgeben, welche eine Ausweitung der Tierhaltung der Betriebe bzw. deren Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt.

Die bestehende Situation wird durch die Planung somit nicht grundsätzlich geändert. Vor diesem Hintergrund erscheint die Planung auch für die Betriebe als zumutbar.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle

auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

## **b) Sonstige Immissionen**

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

### **5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld**

#### **Gewerbliche Immissionen**

##### Bauphase

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

##### Betriebsphase

##### *Optisches Erscheinungsbild*

Durch die entstehenden Baukörper oder Anlagen ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Das Plangebiet grenzt im Norden an den bestehenden Gewerbestandort und im Übrigen an vorhandene Straße an. Die östlich und westlich daran anschließenden Flächen sind unbebaut.

Die südlich nächstgelegene Wohnbebauung hält einen Abstand von ca. 80 m ein. Erhebliche negative optische Auswirkungen oder auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper sind daher nicht zu erwarten.

##### *Lärmimmissionen (Anlage 2)*

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

Für die vorliegende Planung wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 2). Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dez. 2006) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die nördlich bestehenden Industriegebietsflächen. Für diese wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 46 und 147 Emissionskontingente

von 65/50 dB(A) tags/nachts und damit jeweils ein für Gewerbegebiete üblicher Mittelwert festgesetzt.

Die für die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes maßgebliche benachbarte Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich südlich und westlich des Plangebietes beidseitig der Straße „Zu den Tannen“ (IP 1-3, s. Anlage 6.3 des Gutachtens). Der Schutzanspruch dieser Wohnnutzungen entspricht dem eines Mischgebietes von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Nach den Berechnungen des Büro für Lärmschutz, Papenburg, werden durch die Vorbelastung durch die bestehenden Industriegebietsflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Wohngebäuden noch deutlich um ca. 10 dB(A) und mehr tags/nachts unterschritten (s. Tabelle 1 im Gutachten).

Für die weiteren Berechnungen wurden für die vorliegend geplanten Gewerbegebietsflächen daher ebenfalls übliche Mittelwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts berücksichtigt.

#### **Zusatzbelastung durch das Plangebiet nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten (Kap. 5.2 des Gutachtens):**

Immissionspunkt (Immissionsrichtwert 60/45 dB(A) tags/nachts)	Planwerte (zulässige Zusatzbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung in dB(A) tags/nachts)	Schallimmissionskontingente (Zusatzbelastung) in dB(A) tags/nachts	Unterschreitung des Planwertes in dB (A) tags/nachts
IP 1	60 / 45	56,4 / 41,4	- 3,6
IP 2	60 / 45	53,8 / 38,8	- 6,2
IP 3	60 / 45	49,7 / 34,7	- 10,3

Nach den Berechnungen werden die Planwerte unter dieser Bedingung an den maßgeblichen Immissionspunkten noch um mind. 3,6 dB(A) tags/nachts unterschritten. In Bezug auf den IP 2 unterschreitet die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet den Immissionsrichtwert um 6 dB(A) und liefert damit keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation (Irrelevanzkriterium der TA Lärm). Am IP 3 wird der Immissionsrichtwert durch die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet weitergehend um 10 dB(A) unterschritten. In dem Fall befindet sich nach der TA Lärm der Immissionsort nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Die für das Plangebiet zugrunde gelegten Schallemissionskontingente werden entsprechend festgesetzt. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzulässigen Lärmemissionen aus.

### *Sonstige Immissionen*

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

#### **5.4.1.3 Erholungsfunktion**

Das Plangebiet stellt sich im südlichen Bereich, aufgrund der derzeitigen Nutzung als Waldfläche, mit einer Bedeutung für die Erholungsfunktion der umliegenden Bebauung dar. Der Gemeinde steht derzeit aber nur die vorliegende Fläche für eine bauliche Entwicklung im Anschluss an den vorhandenen Gewerbestandort zur Verfügung.

Die Gehölze am westlichen Rand können jedoch teilweise erhalten bleiben und ergänzt werden. Auch die östlich und die südlich angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben, von der Planung unberührt, bestehen.

#### **5.4.1.4 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.

### **5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

#### **5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

##### Bauphase

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

##### Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist, aufgrund seiner Lage zwischen den Straßenverkehrsflächen am östlichen, südlichen und westlichen Rand sowie dem vorhandenen Gewerbestandort nördlich der Plangebietsfläche, keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die intensive

ackerbauliche Nutzung westlich, nördlich und östlich der im zentralen südlichen Bereich gelegenen Waldfläche stark eingeschränkt.

Die derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Plangebietsfläche wird in Erweiterung zum nördlich bestehenden Gewerbestandort als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei geht auch die im zentralen südlichen Planbereich vorhandene Waldfläche verloren. Mit der Überplanung der Waldfläche wird sich das Landschaftsbild grundlegend verändern.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper sowie durch die ermöglichte großflächige Versiegelung dieser Waldfläche bzw. auch der vorhandenen Ackerflächen hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die nördlich unmittelbar angrenzend vorhandene Industriegebietsfläche städtebaulich sinnvoll erweitert.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand, der entstehenden bepflanzten Wallanlage sowie den Gehölzstrukturen am östlichen Rand sowie südlich des Plangebietes, die von der Planung unberührt erhalten bleiben, ist die entstehende Bebauung von Anfang an in das Landschaftsbild eingebunden.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe und die Festsetzung einer höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlagen, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, soweit möglich, vermieden.

Aufgrund der infrastrukturellen Vorprägung dieses Bereichs durch die unmittelbar nördlich angrenzend vorhandene Industriegebietsfläche stellt die vorliegende Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Der Wald wird entsprechend seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion an anderer Stelle ersetzt bzw. kompensiert. Mit der vorliegenden Planung wird die in diesem Bereich bereits vorhandene Intensivnutzung gebündelt, sodass ein optimal erschlossener und zusammenhängender Gewerbe- und Industriestandort entsteht.

#### **5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser**

##### **Fläche**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Bereich von ca. 4,1 ha bisher un bebauter Fläche in Anspruch genommen. Mit weiteren ca. 0,5 ha wird in den Bebauungsplan Nr. 147 eingegriffen.

Durch die Planung wird der bereits vorhandene Gewerbestandort Groß Hesepe städtebaulich sinnvoll erweitert und ergänzt. Bereits baulich genutzte Flächen stehen in Groß Hesepe für diesen Zweck nicht zur Verfügung. Zudem besteht für einen bereits ansässigen Betrieb Erweiterungsbedarf.

Anderweitige Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung, sodass sich keine Alternativen zur vorliegenden Plangebietsfläche ergeben.

## **Boden/Wasser**

### Bauphase

Durch die Überplanung der Waldfläche, insbesondere durch die Beseitigung des Baumbestandes und durch die künftige Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen, verloren.

Die Überplanung dieses Waldbestandes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Diese, aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche und der Überplanung einer Waldfläche verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

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

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich oberirdisch versickert werden. Bei Bedarf sind bauliche oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine zeitversetzte Versickerung ermöglichen. Damit verbleibt das Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden werden.

Durch die geplanten Ersatzaufforstungen auf externen Kompensationsflächen werden sich darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

### Betriebsphase

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

Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Gewerbefläche können nur zu einem geringen Anteil zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen. Die aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche und der Überplanung einer Waldfläche verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

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

Da die vorherrschenden Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung (ggf. zeitversetzt) des anfallenden Oberflächenwassers zulassen, können durch den vollständigen Verbleib des Oberflächenwassers innerhalb der Plan-

gebietsfläche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermeiden werden.

Durch die Bereitstellung externer Kompensationsflächen, die u.a. als Ersatzaufforstungsflächen hergerichtet werden, werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### **5.4.2.3 Klima / Luft**

##### Bauphase

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

##### Betriebsphase

Der durch das eigene Bestandsinnenklima des Waldes hervorgerufene Luftaustausch (Frischluffproduktionsstätte) wird mit der Beseitigung der Waldfläche reduziert. Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer größeren und schnelleren Erwärmung.

Die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen leisten ihren, wenn auch nur kleinflächigen Beitrag zur Erhaltung der örtlichen und regionalen Klimaverhältnisse. Darüber hinaus erfolgt auf externen Kompensationsflächen eine Neuaufforstung. Diese geplanten Aufforstungsmaßnahmen, in erster Linie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, führen auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung einer Waldfläche und landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht. Zudem wird eine Wallanlage überplant.

##### **Artenschutzprüfung**

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

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

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

besonders geschützte Arten, die

  - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
  - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

### Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen zu Beeinträch-

tigungen für die Fauna kommen. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen insbesondere die Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit der vorkommenden Vogelarten und außerhalb der Aktivitätszeit der vorkommenden Fledermausarten durchgeführt werden.

## Artenschutzrechtliche Prüfung

### *Brutvögel*

Mit dem Mäusebussard wurde eine streng geschützte Greifvogelart mit Brutnachweis innerhalb der Vorhabenfläche nachgewiesen. Der überwiegende Teil der erfassten Arten - auch die in einer Gefährdungskategorie geführten Arten - sind trotz Gefährdung verbreitet und innerhalb geeigneter Habitats flächendeckend anzutreffen.

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

Der Mäusebussard hat eine höhere Fluchtdistanz und Störungsempfindlichkeit als die übrigen erfassten Brutvogelarten, wodurch hier eine Erheblichkeit nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Zudem handelt es sich um eine Art, die ihre Horste mehrjährig nutzt. Damit gelten die Zugriffsverbote nicht nur in Bezug auf Individuen oder Eier, sondern auch der vom Vorhaben überplante Horststandort genießt ganzjährigen dauerhaften Schutz als Lebens- und Vermehrungsstätte.

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

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

- Die Baufeldräumung und Gehölzentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Glasflächen, die eine „Durchsichtkonstellation“ bieten, müssen mit geprüften Schutzbeklebungen versehen werden, um Anflüge zu verringern.
- Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brü-

tende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Bei euryöken, landes- und bundesweit ungefährdeten und ubiquitären Arten, wie z.B. Amsel, Singdrossel oder Blaumeise, sind vorhabenbedingt keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die im UG erfassten Arten, die in Deutschland oder Niedersachsen in einer der Gefährdungskategorien der Roten Liste aufgeführt sind (Bluthänfling und Gartengrasmücke) gab es sowohl innerhalb der Vorhabenfläche (Gartengrasmücke) und nördlich außerhalb der Vorhabenfläche die wertgebenden Brutverdachte. Aufgrund der im nahen Umfeld vorhandenen, verbleibenden gleichwertigen Habitats und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung in Form der Schall- und Lichtimmissionen durch die bestehenden Gewerbebauten sind hier keine populationsrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

In Bezug auf die erfasste streng geschützte Art Mäusebussard sind vorhabenbedingt Störungen entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch bauzeitliche und betriebsbedingte Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung zu erwarten. Da die Art verglichen mit anderen heimischen Greifvögeln weniger stör anfällig auch siedlungsnah Reviere besetzt, ein sehr großes Gebiet als Revier und Jagdhabitat nutzt und entsprechend geeignete Bereiche großflächig in der Umgebung vorhanden sind, haben die im Untersuchungsgebiet jagenden Tiere ausreichend Möglichkeiten, während der Bauphase vor auftretenden Störungen weiträumig auszuweichen. Zusätzliche betriebsbedingte störende Auswirkungen kommen hier ebenfalls nicht hinzu. Für das ansässige Brutpaar bedeuten die Baufeldvorbereitungen in der Vorhabenfläche durch die Ortstreue zum Brutplatz eine erhebliche Störung.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) beim Mäusebussard wird folgende Maßnahme notwendig:

- Die Baufeldvorbereitung und Fällung des Horstbaums muss vor dem 01.03. erfolgen, um zu verhindern, dass eine begonnene Balz und Brutvorbereitung abgebrochen wird. Vor der Fällung des Horstbaums muss die Ausgleichsmaßnahme bereits installiert sein.

Durch die Baufeldvorbereitung werden der Baumbestand und jegliche Vegetation innerhalb der Vorhabenfläche gerodet. Von einem Lebensstättenverlust aller im Bereich der Vorhabenfläche erfassten Brutvogelarten ist auszugehen.

Auch der bestehende Horstbaum des Mäusebussards und der von der Art oft über viele Jahre wiederkehrend genutzte Horst werden zerstört, was für den Mäusebussard eine erhebliche Betroffenheit bedeutet, womit der Lebensstättenverlust gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einschlägig wird.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Der Verlust von Niststätten für Gehölzbrüter ist durch geeigneten kurzfristigen Ersatz von Brutplätzen durch insgesamt 16 Höhlenbrüternistkästen (8 Kästen Kohlmeise/Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 8 Kästen Blaumeise/Sumpfmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) auszugleichen. Die Kästen werden in der Umgebung (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld im bestehenden Gehölzbestand) angebracht. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten, müssen diese außerdem jährlich gewartet werden und Effizienzkontrollen nach einem, zwei und fünf Jahren durchgeführt werden.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern ist in geringer Distanz zur Vorhabenfläche eine heimische Wildsträucherhecke von insgesamt 50 m Länge anzulegen. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Baumbestand am westlichen Plangebietsrand vollständig erhalten, zum Erhalt festgesetzt und durch standortgerechte, heimische Gehölze ergänzt.
- Für den Verlust vom Brutplatz des Mäusebussards ist im lokalen Zusammenhang der Vorhabenfläche eine Nisthilfe in einem dafür geeigneten, planerisch festzuschreibenden Baum anzulegen. Solcherart Nisthilfen können über Nistkörbe aus Weidengeflecht ab ca. 70 cm Durchmesser, die in Baumastgabelungen festgebunden werden, umgesetzt werden. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festzusetzen. Diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme soll ebenfalls in dem vorhandenen Baumbestand am westlichen Plangebietsrand durchgeführt werden.
- Der Maßnahmenstandort sollte in ausreichender Entfernung zu Stör- und Gefahrenquellen liegen und im Aktionsraum des betroffenen Paares möglichst nahe zum betroffenen Horst. Qualität: Feldgehölze oder Waldränder (nicht weiter als 100 m zum Waldrand in geschlossenen Gehölzen) mit Gehölzbestand mit potenziellen Brutbäumen mit mindestens mittlerem Baumholz (Brusthöhendurchmesser >35cm). Als Orientierungswert sollte die Maßnahme die Beeinträchtigung sowohl in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht ausgleichen. Die Umsetzung kann über einen Nutzungsverzicht (flächenhaft / als Baumgruppe / einzelbaumbezogen) oder die Erhöhung des Erntealters (flächenhaft / als Baumgruppe / einzelbaumbezogen) gesichert werden. Im Maßnahmenbereich sollen alle anderen ggf. vorhandenen Bäume mit Großhorsten erhalten bleiben. Ein freier An- und Abflug zu den potenziellen Horstbäumen muss gewährleistet sein und die Maßnahmen sind eindeutig sowie individuell zu markieren (aus der Nutzung genommene Bäume). Als Maßnahme zur Funktionssicherung muss bei der (dann späteren) Ernte gewährleistet sein, dass inzwischen andere Gehölze geeignete Strukturen ausgebildet haben. Solange geeignete Altbäume ein limitierender Faktor sind, dürfen bestehende nicht eingeschlagen werden.

- Weil es sich beim Mäusebussard um eine streng geschützte Art handelt, ist zusätzlich das besondere Artenschutzrecht zu beachten. Die Freistellung von § 44 Abs. 4 BNatSchG kommt nur in Betracht, weil es sich bei dem Horstbaum um forst-, land-, oder fischereiwirtschaftliche Bodennutzung handelt.

### *Fledermäuse*

Im Rahmen der Fledermauserfassung ergab sich kein Hinweis auf eine Quartiernutzung. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei vorhandenen, geeigneten Höhlenstrukturen in Bäumen im Verlauf des „Fledermausjahres“ diese immer mal wieder mindestens als Tagesquartier genutzt werden und als Lebensstätte zu bezeichnen sind.

Die für das geplante Vorhaben notwendige Fällung von Gehölzen muss daher als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Baumquartiere bewohnenden Fledermausarten bezeichnet werden. Ein Verlust von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Dies betrifft ebenso die vorhabenbedingte Tötung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, da diese in Bezug auf die Vorhabenwirkungen nur im Bereich von Quartieren eintreten kann. Eine baubedingte Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von nächtlich jagenden Fledermäusen kann nahezu ausgeschlossen werden, da die Bautätigkeiten i.d.R. tagsüber stattfinden. Betriebsbedingte Störungen durch Gebäude- und Wegebeleuchtung sind allerdings nicht auszuschließen.

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

- Die Baufeldräumung und Gehölzentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Hauptaktivitätszeit der Baumquartiere bewohnenden Fledermausarten (01.03. - 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung zu fällender Bäume auf potenziell in Quartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Bei gebäudebewohnenden, kulturfolgenden Arten wie der Breitflügel- und der Zwergfledermaus sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen zu erwarten. Ebenso beim Großen Abendsegler, dessen Flugaktivität sich im strukturierten Raum auf Luftschichten oberhalb der Baumwipfel beschränkt. Bei den Arten Rauhaufledermaus und den Bartfledermäusen ist von Störungen und einer damit verbundenen Meidung der betroffenen Bereiche, durch Beleuchtung und Schallemissionen auszugehen.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung an den Vorhabenflächenanteilen, die den Gehölzen zugewandt sind, auf ein Minimum.
- Wahrung eines ausreichenden Puffers zwischen Bebauung und den Jagdgebieten. Ca. 10 m sind ausreichend, da die Fledermäuse nur in der unmittelbaren Umgebung der Gehölze erfasst wurden.
- Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Für den Verlust des Jagdgebietes und des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum- und Wildsträucherarten aufgewertet werden. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Baumbestand am westlichen Plangebietsrand vollständig erhalten, zum Erhalt festgesetzt und durch standortgerechte, heimische Gehölze ergänzt.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind 10 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.

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

#### **5.4.2.5 Wirkungsgefüge**

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

Mit der Planung geht Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzfläche und die Waldfläche stehen nicht mehr als Nahrungs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Teilweise können die Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie eine Reduzierung der Verdunstungsrate werden vermieden, da das Dach- und Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickert wird.

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

#### **5.4.2.6 Risiken für die Umwelt**

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

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

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

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

#### **5.4.4 Wechselwirkungen**

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

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

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

#### **5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete**

Nördlich des Plangebietes grenzt der bestehende Gewerbebestandort von Groß Hesepe an. Durch die dort ansässigen Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde im Lärmgutachten die Vorbelastung des bestehenden Gewerbebestandes berücksichtigt und daraus die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegende Plangebiet abgeleitet. Für die Gewerbeflächen im Plangebiet sind danach für ein Gewerbegebiet übliche Emissionskontingente möglich. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

#### **5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften**

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

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

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

##### **5.4.6.2 Besonderer Artenschutz**

Unter Berücksichtigung, dass die Baufeldräumung und Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit vorkommender Vogelarten sowie außerhalb der Aktivitätszeit der vorkommenden Fledermausarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt wird, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Für den Verlust des innerhalb des Eingriffsgebietes vorkommenden Brutplatzes des Mäusebussards ist im lokalen Zusammenhang der Vorhabenfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) eine Nisthilfe in einem dafür geeigneten, planerisch festzuschreibenden Baum anzulegen. Solcherart Nisthilfen können über Nistkörbe aus Weidengeflecht ab ca. 70 cm Durchmesser, die in Baumastgabelungen festgebunden werden, umgesetzt werden. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme soll in dem vorhandenen Baumbestand am westlichen Plangebietsrand durchgeführt werden.

#### **5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

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

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

Im GEG werden Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Seit dem 01.01.2023 sind zudem gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Ab dem 1.1.2025 gilt diese Regelung bei Gebäuden mit der genannten Dachflächengröße generell.

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 Ge-

setzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Geeste liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

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

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

## **5.5 Maßnahmen**

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

#### **5.5.1 Immissionsschutzregelungen**

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbestandort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, werden für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) verbindlich festgesetzt. Die geplanten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

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

#### **5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu minimieren, werden die vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand erhalten und durch Festsetzung gesichert. Gleichzeitig wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes tragen zusätzlich zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Des Weiteren soll sich die Höhe der entstehenden Gebäude an der Höhe der benachbarten Bebauung orientieren, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die vollständige, ggf. zeitversetzte Versickerung des Oberflächenwassers im

Plangebiet vermieden. Mit Hilfe eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

### **5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung**

#### **a) Zulässigkeit des Eingriffs**

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

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

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

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

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

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame

öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Geeste die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

## **b) Eingriffsbilanzierung**

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

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

Fläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der vorliegenden Planung u.a. durch die Überplanung und Beseitigung von Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) verursacht. Gemäß § 8 (4) NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat.

Werden Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 (Ersatzaufforstung) vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 (Walderhaltungsabgabe) ersetzt, entfallen daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (§ 8 (6) NWaldLG).

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst eine Bewertung des Waldbestandes entsprechend dem NWaldLG und eine Beschreibung der Ersatzaufforstung.

## **Bewertung des Waldbestandes**

Der Kiefernbestand im zentralen südlichen Planbereich ist unter Beteiligung des Forstamtes Ankum als Kiefernwald armer, trockener Sandböden zu bewerten. In den Randbereichen sind alte Exemplare der Stieleiche vertreten. Aufgrund der forstlichen Bewirtschaftung, der Kleinflächigkeit des Bestandes und seiner Ausprägung mit einem hohen Fremdholzanteil in Form der Späten Traubenkirsche wird der Kiefernwald mit dem Wertfaktor 4 WF bewertet.

In der Waldfunktionenkarte ist dieser Bestand nicht besonders gekennzeichnet bzw. dargestellt.

Die Waldfläche besitzt aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, ihrer Lage und ihrer Gehölzzusammensetzung eine eher untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Emsland ist sie unter Berücksichtigung, dass ausschließlich standortgerechte Laubbäume und ein 10 m breiter Waldrand aus unterschiedlich hoch wachsenden Sträuchern eingeplant und ge-

pflanzt werden, im Verhältnis 1 : 1,4 zu ersetzen. Somit ist eine Ersatzwald-Aufforstung in der Größe von 21.382 qm nachzuweisen.

### **Kompensation des Waldbestandes nach NWaldLG**

Für die Ersatzwaldaufforstung steht der Gemeinde Geeste der Ersatzflächenpool „Schwering“ im Bereich der Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe, zur Verfügung (Flurstücke Nr. 59, 66/4, 21/6, 22/2 und 21/2). Die Flächen werden zu einem Großteil als Wald angelegt. Hierdurch wird eine Aufwertung um 2 WF erreicht. 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 619.946 WE in Anspruch genommen wurden. Derzeit stehen der Gemeinde im Ersatzflächenpool somit noch **160.876 WE** für eine Kompensation zur Verfügung.

Hiervon wird dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 88 eine Teilfläche von 21.382 qm / 42.764 WE als Waldersatzfläche zugeordnet.

### **c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes**

In der folgenden Tabelle werden alle weiteren 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 Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Gemäß BBP Nr. 147 festges. Flächen</b>	<b>4.846 qm</b>	-	-
Industriegebiet (GRZ 0,8)	627 qm	-	-
versiegelt (80 %)	502 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	125 qm	1 WF	125 WE
Straßenverkehrsfläche	363 qm	-	-
versiegelt (80 %)	290 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	73 qm	1 WF	73 WE
Fl. f. Maßn. zum Schutz, zur Pflege... (Wall)	3.856 qm	3 WF	11.568 WE
<b>Strauch-Baumhecke (HFM)</b>	<b>516 qm</b>	3 WF	1.548 WE
<b>Ackerfläche (A)</b>	<b>25.038 qm</b>	1 WF	25.038 WE
<b>Kiefernwald armer Sandböden (WKS)*</b>	<b>15.273 qm</b>	-	-
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>45.673 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>38.352 WE</b>

\* Die Waldfläche wird nach dem NWaldLG und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,4 ersetzt und bleibt unberücksichtigt

#### d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen beschrieben.

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>	<b>43.445 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	34.756 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	8.689 qm	1 WF	8.689 WE
<b>Fl. f. Maßn. zum Schutz, zur Pflege... (Wall)</b>	<b>1.204 qm</b>	3 WF	3.612 WE
<b>Fl. z. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen u. Sträuchern.</b>	<b>1.024 qm</b>	3 WF	3.072 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>45.673 qm</b>		
<b>Kompensationswert:</b>			<b>15.373 WE</b>

Im Plangebiet entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **15.137 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**38.352 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 23.215 WE, sodass noch eine externe Kompensation notwendig ist.

Diese erfolgt ebenfalls im Ersatzflächenpool „Schwering“ im Bereich der Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe.

Zur Verfügung stehende Werteinheiten: 160.876 WE

Waldersatz - 42.764 WE

Kompensation - 23.215 WE

Rest 94.897 WE

Dem vorliegenden Bebauungsplan werden aus dem Ersatzflächenpool Schwering insgesamt 65.979 WE zugeordnet. Im Bereich des Ersatzflächenpools stehen somit noch 94.897 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. 88 „Gewerbegebiet westlich Dieselstraße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

## **5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen**

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

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes in Groß Hesepe an. Für die Planung werden insgesamt ca. 4,57 ha und davon anteilig 1,52 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Planung dient insbesondere dazu, dem Erweiterungsbedarf eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes Rechnung zu tragen, und um die Flächen im Übrigen für die weitere gewerbliche Entwicklung des Ortsteiles zu sichern. Damit wird ein vorhandener Gewerbeansatz städtebaulich sinnvoll erweitert. Andere, an den Gewerbestandort angrenzende und für den Betrieb sinnvolle Erweiterungsflächen stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung.

Bei einer Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 können 80 % der Grundstücksfläche versiegelt bzw. bebaut werden. Dadurch soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt und dem voraussichtlichen Bedarf der Betriebe entsprochen werden.

Am Westrand sollen die vorhandenen Gehölze jedoch erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Im Übrigen wird zur Kompensation auf einer externen Fläche durch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze die Waldfläche und verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft ersetzt und damit eine Aufwertung der Bodenfunktionen erreicht.

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

## **5.6 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.

## 5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

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

Wie in Kap. 1.2 beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung des Gewerbestandortes von Groß Hesepe, um dem sich konkretisierenden Bedarf eines bereits ansässigen Betriebes zu entsprechen sowie weitere Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Für den bestehenden Betrieb kommen Erweiterungsmöglichkeiten nur in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Betriebsgrundstück in Betracht.

Durch die Planung wird u.a. in eine Waldfläche eingegriffen. Andere Flächen im Anschluss an das Betriebsgrundstück bzw. den bestehenden Gewerbestandort stehen für die erforderlichen Erweiterungen des Betriebes jedoch nicht zur Verfügung.

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung drängen sich zur Verwirklichung der Planungsziele daher nicht auf. Auch vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Erschließung und der Zielsetzung einer möglichst kompakten Siedlungsentwicklung stellt die vorgesehene Fläche eine sinnvolle und angemessene Lösung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung des Ortsteils dar.

## 5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

### 5.8.1 Methodik

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

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte auf der Grundlage eines avifaunistischen Gutachtens mit Artenschutzprüfung.

Zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen des Plangebietes wurde eine Berechnung der Schallimmissionen gemäß der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ durchgeführt. Die zulässigen Lärmemissionen sind nach den Empfehlungen des anliegenden schalltechnischen Berichtes des „Büro für Lärmschutz“ durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) klar definiert. Das heißt, den Gewerbeflächen sind, bezogen auf die einzelnen Flächen, be-

stimmte Schallkontingente zugeordnet. Für die Bewertung der Ergebnisse wurde die DIN 18005 i.V. mit der TA Lärm herangezogen.

Die zu erwartende Verkehrslärmbelastung durch die Landesstraße 48 wurde gutachterlich auf Grundlage der RLS 19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt. Die durchgeführten Lärmberechnungen wurden für das vorliegende Plangebiet nach der DIN 18005 bewertet.

Die Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen und gewerbliche Nutzungen wurde durch die FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen nach Anhang 7 der TA Luft und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

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

Die Durchführung der Ersatzaufforstung und 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 (85.523 WE) geregelt.

### **5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

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

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen eine Waldfläche, eine Wallanlage und landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserab-

flusses, verringert. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch den Erhalt der im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen und deren Ergänzung werden Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft teilweise vermieden. Im Übrigen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, insbesondere durch die Überplanung der vorhandenen Waldfläche, durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der CEF Maßnahmen für den Mäusebussard (Nisthilfe im Plangebiet) sowie der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und Gehölzrodungen, nicht entgegen. Für Vögel und Fledermäuse sind weitere Nisthilfen anzulegen.

In Bezug auf den Menschen können sich - bei Berücksichtigung der oberen Grenze des Unsicherheitsbereichs - in Teilen des Plangebietes Geruchsbelastungen durch Tierhaltungs- und gewerbliche Anlagen ergeben, die über dem für ein Gewerbegebiet mit Wohnnutzung maßgeblichen Immissionswert von 0,15 (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 15 % der Jahresstunden) liegen. Im Plangebiet werden schutzwürdige Betriebswohnungen jedoch ausgeschlossen. Der Immissionswert für ein Gewerbe-/Industriegebiet ohne Wohnnutzung kann im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Unverträgliche Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>) wird sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten bzw. unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus.

Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

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

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

#### 5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jakobs, Papenburg, Ord. Nr. 23 07 2980 vom 04.08.2023)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Dez. 2006)
- Rasterbegehung, Messbericht (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Nr. G21224.1/01 vom 14.07.2022)
- 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)

## 6 Abwägungsergebnis

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

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 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. Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft werden durch den Erhalt von Gehölzen und deren Ergänzung im westlichen Bereich des Plangebietes teilweise vermieden. Im Übrigen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, insbesondere durch die Überplanung der vorhandenen Waldfläche, durch Ersatzaufforstungen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>).

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und erforderliche Rodungsarbeiten sowie der geplanten CEF-Maßnahme für den Mäusebussard nicht entgegen.

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

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der Festsetzung der Emissionskontingente (LEK) nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Nach der Geruchimmissionsermittlung wird der für ein Gewerbegebiet mit Wohnnutzung heranzuziehende Immissionswert von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten. Aufgrund der im vorliegenden Fall unterrepräsentativ vertretenen Winde aus südlichen Richtungen könnten bei Berücksichtigung einer Korrektur der ermittelten Ergebnisse jedoch höhere Werte bis max. 23 % der Jahresstunden resultieren. Schutzwürdige Betriebswohnungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen und werden ausgeschlossen. Der für ein Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung in der TA Luft genannte Immissionswert von 25 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

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

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	43.445 qm	95,1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.204 qm	2,6 %
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	1.024 qm	2,3 %
<b>Plangebiet</b>	<b>45.673 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Verfahren

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

### Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

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

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Geeste, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

1. Örtliche Gegebenheiten und bestehende zeichnerische Festsetzungen
2. Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Ord. Nr. 23 07 2980 vom 04.08.2023)
3. Baugrunduntersuchung (Dr. Lüpkes Sachverständige GbR, Meppen, Projektnr. 23.02.6061 vom 21.06.2023)
4. Rasterbegehung, Messbericht (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Nr. G21224.1/01 vom 14.07.2022)
5. Plangebiet - Biotoptypen
6. Artenschutzfachbeitrag und UsaP 2023 (Dipl. Biologe Christian Wecker, Westerstede)