

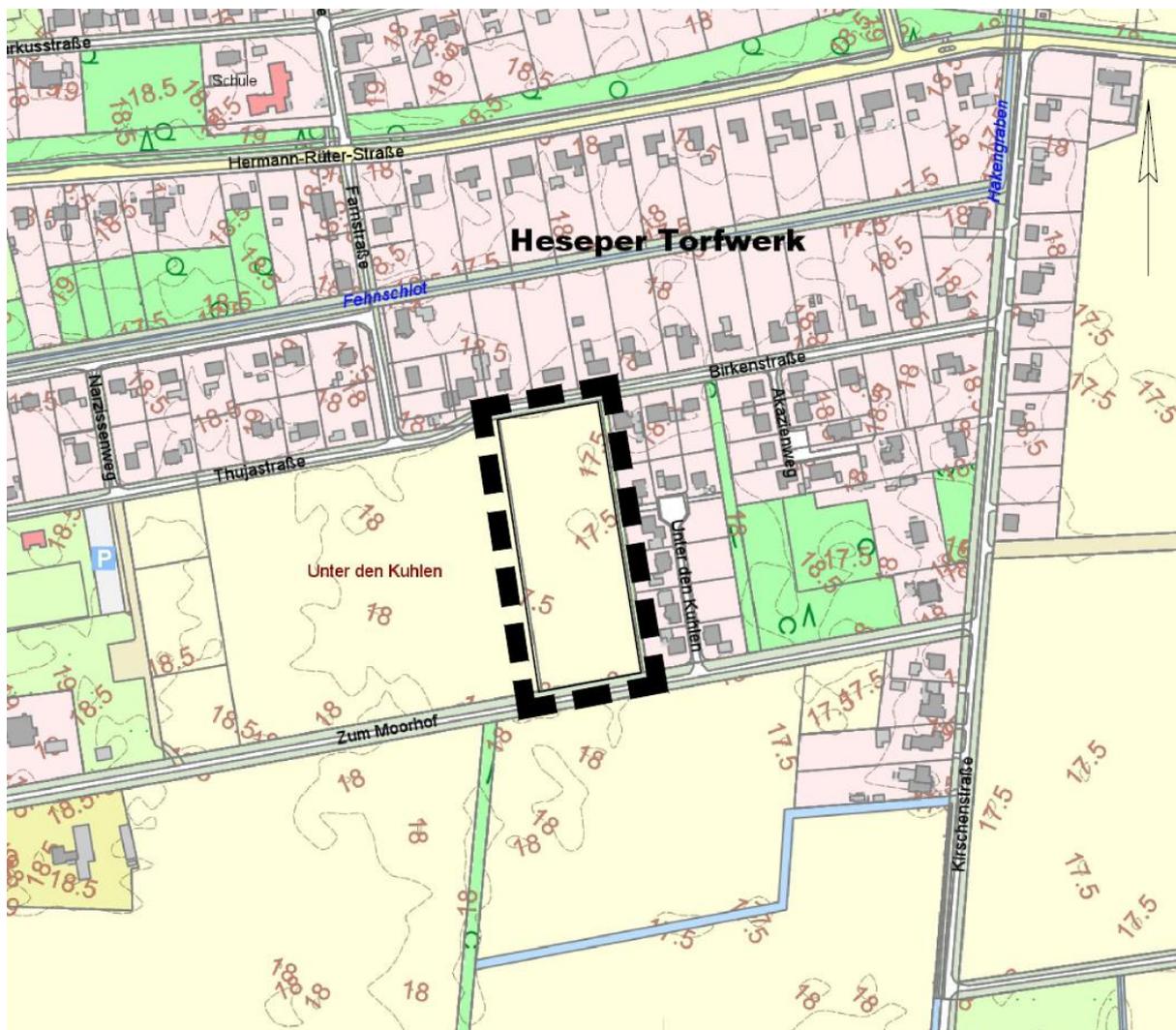
BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 138 „SÜDLICH DER BIRKENSTRASSE“
einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

GEMEINDE GEESTE

Landkreis Emsland



Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2020)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	6
1. ALLGEMEINES	6
1.1. PLANUNGSUNTERLAGE	6
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	6
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	7
3.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	7
3.2. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	8
3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
3.4. BEBAUUNGSPLÄNE	9
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG	11
4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	11
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
5.1. BELANGE DES NATURSCHUTZES	13
5.2. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	14
5.2.1. Oberflächenentwässerung	15
5.2.2. Abfallentsorgung	16
5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	16
5.3. BELANGE DER INFRASTRUKTUR	17
5.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	17
5.5. BELANGE DES VERKEHRS	17
5.6. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	17
5.7. BELANGE DES BODENSCHUTZES	18
5.8. BELANGE DER BUNDESWEHR	18
5.9. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	19
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 138 „SÜDLICH DER BIRKENSTRASSE“	20
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	20
6.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	21
6.3. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	21
6.4. GRÜNFLÄCHE	21
6.5. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	21
6.6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	22
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)	23
8. HINWEISE	24
9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	25

TEIL II: UMWELTBERICHT	26
1 UMWELTBERICHT	26
1.A KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	26
1.a.1 Angaben zum Standort	26
1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	26
1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	26
1.B UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	26
1.b.1 Fachgesetze.....	26
1.b.2 Fachplanungen	27
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)	27
2.A BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO)	27
2.a.1 Schutzgut Tiere	28
2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope.....	28
2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)	29
2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	30
2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	32
2.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	34
2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	34
2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	35
2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	35
2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	36
2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	36
2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	36
2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....	37
2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	37
2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	37
2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	38
2.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt	40
2.b.2 Fläche und Boden	43
2.b.3 Wasser	44
2.b.4 Klima / Luft	45
2.b.5 Landschaft.....	46
2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	47
2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	48
2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt	48
2.b.9 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
2.C MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH	48
2.c.1 Tiere	48
2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen	49
2.c.3 Fläche und Boden	49
2.c.4 Wasser	50
2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes.....	50
2.c.6 Landschaft.....	50

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	50
2.D ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN; GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL	50
2.E BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIelfALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER (GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7J)	51
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)	51
3.A BESCHREIBUNG VON TECHNISCHEN VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG (ZIFF. 3A) ANLAGE 1 BAUGB)	51
3.B BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	52
3.C ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	52
3.D REFERENZLISTE DER QUELLEN	53
TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	56
1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	56
2 ABWÄGUNGSERGEBNIS	56
3 VERFAHREN	56

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung.....	39
Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	41
Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung Bestand.....	42
Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Planung.....	42
Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	43
Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	44
Tabelle 7: Auswirkungen auf Luft und Klima.....	45
Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	46
Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 138 (NLWKN 2021)	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Lk. Emsland 2010)	7
Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen" mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17 „An der Birkenstraße“ (unmaßstäblich, in rot ist der überplante Teilbereich herausgestellt).....	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“ (unmaßstäblich, in rot ist der überplante Teilbereich herausgestellt)	10

Abbildung 6: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2015; in %, unmaßstäblich (LBEG 2021)	29
Abbildung 7: Mittlere Versiegelung 2019 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2019)	30
Abbildung 8: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2021)	31
Abbildung 9: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2021)	32
Abbildung 10: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1981-2010, unmaßstäblich (LBEG 2021)	33

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kuhlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe, Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften, 19.08.2020
- Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ OT. Groß Hesepe in der Gemeinde Geeste, Landkreis Emsland; Ing-Büro W. Grote, Papenburg, 08.03.2021
- Ausweisung von Wohnbauland BG „Torfwerk“ in 49744 Geeste-Groß Hesepe – Baugrunduntersuchung – Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, 22.04.2020

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Groß Hesepe im Bereich „Hesepers Torfwerk“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4. Die Planunterlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- wurde vom Öffentlich bestellten Verm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Geschäftsbuch Nr. 20/12 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ liegt im südlichen Randbereich der Ortslage „Hesepers Torfwerk“ Im Ortsteil Groß Hesepe. Dieser Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 4/3, 5/2 und 5/6.



Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 138 (NLWKN 2021)

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von 12.961 m². Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch angrenzende Baugebiete und im Weiteren durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Am nördlichen Rand wird ein Streifen des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Birkenstraße“ überplant. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Ein kleiner Teilbereich ist durch Grabenstrukturen und Gehölze (Baum-Strauch-Hecken) geprägt. Ca. 250 m westlich liegt der „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP NDS 00013) in dem das Naturschutzgebiet Geestmoor (NSG WE 00269) mit dem landesweit schutzwürdigem Biotop Nr. 3308063 (Moorheide - MZa) eingebettet ist. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz (K225 „Süd-Nord-Straße“ und K232 „Hermann-Rüter-Straße“) erfolgt über die Gemeindestraßen „Birkenstraße“ (nördlich verlaufend) nebst fußläufigen Erschließungen in Richtung Süden an die Gemeindestraße „Zum Moorhof“ und in Richtung Osten an die Gemeindestraße „Unter den Kuhlen“ (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“).

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, genau wie die östlich und nördlich angrenzenden und bereits bebauten Bereiche, als „bebaute Bereiche bzw. ohne Darstellung versehen. Südlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ schließen „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ an. Als weitere herausstechende Darstellung ist die Grenze des „Internationalen Naturparks Bourtanger Moor – Bargerveen“, die ca. 250 m westlich der Vorhabensfläche verläuft, herauszustellen. Östlich der „Kirschenstraße“ verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdölförderung.

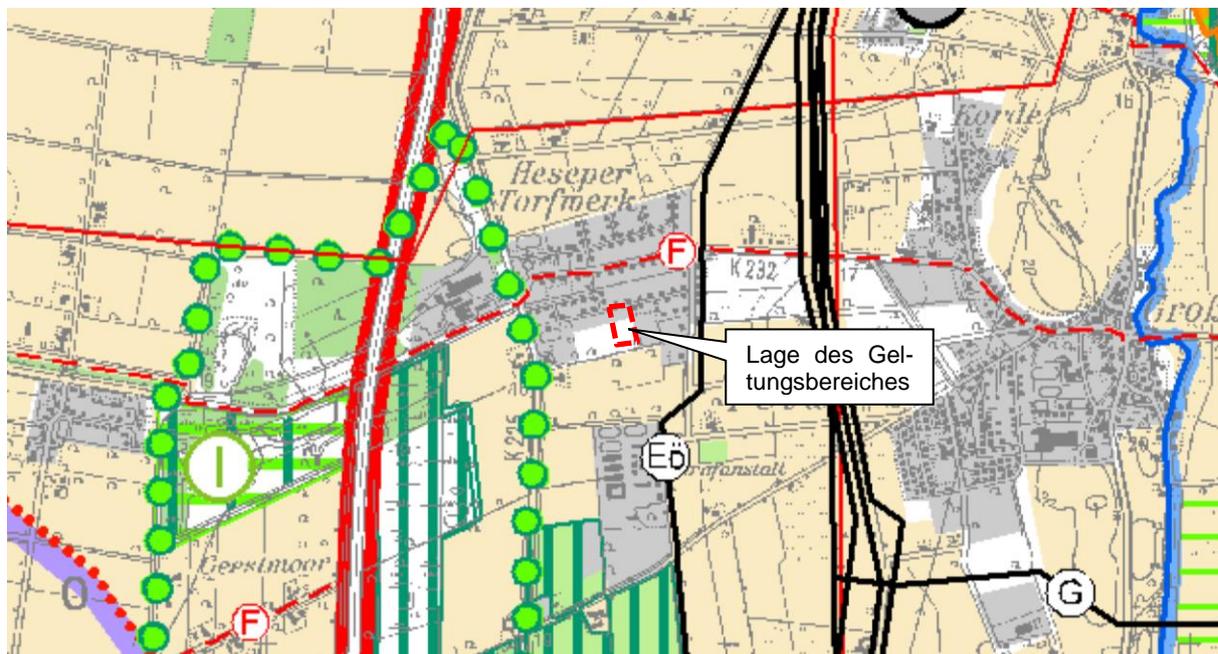


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Lk. Emsland 2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Groß Hesepe im Bereich „Hesepor Torfwerk“ der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche am südlichen Ortsrand als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

3.2. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich sowie in den hieran angrenzenden Bereichen keine Darstellung vorhanden.

3.3. Flächennutzungsplan

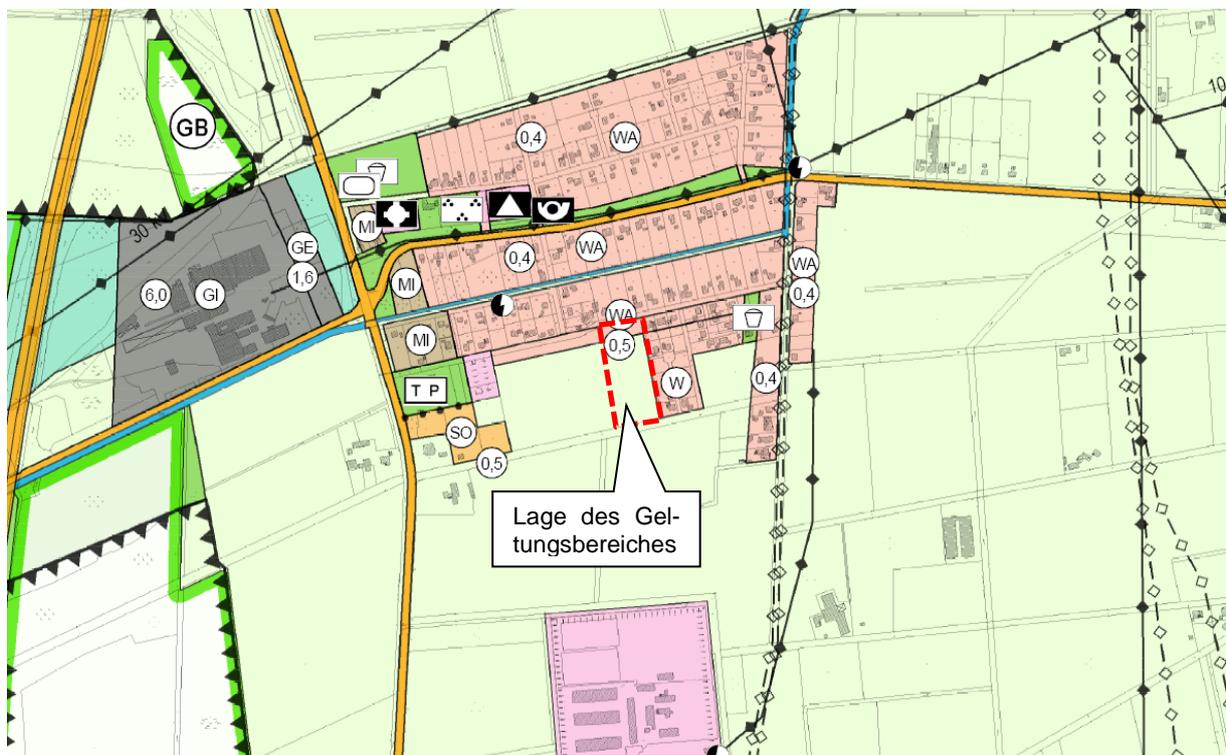


Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

„2. Auf den mit A2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird zur Einfassung und Gliederung des Baugebietes eine Baum-Strauch-Hecke beidseitig eines flachen Versickerungsgrabens angelegt. Der Graben erfährt keinerlei Unterhaltung und dient zur Aufnahme des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers. Hier sind ausschließlich feuchtigkeitsverträgliche standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen.“

(...)

„5. Die Baumarten für die v.g. Maßnahme gem. § 7 Abs. 2 setzen sich aus der nachfolgenden Pflanzliste zusammen:

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Grau-Erle (*Alnus incana*)
- Grün-Erle (*Alnus viridis*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Sonstige Weidenarten (*Salix spec.*)

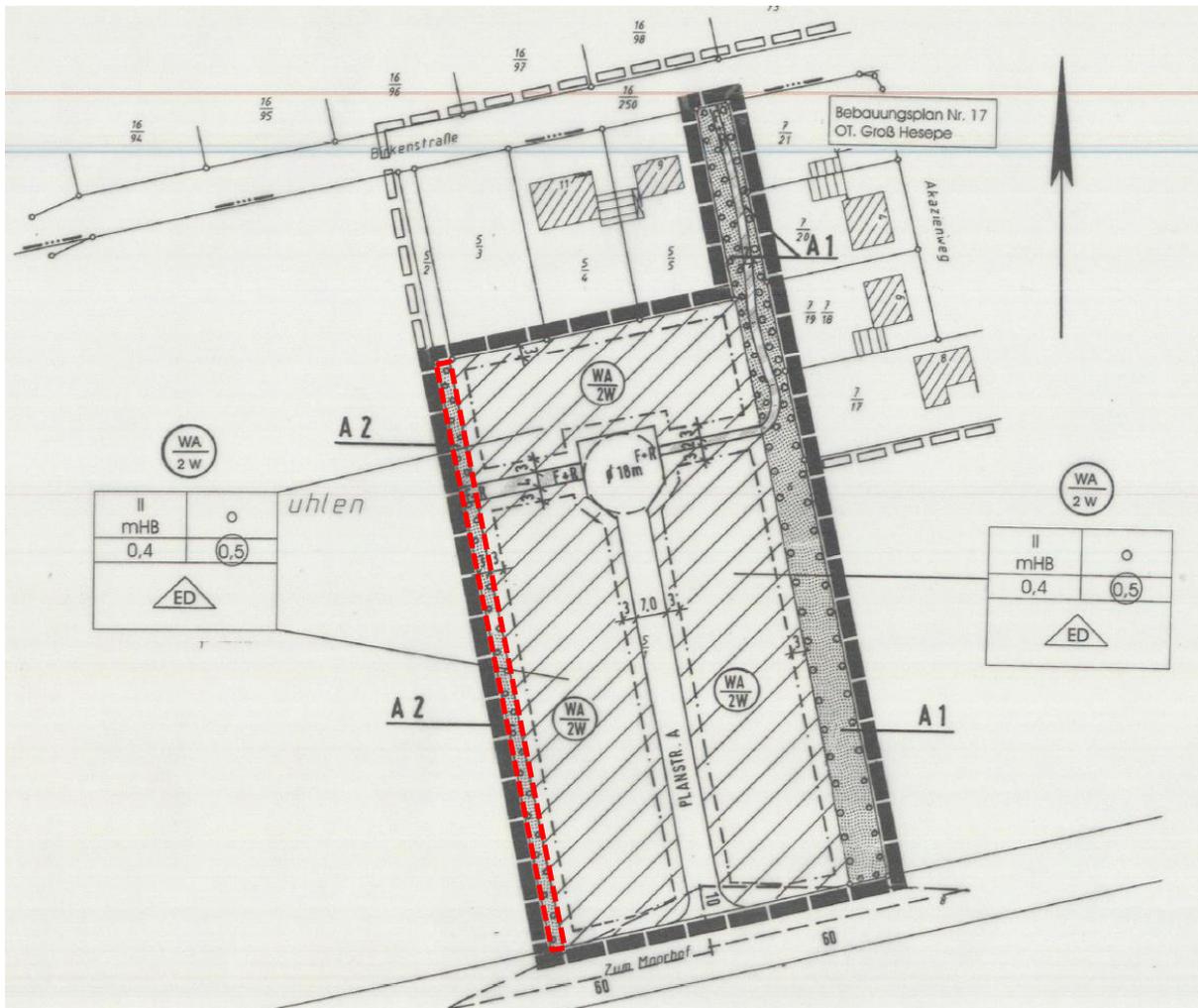


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“ (unmaßstäblich, in rot ist der überplante Teilbereich herausgestellt)

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortsteilen mit den dazugehörigen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung der Ortschaft Groß Hesepe im Bereich „Heseper Torfwerk“ dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf das Gebiet dieser Ortslage.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baugebiete in westlicher Richtung. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Das bereits ausgewiesene Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“ wird maßvoll in westlicher Richtung weiterentwickelt. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen ca. 14 Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ortschaft Groß Hesepe im Bereich „Heseper Torfwerk“ sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Nördlich und südlich gelegene Heckenstrukturen bleiben erhalten bzw. nur für die Herstellung der notwendigen Erschließungsachse durchbrochen. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

Ein anderer als der vorhandene Standort wird deshalb nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Wohngebiets ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Geeste (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

In Groß Hesepe sind im Bereich Heseper Torfwerk seit längerem alle Baugrundstücke veräußert. Diese werden mit Blick auf die zurückliegende Nachfrage voraussichtlich allesamt im Jahr 2021 veräußert werden können. Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Groß Hesepe ist deshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes sinnvoll und notwendig. Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Heseper Torfwerk des Ortsteils Groß Hesepe, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde Geeste möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche eingebettet in den südlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an baurechtlich gesicherte Bereiche angrenzt.

Seitens der Gemeinde wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt. Leerstand ist in Groß Hesepe nur in einem geringen Umfang vorhanden. Die evtl. in Frage kommenden Baulücken bzw. Freiflächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung der nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete. Im weiteren grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 12.961 m² umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Graben
- Grünfläche inkl. einer Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Eingriffsregelung

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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 BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der prägende Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches sind intensiv genutzte Grünlandflächen. In einem kleinen Teilbereich wird eine festgesetzte Grünfläche (hier eine ca. 3,0 m breite und als Mulde ausgeformte Ruderalflur) des angrenzenden Bebauungsplane Nr. 141 sowie für die Erschließungsstraße und die Geh- und Radwege Teilbereiche von Strauch-Baum-Hecken überprägt. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort angrenzend an bereits bestehender Wohnbebauung gewählt wurde. Es wird somit vermieden einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen. Zudem werden die nördlich und südlich bestehenden Heckenstrukturen durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan ist eine Bilanzierung der Planfläche enthalten. Der hier dargestellte Eingriff geht von einer Maximalausschöpfung der Planfläche aus. Zur Bewertung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf dessen Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet wurde. Auf dieser Basis wurde die notwendige Kompensation festgelegt.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 21.239,6 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 8.433,4 WE geht ein Kompensationsdefizit von 12.806,2 WE hervor. Diese Kompensation wird im Bereich des „Schwering“ (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4, Flurstücke 59, 66/4, 21/6, 22/2 und 21/2) erbracht bzw. gesichert. Durch die Verwendung von Werteinheiten aus einem bestehenden Flächenpoolbereich wird der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Der Flächenverlust für die Landwirtschaft somit möglichst geringgehalten.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

Artenschutz

Gemäß den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kühlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe (RÜCKEN & PARTNER 2020) geht hervor, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist demnach nicht zu beantragen.

Es bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber den Planungen aus artenschutzrechtlicher Sicht. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Minimierung von Ausweichereffekten bei europäischen Brutvogelarten zu berücksichtigen.

Weiterhin wird empfohlen, die Gehölzreihen im Norden und im Süden möglichst nicht zu tangieren. Sollte eine Rodung von Teilen der Strauch-Baumhecken nicht vermeidbar sein, so ist diese vom 1. November bis 28./29. Februar unter Hinzunahme einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Außerdem sind die bautechnischen Tätigkeiten auf der Eingriffsfläche auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. April - 15. Juli) zu veranschlagen, um den Störfaktor für die umliegenden Brutvögel zu minimieren.

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in rund 2,8 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der Gemeindestraßen „Birkenstraße“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

5.2.1. Oberflächenentwässerung

Der quer durch den Geltungsbereich verlaufende Graben wird parallel entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt. Hierdurch wird der Graben mit seinen Funktionen zur örtlichen Entwässerung der anliegenden Flächen gesichert. Im Geltungsbereich wird auf der östlichen Grabenseite kein Räumstreifen festgesetzt, da die notwendige Räumung und Unterhaltung von der westlichen Seite über landwirtschaftliche Nutzfläche erfolgen kann.

Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten erstellt (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020). Im Ergebnis sind die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen sind (Sande). Der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand kann derzeit nicht eingehalten werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist somit nur bei einer Geländeanhebung oder Reduzierung des Abstandes auf 0,5 m (behördliche Genehmigung erforderlich) realisierbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zur Angleichung der Grundstücke auf das Straßenniveau der Birkenstraße ein Anfüllen jedoch ohnehin erforderlich ist.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über eine Regenwasserkanalisation. Das Leitungssystem besteht aus einem Strang und verläuft innerhalb der Verkehrsflächen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe in das geplante Kanalnetz eingebracht und in südliche Richtung in den Straßenseitengraben der Straße „Zum Moorhof“ eingeleitet. Im Einleitungsbereich des Kanals in den Graben ist aufgrund der geplanten fußläufigen Verbindung eine Grabenverrohrung erforderlich. Somit erfolgt der Anschluss des Kanals an den geplanten Durchlass. Die zu entwässernde Straßenverkehrsfläche (A_U) beträgt ca. 1.400 m². Da somit die versiegelte Fläche (A_U) kleiner als 2.000 m² ist, kann auf eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Straßenseitengraben eingeleitet werden. (Grote 2021).

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 7). Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2.2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit sind für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Daher wird am Ende der geplanten Stichstraße (Sackgassen) eine geeignete Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,0 m eingerichtet.

5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebauten Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit auch nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des ist derzeit eine Entnahmemenge von 1.200 l/min (73 m³/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe sowie der zugehörigen Stallanlagen. Diese finden sich insbesondere in südwestlicher und südöstlicher Richtung. Da bereits die vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorliegende Bauleitplanung, werden diese Betriebe durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere südlich und westlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße in Form einer Stichstraße mit abschließendem Wendehammer. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die

Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5.7. Belange des Bodenschutzes

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5 = hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit. *„Der Datensatz zeigt Suchräume, also nur die ungefähre Lage, von solchen Böden. Sie beruhen auf Hinweisen aus Erhebungen zur Lage solcher Flächen. Darunter fallen Braunerden mit Tangelhumus (nach Capelle & Caspers, 1998), Paläoböden (diverse Quellen) und Podsole mit Ortstein (Bodenschätzung). Die Aufnahme ist nicht flächendeckend und daher unvollständig. Sie wird kontinuierlich aktualisiert“* (NIBIS 2021).

Die Inanspruchnahme des vorhandenen besonders schutzwürdigen Bodens ist unvermeidbar, da dieser Bereich derzeit die einzig mögliche und auch verfügbare Option für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich Heseper Torfwerk im Ortsteil Groß Hesepe im Gemeindegebiet Geeste darstellt. Die Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens im Planbereich ist damit unumgänglich. Des Weiteren sind die anstehenden Böden für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Da diese Flächen als Grünland genutzt werden, ist die effektive Nutzung als Boden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit durch andere Faktoren (z.B. Grundwasserstand, Größe und Zuschnitt des Flurstückes u.ä.) eingeschränkt und kann demnach nicht ackerbaulich genutzt werden. Zudem sind die Böden nicht in ihrem charakteristischen Aufbau im Plangebiet vorhanden (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020), sondern durch die Melioration und landwirtschaftliche Nutzung bereits deutlich überprägt worden (Drainage, Tiefpflügen, regelmäßige Bewirtschaftung etc.).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.8. Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und

Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 gewährleistet, durch die eine maximal zulässige Bauhöhe von 9,5 m definiert wird.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.9. Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Zudem bleiben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 5 mindestens 60 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Durch eine textliche Festsetzung, durch die Flächenanteile für die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit einzurechnen sind, wird dies ergänzend gestützt (vgl. gestalterische Festsetzung Nr. 6).

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 138 „SÜDLICH DER BIRKENSTRAßE“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO ist diese für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht zulässig. Es ist eine 2-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung (mHb - vgl. Kapitel 6.4 § 2

„Traufhöhe und § 3 „Gebäudehöhe“) festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan.

Bauweise

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrsflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 5).

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße (Stichstraße mit Wendehammer). Die Planstraße wird über die „Birkenstraße“ an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen. Über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ erfolgt für die „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer eine zusätzliche Anbindung nach Osten an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 und in Richtung Süden an die Gemeindestraße „Zum Moorhof“.

6.4. Grünfläche

Die parallel zur Birkenstraße verlaufende Strauch-Baum-Hecke wird bis auf den Bereich des Mündungsbereiches der erschließenden Straßenverkehrsfläche als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, ergänzt um eine „Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB zum Erhalt dieser Struktur, festgesetzt

6.5. Flächen für die Wasserwirtschaft

Der quer durch den Geltungsbereich verlaufende Graben wird parallel entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt. Hierdurch wird der Graben mit seinen Funktionen zur örtlichen Entwässerung der anliegenden Flächen gesichert. Im Geltungsbereich wird auf der östlichen Grabenseite kein Räumstreifen festgesetzt, da die notwendige Räumung und Unterhaltung von der westlichen Seite über landwirtschaftliche Nutzfläche erfolgen kann.

6.6. Textliche Festsetzungen (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße orientiert sich hierbei an den, den Geltungsbereich umgebenden Straßenachsen (Birkenstraße, Zum Moorhof und „Unter den Kuhlen“. Da das Gelände als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat zwischen 2,75 m und 4,0 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker. Durch diese Festsetzung sollen unharmoonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

§ 3 Gebäudehöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,5 m und dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Wohnbebauung, an der sich die maximal zulässige Bauhöhe orientiert.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn

1. entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,0 m beträgt,
3. die Gebäudelänge maximal 9,0 m beträgt,
4. der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt und
5. die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 5 Grundflächenzahl

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

Unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020) ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke hierfür anzufüllen sind, um den erforderlichen Grundwasserflurabstand von > 1,0 m einzuhalten. Zur Angleichung der Grundstücke auf das Straßenniveau der Birkenstraße ist ein Anfüllen jedoch ohnehin erforderlich.

§ 8 Zufahrten

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 5,0 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,5 m pro Haushälfte zulässig.

§ 9 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Birkenstraße“, Rechtskraft vom 15.01.1979, und des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“, Rechtskraft vom 31.05.2001, außer Kraft.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen (hier insbesondere mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“).

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind aufgrund des in den benachbarten Baugebieten vorherrschenden Gesamtbildes die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{3}$ der Giebelfläche nicht überschreiten.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt in Anlehnung an die vorhandenen Baustile 20° bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen. Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vor- und Ausbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich. Hierdurch soll eine optische Aufweitung des Straßenbildes erzielt und die Verkehrssicherheit in den Zufahrtsbereichen und im Hinblick auf im Straßenraum spielende Kinder gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der Zaunhöhe wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 – feuerrot, RAL 3001 – signalrot, RAL 3002 – karminrot, RAL 3003 – rubinrot, RAL 3005 – weinrot, RAL 3011 – braunrot, RAL 7015 – schiefergrau, RAL 7016 – anthrazitgrau, RAL 7021 – schwarzgrau, RAL 7022 – umbragrau, RAL 7024 – graphitgrau, RAL 7026 – granitgrau, RAL 8012 – rotbraun, RAL 8015 – kastanienbraun, RAL 8022 – schwarzbraun, RAL 9004 – signalschwarz.

Die Außenwände sind in Verblendbauweise zu erstellen. Untergeordnete Bauteile können auch aus anderen Materialien errichtet werden.

Hierdurch soll das in der Siedlung vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung erhalten bleiben.

§ 6 Vorgärten

Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Grundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden. Durch entsprechende Hinweise zur Anlegung von Vorgärten im Plangebiet wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem minimiert.

Daher wird der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

8. HINWEISE

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C3, eingesehen werden.

- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- f. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- g. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 UMWELTBERICHT

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.a.1 Angaben zum Standort

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1 in Teil I: Begründung) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von 12.961 m². Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch angrenzende Baugebiete und im Weiteren durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Am nördlichen Rand wird ein Streifen des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Birkenstraße“ überplant. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Ein kleiner Teilbereich ist durch Grabenstrukturen und Gehölze (Baum-Strauch-Hecken) geprägt. Ca. 250 m westlich liegt der „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP NDS 00013) in dem das Naturschutzgebiet Geestmoor (NSG WE 00269) mit dem landesweit schutzwürdigem Biotop Nr. 3308063 (Moorheide - MZa) eingebettet ist. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz (K225 „Süd-Nord-Straße“ und K232 „Hermann-Rüter-Straße“) erfolgt über die Gemeindestraßen „Birkenstraße“ (nördlich verlaufend) nebst fußläufigen Erschließungen in Richtung Süden an die Gemeindestraße „Zum Moorhof“ und in Richtung Osten an die Gemeindestraße „Unter den Kuhlen“ (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“).

Mit dieser Bauleitplanung soll der Bereich planungsrechtlich zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO abgesichert werden.

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie die zugehörigen Straßenverkehrsflächen nebst Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Darüber hinaus finden sich Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot und Flächen zur Entwässerung (Gräben).

1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 12.961 m². Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 10.524 m² (Allgemeines Wohngebiet), ca. 1.350 m² (Straßenverkehrsfläche), ca. 203 m² (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg), ca. 351 m² (Grünfläche) und ca. 533 m² (Graben) festgesetzt.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

1.b.2 Fachplanungen**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, genau wie die östlich und nördlich angrenzenden und bereits bebauten Bereiche, als „bebaute Bereiche bzw. ohne Darstellung versehen. Südlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ schließen „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ an. Als weitere herausstechende Darstellung ist die Grenze des „Internationalen Naturparks Bourtanger Moor – Bargerveen“, die ca. 250 m westlich der Vorhabensfläche verläuft, herauszustellen. Östlich der „Kirschenstraße“ verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdölferrleitung.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in rund 2,8 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (vgl. 62. Änderung) der Gemeinde Geeste ohne Darstellung bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste (Parallelverfahren) wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als Wohnbaufläche (W), dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN
(GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE,
2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)****2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden,

dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Tiere

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kuhlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe (RÜCKEN & PARTNER 2020) erstellt, die Bestandteil der Planunterlagen ist. Im Rahmen der zugehörigen Brutvogelerfassung im Jahr 2020 wurden im Rahmen von zwei Begehungsterminen insgesamt 19 Vogelarten (besonders geschützte Arten) im UG festgestellt (Brutverdacht). *„Bei den erfassten Arten handelt es sich fast ausschließlich um gehölzgebundene Arten, Wiesenvogelvorkommen wurden auf dem Grünland nicht nachgewiesen. Mit der Rauchschwalbe und dem Haussperling sind weiterhin zwei gebäudebrütende Arten vorhanden. Die Rauchschwalbe wurde jagend über der Planungsfläche aufgenommen. Von der Bebauung der Fläche sind keine Reviere direkt betroffen, allerdings betrifft die Gehölzbeseitigung für die geplante Stichstraße einige Reviere. Die genaue Betroffenheit von Revieren kann vorerst nicht festgestellt werden, da der Ort der geplanten Zuwegung nicht feststeht. Es muss weiterhin von einer Beeinträchtigung der Reviervorkommen der o. g. Arten in der engeren Nachbarschaft der geplanten Eingriffsfläche ausgegangen werden. Diese genannten Vorkommen dürften durch die geplante Bebauung in die Umgebung ausweichen können, da diese eine der Planungsfläche vergleichbare Habitat-ausstattung aufweist. Aufgrund der Anzahl der Begehungen sowie die relativ spät im Jahr stattgefundenen Ortstermine zur Kartierung sind weitere vorkommende Arten nicht auszuschließen, da die Brutvogelkartierung nicht über die gemein gebräuchlichen Methodenstandards (nach SÜDBECK et al.: Zeitraum von März-Juli; mindestens 6 Begehungen) durchgeführt wurde. Da für diese Fläche jedoch aufgrund ihrer Habitatstruktur und ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besonderen Vorkommen zu erwarten waren, ist die durchgeführte Kartierung mit den von der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Rahmenbedingungen für eine artenschutzrechtliche Aussage ausreichend. (...)*

Zwischen den Gehölzstrukturen im Süden konnten im Rahmen der Abendbegehung 5 Fledermäuse als Zufallsfund beim Jagen beobachtet werden. Dabei handelte es sich vermutlich um Zwergfledermäuse. Die genaue Art kann nicht zweifelsfrei bestimmt werden, da sie lediglich auf Sicht und der Habitatausstattung ermittelt wurde. Allerdings lässt sich anhand des Vorkommens eine Bedeutung als Jagdhabitat der südlichen Gehölzstruktur für Fledermäuse ableiten. Deshalb gilt auch für die Artengruppe der Fledermäuse die Prämisse, möglichst die Gehölzstrukturen unangetastet zu lassen. Für den Fall einer Rodung dieser sind zwar Strukturen zum Ausweichen vorhanden, allerdings ist ein Erhalt des Jagdgebietes zu bevorzugen.“ (RÜCKEN & PARTNER 2020)

2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland) und Teilbereiche von wegebegleitenden Ruderalstrukturen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Anspruch genommen.

„Auf der Grundlage der im Jahr 2020 durchgeführten Flächenbesuche umfasst die Untersuchungsfläche die folgenden Habitatkomplexe aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten:

02 = Gehölze

10 = Grünland, Grünanlagen

11 = Äcker

13 = Gebäude

Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzt im Süden an die Straße „Zum Moorhof“ mit einer Gehölzreihe, im Westen an eine weitere Grünlandfläche, im Norden an die Straße „Birkenstraße“ mit Gehölzreihe und im Osten an eine Wohnsiedlung an. Der Untersuchungsraum umfasst neben dem feuchten Intensivgrünland (GIF, DRACHENFELS 2020), mit Grabenstrukturen im Osten sowie auf der Fläche von Ost nach West verlaufend, zusätzlich linearen Gehölzstrukturen sowie die Randbereiche der im Osten angrenzenden Siedlung. Der östlich verlaufende Graben wird u. a. von Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Intensivgrünlandkratzdistel (*Cirsium arvense*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) begleitet.

Die in die Erfassungen einbezogenen Gehölzstrukturen umfassen mittelalte Baumbestände sowie jüngere Strauchstrukturen, welche für gehölzbrütende Arten von besonderer Wichtigkeit sind. Das feuchte Intensivgrünland kann für Wiesenbrüter ein interessantes Habitat darstellen, solange sie nicht durch Mahd gestört werden.“ (RÜCKEN & PARTNER 2020)

Für das Plangebiet wurde ein Bestandswert von 21.239,6 Werteinheiten ermittelt

2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. Mit der auf der Fläche vorgesehenen bedarfsgerechten Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gehen anteilig auch positive Wirkungen einher.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung soweit möglich zu reduzieren.

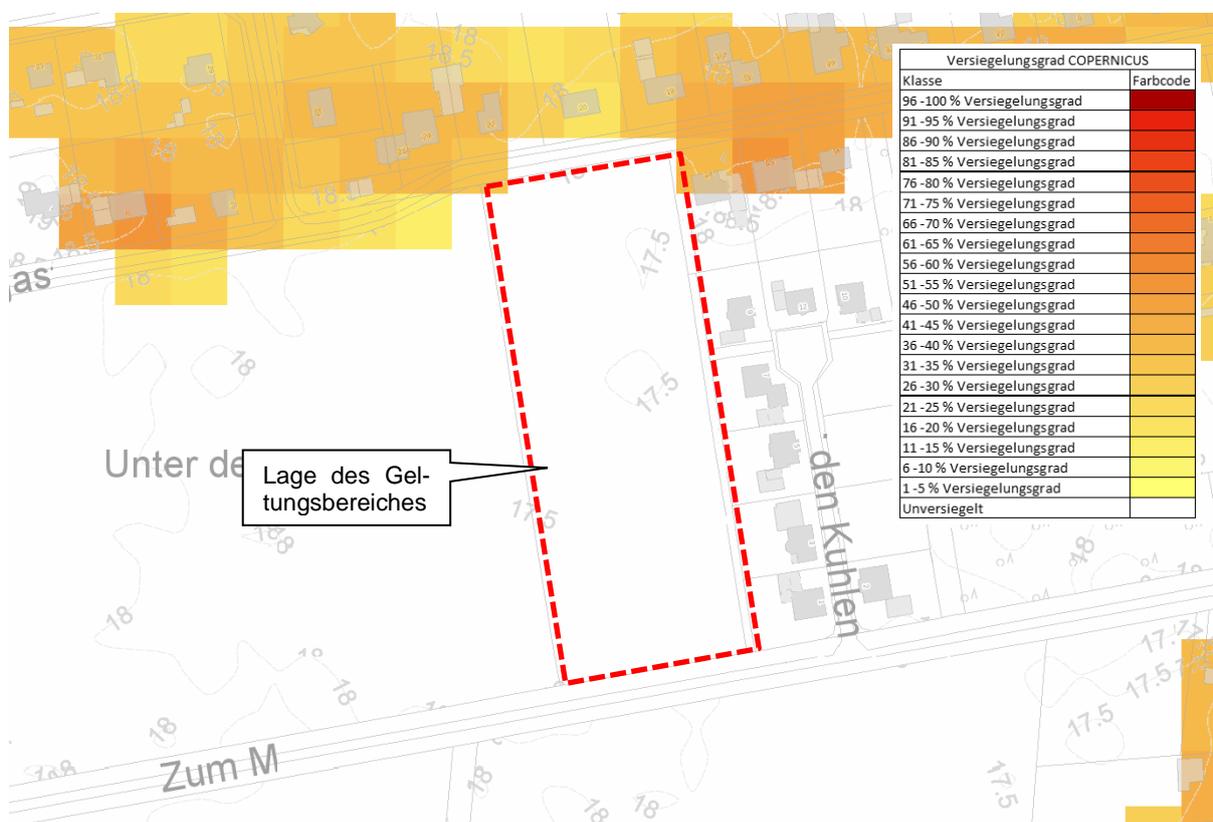


Abbildung 6: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2015; in %, unmaßstäblich (LBEG 2021)



Abbildung 7: Mittlere Versiegelung 2019 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2019)

Aus den beiden vorangestellten Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet zwischen 5 und 10 % bewegt.

2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

Im Plangebiet kommt als Bodentyp ein „Mittlerer Tiefumbruchboden aus Moorgley“ (YUhn-g3) vor. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterristischer Boden). Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Im

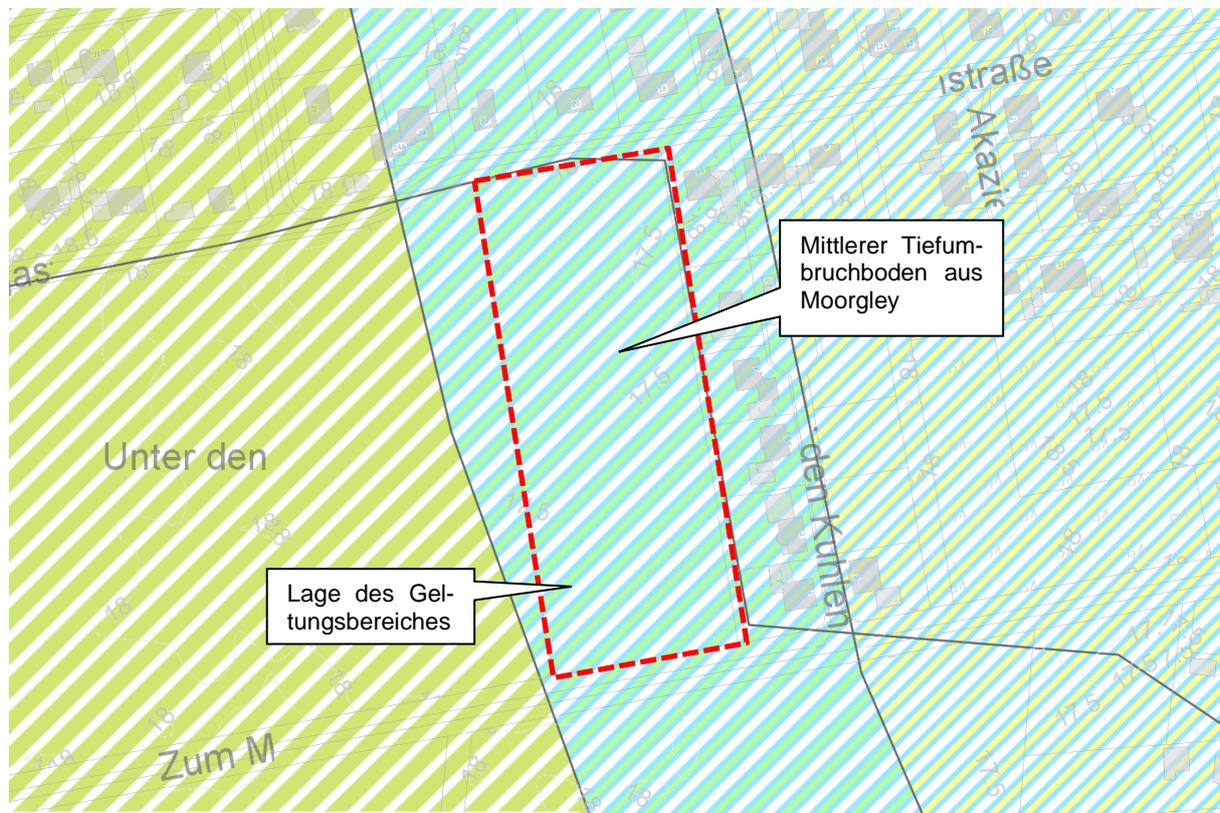
vorliegenden Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5 = hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit. „Der Datensatz zeigt Suchräume, also nur die ungefähre Lage, von solchen Böden. Sie beruhen auf Hinweisen aus Erhebungen zur Lage solcher Flächen. Darunter fallen Braunerden mit Tangelhumus (nach Capelle & Caspers, 1998), Paläoböden (diverse Quellen) und Podsole mit Ortstein (Bodenschätzung). Die Aufnahme ist nicht flächendeckend und daher unvollständig. Sie wird kontinuierlich aktualisiert“ (NIBIS 2021). Die Sondierungen zur Bodenuntersuchung (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020) beschreiben die örtliche Schichtenfolge wie folgt:

„Die Schichtenfolge beginnt mit ca. 0,4 - 1,0 m mächtigen humosen, torfigen, schwach schluffigen Feinsanden (= Homogenbereich H 1). Untergeordnet kommen auch vereinzelt Torflagen vor.

Darunter sind folgen bis 1,5...2,7 m Tiefe gelbbraune bis graue, ± humusstreifige Feinsande (= Homogenbereich H 2) mit einer mitteldichten Lagerung. Diese Sande als tragfähig einzustufen.

Bis zur erbohrten Tiefe folgt ein mitteldicht bis gelagerter schluffiger Feinsand (= Homogenbereich H 3), der einen im Sinne der DIN 1054 tragfähigen Baugrund darstellt. (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020)

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der derzeitigen intensiven Nutzung der Intensivgrünlandflächen. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.



2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die „Hydrologischen Übersichtskarten“ im Maßstab 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, www.lbeg.niedersachsen.de). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Emsland sowie des NLWKN genannt werden

Grundwasser

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 15,0 m bis 17,5 m NHN
Geländeoberkante	18,0 m bis 17,5 m NHN
Grundwasserneubildung:	Stufe 2: 50 – 100 mm/a Stufe 3: 100 – 150 mm/a



Abbildung 9: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2021)

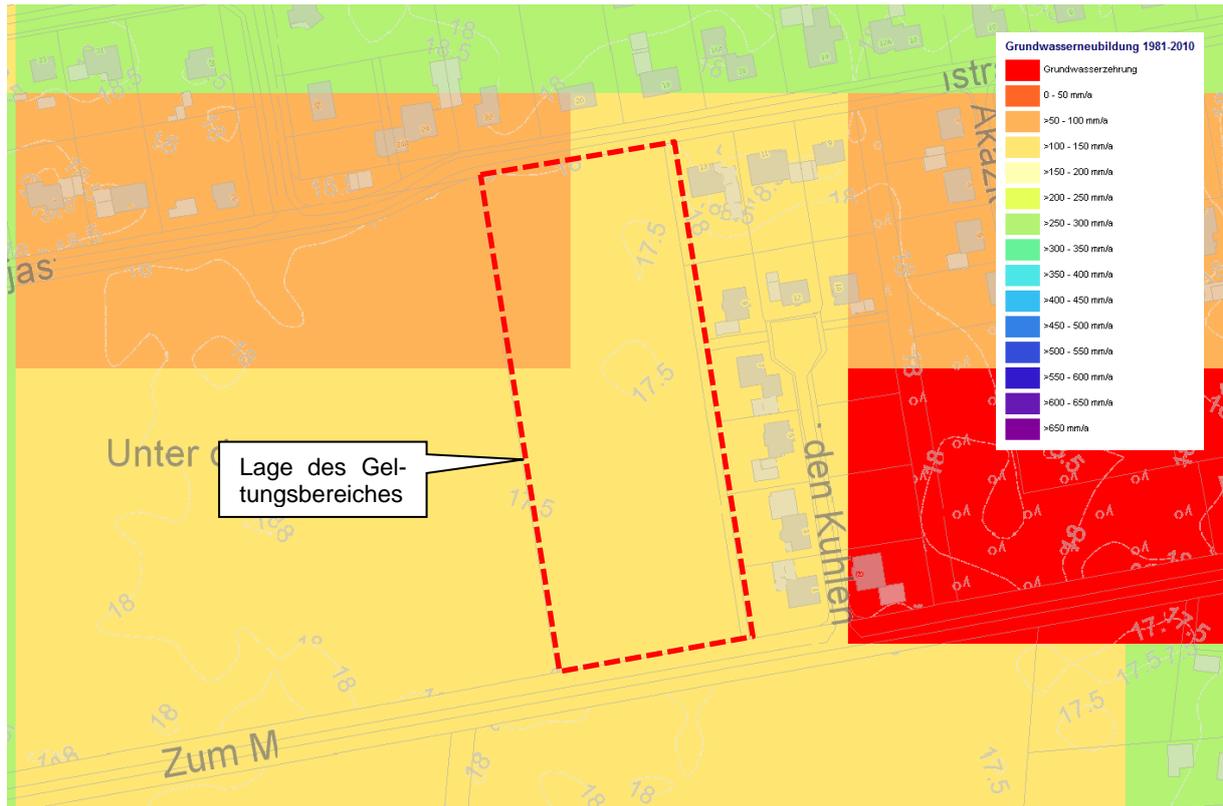


Abbildung 10: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1981-2010, unmaßstäblich (LBEG 2021)

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser-Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft.

„Zum Zeitpunkt der Untersuchung in der 14. KW 2020 wurde der Grundwasserspiegel mit einem Flurabstand zwischen rd. 0,7...1,3 m bzw. rd. +16,5...+16,9 mNN gemessen. Im Mittel lag der Grundwasserspiegel bei rd. +16,7 mNN.

Die Wasserstände wurden bei einem allgemein mittleren Grundwasserniveau gemessen. Nach starken Niederschlägen bzw. in nasser Jahreszeit ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels von ca. 0,5 m, d.h. bis rd. +17,4 mNN bzw. bis zur Geländeoberfläche / knapp darunter zu rechnen (= Bemessungswasserstand).

Der für die Niederschlagsversickerung maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand liegt wenige Dezimeter über den Messwerten und kann im Mittel mit +16,9 mNN angenommen werden. (...)

Unterhalb des Oberbodens (H 1) stehen durchlässige Sande (H 3) an, die als versickerungsfähig einzustufen sind. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist der aus der Kornverteilung ermittelte kf-Wert $5 \times 10^{-5} \times \dots 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ mit dem Faktor 0,2 zu korrigieren (gem. DWA-A 138, Anhang B), so dass sich ein Bemessungs-kf-Wert von $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ergibt.“ (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020)

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies lässt sich auch mit der bestehenden Entwässerung der betroffenen Flächen (Drainagen etc.) begründen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als

von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind keine prägenden Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich Entwässerungsgräben sind als technische Einrichtung zur Entwässerung vorhanden und unterliegen einer regelmäßigen Unterhaltung.

2.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von rd. 200 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit 4.2 „Lingener Land“ und wird wie folgt beschrieben:

„Das Emstal wird beidseitig von Flugsandfeldern begleitet, die von Kiefernforsten eingenommen werden. Mit zunehmender Entfernung vom Talrand gehen die Dünenfelder beiderseits in ebene Talsandflächen über.



Den Südrand der ausgedehnten Talsandflächen markiert ein breiter Endmoränenrücken. Zu diesem Endmoränenbogen gehören die ausgedehnten Bereiche des Lingener und Baccumer Waldes. Der natürliche Eichen-Birkenwald und in Randbereichen der natürliche Eichen-Mischwald werden durch Nadelholzforste ersetzt. Nördlich wird das große Talsandgebiet durch das Hasetal und das Hahnenmoor, ein sich regenerierendes Hochmoor, begrenzt.

Vor den tiefgreifenden Meliorationen der 60er und 70er Jahre war dieser Bereich durch grundwassernahe Böden geprägt (Gleyböden und Niedermoore). Entsprechend herrschte Grünland vor. Ackerbau wurde vorwiegend auf den in der Nähe der Streusiedlungen liegenden Eschen und Kämpfen betrieben.

Zahlreiche Wallhecken gliederten die ausgedehnten Grünlandflächen.

Heute ist der Grundwasserstand flächendeckend abgesenkt, so dass das Gebiet großflächig für den Ackerbau geeignet ist. Besonders tiefliegende Parzellen und Reste der Bachauen werden noch als Grünland genutzt, besonders trockene Bereiche sind mit Nadelholz aufgeforstet.

Ein Ausläufer dieses Talsandgebietes reicht über das Hasetal nach Norden hinaus und greift in die Sögeler Geest hinein.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild im direkten Umfeld des Planbereiches wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Angrenzend zum Plangebiet sind nur noch sehr geringe Anteile von natürlich wirkenden Biotoptypen vorhanden bzw. die prägenden Biotoptypen fehlen gänzlich. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie mit Blick auf die zurückliegende Siedlungsentwicklung inkl. der zugehörigen Infrastruktur überformt bzw. stark vorbelastet.

2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die „Biologische Vielfalt“.

2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in rund 2,8 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

Ca. 250 m westlich liegt der „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP NDS 00013) in dem das Naturschutzgebiet Geestmoor (NSG WE 00269) mit dem landesweit schutzwürdigem Biotop Nr. 3308063 (Moorheide - MZa) eingebettet ist. Eine Betroffenheit kann hier ebenfalls nicht herausgestellt werden.

2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine besondere Naherholungsbedeutung.

2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Immissionen „Tierhaltung“

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Da bereits die vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorliegende Bauleitplanung, werden diese Betriebe durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

An den Planbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

2.a.10.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen bzw. bekannt.

2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Emissionen

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie von Straßenverkehrsflächen nebst Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen einer Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, 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, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden attraktive Bauflächen geschaffen, die der Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum dienen und die Ortslage Hesepe Torfwerk im Ortsteil Groß Hesepe innerhalb der Gemeinde Geeste nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus, die jedoch im Zuge der Realisierung der Planung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Bauaufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht

werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung sowie durch die Boden- und Geländearbeiten. Durch die Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung für die geplante Bebau- ung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Verän- derung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Unter- grund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden

	Überplanung von Intensivgrünland und Sukzessionsflächen	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung durch Wohnhäuser und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Neubau von baulichen Anlagen (Wohnhäuser) und Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraßen)	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
betriebsbedingt			
Emissionen durch Nutzung des Wohngebietes (z.B. Hausbrand) sowie durch Kraftfahrzeuge	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Mensch Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz- Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Mensch Gesundheit Tiere

2.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Durch diesen Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Intensivgrünland mit angrenzenden Graben- und Heckenstrukturen) für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2020) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (RÜCKEN & PARTNER 2020) durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als

erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Biootypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch Versiegelung und Beseitigung von Intensivgrünlandflächen, Grabenstrukturen werden verlegt u. Heckenstrukturen bleiben erhalten.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung von Intensivgrünlandflächen, Grabenstrukturen werden verlegt u. Heckenstrukturen bleiben erhalten.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der Verlegung der Grabenstrukturen, des Erhalts der Heckenstrukturen sowie der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

Nachfolgend erfolgt die Darstellung des Ist-Bestandes der betroffenen Flächen und die Darstellung der Werteinheiten bei Umsetzung der Planung.

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung Bestand

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
innerhalb des Geltungsbereiches			
B-Plan 17 – WA (versiegelte Bereiche – bei einer GRZ von 0,4 inkl. 50 %iger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 60 %)	1.909,2	0	0
B-Plan 17 – WA (unversiegelte Bereiche – bei einer GRZ von 0,4 inkl. 50 %iger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 40 %)	1.272,8	1	1.272,8
<i>B-Plan 17 – HFM – Strauch-Baum-Hecke parallel zur Birkenstraße (liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 und ist bereits durch ein WA baurechtlich überplant)</i>	358,2	3	---
B-Plan 141 – Grünfläche	399,0	3	1.197,0
B-Plan 141 – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	12,0	0	17.602,4
GI – Intensivgrünland	8.801,2	2	
FGR – Graben	533,0	2	1.066,0
HFM – Strauch-Baum-Hecke parallel zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“ (hier der in den Geltungsbereich hineinragender Flächenanteil)	33,8	3	101,4
Gesamtsumme	12.961,0		21.239,6

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Planung

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
innerhalb des Geltungsbereiches			
WA (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,4 ohne Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 40 %)	4.209,6	0	0
WA (unversiegelte Bereiche = 60 %)	6.314,4	1	6.314,4
Straßenverkehrsflächen	1.350,0	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	203,0	0	0
Graben	533,0	2	1.066,0
Grünflächen	351,0	3	1.053,0
Gesamtsumme	12.961,0		8.433,4

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 21.239,6 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 8.433,4 WE geht ein Kompensationsdefizit von **12.806,2 WE** hervor. Bei einer möglichen Aufwertung von 2 Wertfaktoren auf einer Ackerfläche (Anlage Feldgehölz, Aufforstung mit Laubgehölzen) entspricht dies einer Fläche von 6.403,1 m².

2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der angrenzenden baulichen Nutzungen liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie durch die vorgesehene Kompensation entstehen werden.

Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Flächenverlust durch Versiegelung und Beseitigung von Intensivgrünlandflächen, Grabenstrukturen werden verlegt u. Heckenstrukturen bleiben erhalten.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Flächenverlust durch Überplanung Intensivgrünlandflächen, Grabenstrukturen werden verlegt u. Heckenstrukturen bleiben erhalten.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstandenen Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der Verlegung der Grabenstrukturen, des Erhalts der Heckenstrukturen sowie der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

2.b.3 Wasser

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie von Straßenverkehrsflächen ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als z.B. in Gewerbegebieten zu erwarten. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bauflächen führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Die Baugrunduntersuchung zeigt auf, dass innerhalb des WA das anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020). Eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist möglich. Das anfallende Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen wird von einem Regenwasserkanal aufgenommen und in südliche Richtung in den Straßenseitengraben der Straße „Zum Moorhof“ eingeleitet (GROTE 2021). Der quer durch den Geltungsbereich verlaufende Grabenabschnitt wird parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze entsprechend funktionsgerecht festgesetzt.

Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Grundstücksbereiche inkl. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich unversiegelten Grundstücksbereiche inkl. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der externen Kompensation nicht zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.
---	---	--

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser wird mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert.

2.b.4 Klima / Luft

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Tabelle 7: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer geringen Änderung des Mikroklimas.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen nicht erheblichen Änderungen des Mikroklimas.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zu einer geringen Änderung des Mikroklimas.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Kurzeitige Erhöhung von Immissionen durch während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.	Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der Verlegung der Grabenstrukturen, des Erhalts der Heckenstrukturen sowie der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung. Der Ortstrand wird arrondiert. Die vorhandenen Heckenstrukturen bleiben erhalten und schirmen die Wohnbebauung zur freien Landschaft hin ab.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung. Der Ortstrand wird arrondiert. Die vorhandenen Heckenstrukturen bleiben erhalten und schirmen die Wohnbebauung zur freien Landschaft hin ab.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der Verlegung der Grabenstrukturen, des Erhalts der Heckenstrukturen sowie der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

2.b.6 Wirkunggefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkunggefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss erhöhen. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	+	+	o	o	o	-	+	o
Fläche			+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	-	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	o	+	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	o	++	o	o	o	+	o		+

Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	o	o	
------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Auf Grund des Abstandes von ca. 2,8 km in östlicher Richtung zum nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (hier das FFH-Gebiet „Ems“) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

2.b.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

2.c.1 Tiere

„Im Rahmen der Planung des Vorhabens sollten die Gehölzstrukturen berücksichtigt werden, bzw. bereits vorhandene Zufahrten zwischen den Gehölzreihen genutzt werden, um den Eingriff in die Gehölze möglichst gering zu halten. Außerdem sind die bautechnischen Tätigkeiten auf der Eingriffsfläche auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. April - 15. Juli) zu veranschlagen, um den Störfaktor für die umliegenden Brutvögel zu minimieren. Um eine Tötung von Brutvögeln und übertagenden Fledermäusen zu verhindern sollte eine Rodung von Gehölzen grundsätzlich in dem Zeitraum zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden. Um die Tötung von Fledermäusen im Winterquartier zu vermeiden ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.“

Bei Einhaltung o. g. Vermeidungsmaßnahmen bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben aus der Sicht der europäischen Brutvögel sowie der Fledermausarten.

(...)

Aus den in den vorangegangenen Ausführungen deutlich gemachten Sachverhalt geht hervor, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten

werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist demnach nicht zu beantragen.

Es bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber den Planungen aus artenschutzrechtlicher Sicht. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Minimierung von Ausweichereffekten bei europäischen Brutvogelarten zu berücksichtigen.

Weiterhin wird empfohlen, die Gehölzreihen im Norden und im Süden möglichst nicht zu tangieren. Sollte eine Rodung von Teilen der Strauch-Baumhecken nicht vermeidbar sein, so ist diese vom 1. November bis 28./29. Februar unter Hinzunahme einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.“ (RÜCKEN & PARTNER 2020)

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen

Aus der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ geht ein Kompensationsdefizit von **20.089 WE** hervor. Diese Werteinheiten werden im Bereich des Flächenpool „Schwering“ (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4, Flurstücke 59, 66/4, 21/6, 22/2 und 21/2) erbracht bzw. gesichert. Minimierend wirkt sich die textliche Festsetzung zur geringeren Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und die gestalterische Festsetzung zu den Vorgärten aus.

2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit der zur Eingriffsregelung (Pflanzen, Biotoptypen) beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Struktur Schäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

2.c.4 Wasser

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden. Minimierend wirkt sich aus, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen örtlich versickert werden muss. Zudem wird ein Streifen als Grabenstruktur verlegt, funktionsgerecht festgesetzt und bleibt am westlichen Rand des Geltungsbereichs für den Planungsraum erhalten.

2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Die entstehenden Grün- und Freiflächen sowie die Graben- und Gehölzstrukturen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren. Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen weitestgehend erhalten bleibt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

2.c.6 Landschaft

Die bestehenden, rahmenden Gehölzstrukturen (hier die Baum-Strauch-Hecken parallel zu den Gemeindestraßen „Zum Moorhof“ und „Birkenstraße“) bleiben erhalten und werden festgesetzt. Aufgrund des engen Bezugs zum bestehenden Siedlungsrand im Bereich der Ortslage Heseper Torfwerk im Ortsteil Groß Hesepe sind weitere Maßnahmen nicht notwendig, jedoch sind Pflanzmaßnahmen z.B. in Form von Baumpflanzungen oder der Anlage von Heckenstrukturen im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich möglich und förderlich.

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In die Planunterlagen ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen worden.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Der Planbereich des Bebauungsplanes beansprucht in der Gemeinde Geeste im Ortsteil Groß Hesepe und hier im Bereich „Heseper Torfwerk“ eine siedlungsnahe Fläche mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Zudem ist die Fläche für die Gemeinde Geeste verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung stehen im Bereich „Heseper Torfwerk“ des Ortsteiles Groß Hesepe derzeit nicht zur Verfügung. Die angrenzende Bebauung wird maßvoll innerhalb des Geltungsbereiches weiterentwickelt.

2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld (im Kern in baurechtlich gesicherten Allgemeinen Wohngebieten sowie im Außenbereich vorhandene Wohnbebauung, (ehem.) landwirtschaftliche Betriebe) sind zudem keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)

3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a) Anlage 1 BauGB)

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Februar 2020 (NLWKN 2020)) verwendet.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen der Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kuhlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe (RÜCKEN & PARTNER 2020) zurückgegriffen.

Entwässerungskonzept

Mit Blick auf die Entwässerung der geplanten Erschließung wird auf das Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ OT. Groß Hesepe in der Gemeinde Geeste, Landkreis Emsland; Ing-Büro W. Grote, Papenburg, 08.03.2021 verwiesen. Das unbelastete Oberflächenwasser von den Dach- und Versiegelungsflächen der Privatgrundstücke kann aufgrund der Aussagen der Baugrunduntersuchung (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020) unter Berücksichtigung einer Aufhöhung im Geltungsbereich versickert werden.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Arten(schutz)kontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Gemeinde nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Vorhabens unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1 in Teil I: Begründung) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von 12.961 m². Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch angrenzende Baugebiete und im Weiteren durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Am nördlichen Rand wird ein Streifen des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Birkenstraße“ überplant. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Ein kleiner Teilbereich ist durch Grabenstrukturen und Gehölze (Baum-Strauch-Hecken) geprägt. Ca. 250 m westlich liegt der „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP NDS 00013) in dem das Naturschutzgebiet Geestmoor (NSG WE 00269) mit dem landesweit schutzwürdigem Biotop Nr. 3308063 (Moorheide - MZa) eingebettet ist. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz (K225 „Süd-Nord-Straße“ und K232 „Hermann-Rüter-Straße“) erfolgt über die Gemeindestraßen „Birkenstraße“ (nördlich verlaufend) nebst fußläufigen Erschließungen in Richtung Süden an die Gemeindestraße „Zum

Moorhof“ und in Richtung Osten an die Gemeindestraße „Unter den Kuhlen“ (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“).

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 12.961 m². Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 10.524 m² (Allgemeines Wohngebiet), ca. 1.350 m² (Straßenverkehrsfläche), ca. 203 m² (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg), ca. 351 m² (Grünfläche) und ca. 533 m² (Graben) festgesetzt.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

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

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

GROTE (2021): Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ OT. Groß Hesepe in der Gemeinde Geeste, Landkreis Emsland; Ing-Büro W. Grote, Papenburg, 08.03.2021

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

RÜCKEN & PARTNER (2020): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kühlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe, Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften, 19.08.2020

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

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

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

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

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

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

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

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

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

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

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 "Südlich der Birkenstraße", OT Groß Hesepe wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den ____.

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis zum ____ öffentlich ausgelegen.

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am ____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister