

Gemeinde Geeste

Landkreis Emsland



**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 134
„Industriegebiet Dalum-West, 1. Erweiterung“**

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



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

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 4 |
| 1.1 GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS | 4 |
| 1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE | 4 |
| 2 RAHMENBEDINGUNGEN..... | 5 |
| 2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) | 5 |
| 2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... | 6 |
| 2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN..... | 6 |
| 3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG | 7 |
| 4 INHALT DES PLANES | 8 |
| 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 8 |
| 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 10 |
| 4.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN | 11 |
| 4.4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG | 12 |
| 4.4.1 Verkehrerschließung | 12 |
| 4.4.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung | 12 |
| 4.4.3 Energieversorgung..... | 13 |
| 4.4.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstelle..... | 13 |
| 4.4.2 Abfallbeseitigung..... | 14 |
| 4.4.3 Telekommunikation | 14 |
| 5 UMWELTBERICHT | 15 |
| 5.1 EINLEITUNG | 15 |
| 5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts..... | 15 |
| 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes..... | 15 |
| 5.2 BESTANDSAUFNAHME | 20 |
| 5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)..... | 20 |
| 5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit..... | 20 |
| 5.2.1.2 Immissionssituation | 20 |
| 5.2.1.3 Erholungsfunktion..... | 22 |
| 5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft | 22 |
| 5.2.2.1 Naturraum | 22 |
| 5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild..... | 23 |
| 5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten | 24 |
| 5.2.2.4 Klima / Luft..... | 25 |
| 5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften | 26 |
| 5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 28 |
| 5.3 NULLVARIANTE | 28 |
| 5.4 PROGNOSE..... | 28 |
| 5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz..... | 28 |
| 5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet..... | 28 |
| 5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld | 30 |
| 5.4.1.3 Erholungsfunktion..... | 31 |
| 5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit | 31 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.4.2 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen..... | 32 |
| 5.4.2.1 | Landschaftsbild / Ortsbild..... | 32 |
| 5.4.2.2 | Fläche / Boden / Wasser..... | 33 |
| 5.4.2.3 | Klima / Luft..... | 34 |
| 5.4.2.4 | Arten und Lebensgemeinschaften | 35 |
| 5.4.2.5 | Wirkungsgefüge..... | 38 |
| 5.4.2.6 | Risiken für die Umwelt | 39 |
| 5.4.3 | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe | 39 |
| 5.4.4 | Wechselwirkungen | 40 |
| 5.4.5 | Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete | 40 |
| 5.4.6 | Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften | 40 |
| 5.4.6.1 | Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) | 40 |
| 5.4.6.2 | Besonderer Artenschutz..... | 41 |
| 5.4.7 | Sonstige Belange des Umweltschutzes | 41 |
| 5.5 | MAßNAHMEN | 42 |
| 5.5.1 | Immissionsschutzregelungen | 42 |
| 5.5.2 | Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft..... | 42 |
| 5.5.3 | Abhandlung der Eingriffsregelung..... | 43 |
| 5.5.4 | Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen..... | 47 |
| 5.5.4.1 | Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB..... | 47 |
| 5.6 | AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB | 48 |
| 5.7 | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)..... | 48 |
| 5.8 | ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT..... | 49 |
| 5.8.1 | Methodik | 49 |
| 5.8.2 | Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) | 49 |
| 5.8.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 50 |
| 5.8.4 | Referenzliste/Quellenverzeichnis..... | 51 |
| 6 | ABWÄGUNGSERGEBNIS | 51 |
| 7 | STÄDTEBAULICHE DATEN | 52 |
| 8 | VERFAHREN..... | 52 |
| | ANLAGEN..... | 53 |

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 liegt im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, direkt angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Dalum.

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 2,9 ha wird im Osten durch die Elwerathstraße und im Norden durch die Straße „Siedlung“ begrenzt.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Gewerbestandort Dalum erstreckt sich großflächig im westlichen Teil der Ortslage und wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren stetig erweitert. Die dabei ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind fast vollständig vergeben und bebaut. Es besteht jedoch weiterhin eine große Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Es werden daher zusätzliche Industriegebietsflächen benötigt.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung können die erforderlichen Flächen für die Erweiterung des Gewerbestandortes nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet wurden, wie auch weitere Flächen im südlichen Anschluss, mit der 74. Änderung im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als sinnvoll für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes angesehen und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Flächen sind derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, sodass für die geplante bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde diese Flächen nunmehr verbindlich für die geplante gewerbliche Nutzung sichern.

1.3 Städtebauliche Ziele

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

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

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Emsland ist gemäß des RROP für den Landkreis Emsland (RROP 2010) vorrangig nach dem System der zentralen Orte und ihrer zentralen Siedlungsgebiete auszurichten und zu sichern.

Im RROP 2010 ist Geeste als Standort mit zentralörtlicher Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Neben den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus, ist die Gemeinde auch als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten betraut.

Der Gewerbestandort Dalum und auch das vorliegende Plangebiet sind im RROP 2010 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde somit den Vorgaben des RROP und der formulierten raumplanerischen Zielsetzung.

Westlich angrenzend verläuft von Nordwesten nach Südosten eine Hochspannungsstromleitung ab 110 kV. Daran schließt sich westlich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft an.

1. Änderung des RROP

Das Plangebiet liegt im raumordnerisch festgelegten Trassenkorridor der geplanten 380 kV - Höchstspannungsverbindung Dörpen West - Niederrhein. Dieser Korridor wurde in der 1. Änderung des RROP (in Kraft getreten am 15.02.2016) festgelegt.

Hierbei wurde im textlichen Teil des Regionalplanes der Abschnitt 4.9 „Energie“ Ziffer 04 wie folgt ersetzt:

In der Zeichnerischen Darstellung sind die zu sichernden Fernleitungen für Erdöl und Erdgas, ELT-Leitungen, Kabeltrassen für die Netzanbindung sowie Umspannwerke ab 110 kV festgelegt. Diese sind zu sichern sowie bedarfsgerecht und raumverträglich auszubauen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die unterirdische Führung von Höchstspannungsleitungen im Übertragungsnetz erprobt werden soll.

Mit der Festlegung eines Vorranggebiets Leitungstrasse (Korridor) ist für die 380 - kV Höchstspannungsleitung Dörpen West - Niederrhein die Leitungstrasse (Korridor) solange von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, bis eine endgültige Linienführung planfestgestellt ist.

Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen stehen der vorrangigen Zweckbestimmung dann entgegen, wenn die Errichtung der 380 - kV - Höchstspannungsleitung Dörpen West - Niederrhein innerhalb des Korridors verhindert oder wesentlich erschwert wird.

Zur Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 134 wurde die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste aufgestellt, die die Fläche des vorliegenden Plangebietes beinhaltet.

Zu der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Landkreis Emsland zum Thema Raumordnung und Städtebau wie folgt Stellung genommen:

Der Planbereich gemäß Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (RROP) befindet sich sowohl in einem „Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe“ als auch in einem „Vorranggebiet Leitungstrasse (Korridor)“. Daher kann es nach Feintrassierung und Planfeststellungsverfahren zur Errichtung einer Freileitung oder eines Erdkabels in unmittelbarer Nähe des Planbereiches kommen. Auch eine Überspannung sowie die Errichtung von Maststandorten innerhalb des Gebietes können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber (Amprion GmbH) nachzuweisen, dass ein möglicher Konflikt (z.B. durch die Schaffung von Maststandorten), durch den die Errichtung der 380-kV-Höchstspannungsleitung innerhalb des Korridors verhindert oder wesentlich erschwert (RROP 4.9 Ziffer 04) werden könnte, ausgeschlossen werden kann.

Daher muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden, welche Trasse benötigt wird und wie die 380-kV-Höchstspannungsleitung innerhalb des Plangebietes realisiert wird. Hierbei sind die Vorgaben gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Vorgaben des unter Punkt 3.2 genannten Landesraumordnungsprogramms.

Die geplante Höchstspannungsleitung ist bzw. wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt (74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste). Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Flächen im Plangebiet sollen als Industriegebiet festgesetzt werden. Dem o.g. Entwicklungsgebot ist damit entsprochen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet wird vollständig ackerbaulich genutzt.

Im Osten begrenzt die Elwerathstraße das Gebiet. Östlich der Straße schließt sich der bestehende Industrie- und Gewerbestandort Dalum an. Die unmittelbar

angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 117 „Industriegebiet Dalum-West“ (Rechtskraft 15.7.2004). Dieser setzt die Flächen als Industriegebiet fest. Die Flächen sind entsprechend mit gewerblichen Gebäuden und Anlagen bebaut.

Unmittelbar nördlich verläuft die Straße „Siedlung“, welche beidseitig von Gehölzstreifen begleitet wird. Die Straße ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 123 „Industriegebiet Brockenpohl“, welcher sich nach Norden fortsetzt und die Flächen ebenfalls ein Industriegebiet für eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen ausweist. Der Bebauungsplan wird derzeit umgesetzt.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. In ca. 150-200 m Abstand westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich verläuft in über 600 m Entfernung der „Wietmarscher Damm“ (Landesstraße 67).

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

3 Konzept zur Standortausweisung

Im Bereich des vorhandenen Gewerbestandortes von Geeste im Südwesten des Ortsteils Dalum wurden mit der 74. Flächennutzungsplanänderung im südwestlichen Anschluss an den Gewerbestandort Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Flächen schließen städtebaulich sinnvoll direkt südwestlich an den Gewerbestandort an. Die Planung stellt daher eine sinnvolle Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Dalum dar. Soweit die Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen, werden diese derzeit im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren verbindlich bauleitplanerisch gesichert (Bebauungspläne Nr. 133, 134 und 135).

Die entstehenden Flächenpotenziale werden, wie auch die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 123 ausgewiesenen Gewerbeflächen, im Wesentlichen durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Ort nachgefragt. Konkret sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 133 bereits vollständig für Interessenten vorgemerkt und / oder vergeben. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 135 sollen vollständig der Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes dienen. Für die Flächen im Bebauungsplan Nr. 123 steht die Gemeinde, soweit nicht bereits vergeben, ebenfalls in Verkaufsverhandlungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 134 sollen daher weitere Flächen als Industriegebiet festgesetzt werden, um der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Geeste nachzukommen. Die Flächen stellen derzeit für die Gemeinde die einzige Möglichkeit dar, Betriebserweiterungen und entsprechende Neuansiedlungen, umzusetzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

Nach Auffassung der Gemeinde stellt die vorliegende Planung daher eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Gewerbestandortes in Dalum dar.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

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

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

Emissionskontingente

Im Plangebiet werden zur Begrenzung der gewerblichen Schallemissionen Emissionskontingente festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der 74. Flächennutzungsplanänderung durchgeführten schalltechnischen Berechnung (s. Kap. 5.2.1.2 und Anlage 1) wird das Plangebiet gegliedert und für die Flächen werden Emissionskontingente - L_{EK} (gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“) festgesetzt, um Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen zu vermeiden.

Die Gliederung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem eine Gliederung auch für mehrere Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden kann. Ein Industriegebiet, in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe jeder Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan Nr. 12 „Industriegebiet Dalum“ festgesetzt. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

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

Einzelhandelsbetriebe

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

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

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

Auch nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass auch von einer Agglomeration verschiedener Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können.

Im vorliegenden Fall ist der bestehende Gewerbestandort im Wesentlichen durch produzierendes Gewerbe geprägt. Auch das vorliegende Plangebiet soll in erster Linie dem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Für das vorliegende Plangebiet wird daher eine Festsetzung vorgesehen, welche Einzelhandelsbetriebe im Grundsatz ausschließt.

Ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben könnte jedoch zu ungewollten Härten führen, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe, aber auch sonstige Gewerbebetriebe, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops betreiben. Zudem erscheint das Gebiet auch für andere Dienstleistungsbetriebe oder Einzelhandelsnutzungen ohne Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, z.B. solche mit einem größeren Flächenbedarf, wie etwa für ein Autohaus, durchaus geeignet.

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

Nur als Ausnahme werden bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, die keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen haben und daher raumordnerisch und städtebaulich verträglich sind, wie etwa ein Tankstellen-shop oder ein Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder auch ein Versandhandel.

Betriebswohnungen

In einem Industriegebiet können gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Be-

triebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Trotz der grundsätzlichen Gleichstellung von Betriebswohnungen mit den anderen Anlagen in einem Industriegebiet kann der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse auch in einem GI-Gebiet nicht entstehen dürfen, zu einer unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit für diejenigen, die auf dem Nachbargrundstück nur arbeiten und denjenigen, die dort auch wohnen, führen (vgl. Fickert/Fieseler BauNVO, 13. Auflage, § 9 Rn 9.3).

Daher ist die Zulassung störepfindlicher Nutzungen (z.B. von Betriebswohnungen) nicht sinnvoll, da dies zu einer Behinderung der gewerblichen Nutzungen führen könnte. Zur Sicherung der geplanten Nutzungsmöglichkeiten werden daher die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende Gewerbebestandort von Dalum nach Westen erweitert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher größtenteils an den dort, insbesondere im Rahmen des nördlich angrenzenden jüngsten Bebauungsplan Nr. 123 getroffenen Festsetzungen. Es ist anzunehmen, dass die damit getroffenen Regelungen auch für die zukünftigen Betriebe im vorliegenden Plangebiet einen ausreichenden Rahmen schaffen.

Grundflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse/Geschossflächenzahl

Für das Industriegebiet wird, entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 123, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) zur maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 1,6 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet darüber hinaus auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 18 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Baukörpers, begrenzt. In den angrenzenden Gebieten wurden Gebäudehöhen bis 30 m zugelassen. Jedoch sind höhere Gebäude nicht vorhanden bzw. bewegen sich die Gebäudehöhen maximal in diesem Bereich.

Nach Auffassung der Gemeinde ist diese Höhe daher auch für sich neu ansiedelnde bzw. sich erweiternde Gewerbe- und Industriebetriebe im vorliegenden Plangebiet ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) mit einer Grundfläche bis 20 qm. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 18 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

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

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein verfülltes Bohrloch einer ehemaligen Erdölbohrung (Lingen 46/01). Das Bohrloch hat einen Schutzradius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Der Bereich ist entsprechend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im westlichen Bereich quert zukünftig zudem eine Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH Dortmund das Gebiet (s.a. Kap. 4.4.4). Mit der Umsetzung soll im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Mast errichtet werden. Um den Mast ist eine kreisförmige Fläche mit einem Radius, gemessen vom Mastmittelpunkt bis zum Eckstiel zuzüglich 20 m, von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten. Die Baugrenze wird mit einem entsprechenden Abstand festgesetzt.

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

Der nordöstliche Teil des Plangebietes soll für die Oberflächenentwässerung herangezogen und als Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltegraben“ festgesetzt werden. Zum Schutz der Fläche werden, wie auch zu den übrigen Plangebietsgrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m Tiefe festgesetzt.

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

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Elwerathstraße und im Norden an die Straße „Siedlung“ an und kann über diese erschlossen werden. Die Straßen haben über weitere Straßenzüge nach Süden Anschluss an den „Wietmarscher Damm“ (L 67) und nach Norden an die Ölwerkstraße (K 233). Die K 233 führt nordwestlich des Plangebietes zur Bundesautobahn 31. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

4.4.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Wasserversorgung

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

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

Löschwasserversorgung

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

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

Abwasserbeseitigung

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

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekt-einleiterverordnung zu treffen.

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

Oberflächenentwässerung (Anlage 2)

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

Für das Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben unter der humosen Deckschicht mitteldicht gelagerte Feinsande mit mittelsandigen bzw. schluffigen Beimengungen.

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro W. Grote GmbH, Papenburg, ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet (s. Anlage 1). Danach ist vorgesehen, am Nordostrand des Plangebietes einen Graben als Regenwasserrückhalteanlage zu realisieren. Über diesen soll das Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt über Rohrleitungen entlang der Schachtbaustraße nach Osten in den Kottheide-Graben (Gewässer II. Ordnung) abgeleitet werden.

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

4.4.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

4.4.4 Leitungstrassen und Erdölbohrstelle

Höchstspannungsleitung (Planung)

Die Amprion GmbH Dortmund plant im Bereich Geeste-Dalum eine 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung (Wesel-Meppen) zu errichten. Die projektierte

Trassenachse quert das Plangebiet voraussichtlich im westlichen Bereich und ist mit einem Schutzstreifen von 35 m beidseitig der Trasse zu berücksichtigen.

Um den im nordwestlichen Bereich geplanten Mast ist eine kreisförmige Fläche mit einem Radius, gemessen vom Mastmittelpunkt bis zum Eckstiel zuzüglich 20 m, von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten. Im übrigen Schutzbereich der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der Amprion GmbH. Zudem muss die Erreichbarkeit der Anlagen für die Betriebsführung jederzeit gewährleistet werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Hochspannungsleitung

Westlich verläuft außerhalb des Plangebietes eine 110-kV-Bahnstromleitung (Nr. 0541 Salzbergen – Haren) der Deutschen Bahn, welche u. a. der Energieversorgung der Eisenbahnstrecken dient.

Ein Schutzstreifen von bis zu 20 m beiderseits der Trassenachse unterliegt Nutzungsbeschränkungen. Der Schutzbereich der Leitung ragt im Westen in das Plangebiet hinein. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung sind für die Genehmigung von Bauten der DB Energie GmbH Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Für Anpflanzungen gelten Aufwuchsbeschränkungen. Bei Grabungen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten und mit Baumaschinen ist zum Schutzbereich grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten. Hierauf wird im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen.

Verfüllte Erdölbohrung

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich das verfüllte Bohrloch (Lingen 46/01) einer ehemaligen Erdölbohrung. Das Bohrloch hat einen Schutzradius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Diese Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

4.4.5 Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.4.6 Telekommunikation

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

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbestandortes von Dalum. Für die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 2,9 ha in Anspruch genommen. Zukünftig können die Flächen im Plangebiet durch Gebäude und Anlagen mit einer Höhe von bis zu 18 m bebaut bzw. durch befestigte Flächen bis zu 80 % versiegelt werden.

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

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

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbelärm möglich. Darüber hinaus sind auch Umwelteinwirkungen durch Tierhaltungsanlagen denkbar.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 18 m ermöglicht und bleibt damit unter den angrenzend am bestehenden Gewerbestandort getroffenen Höhenfestsetzungen. In den angrenzenden Gebieten sind jedoch höhere Gebäude nicht vorhanden. Die geplante Bebauung im vorliegenden Gebiet soll damit in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandenen Gebäudehöhen angepasst werden. Zudem bleibt mit dieser Höhenbeschränkung eine landschaftliche Einbindung der Gebäude durch Gehölzstrukturen möglich.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

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

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

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

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

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

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

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

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten gewerblichen Nutzung Immissionen aus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

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

Für Industriegebiete sind in der DIN 18005 keine Orientierungswerte genannt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). In der TA-Lärm werden für Industriegebiete Immissionsrichtwerte von 70 dB angegeben.

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-

Richtlinie¹ anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL, Stand 2008) zur Anwendung.

Die GIRL 2008 enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der maßgebliche GIRL-Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

Die Immissionswerte der GIRL beziehen sich auf eine dauerhafte Nutzung (Wohnnutzung) in den jeweiligen Gebieten.

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist.

Sonstige Immissionen

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

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

¹ Die früheren VDI-Richtlinien 3471 bis 3474 (Emissionsminderung für unterschiedliche Tierarten) wurden zwischenzeitlich durch die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“, Blatt 1 und 2, Sept. 2011, ersetzt.

5.2 Bestandsaufnahme

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

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Das Plangebiet ist unbebaut und als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als Industriegebiet entwickelt und damit der östlich bestehende großflächige Industrie- und Gewerbestandort erweitert werden.

Die östlich angrenzenden baulichen Anlagen liegen innerhalb festgesetzter Industriegebietsflächen. Nördlich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 123 umgesetzt, welcher ebenfalls ein Industriegebiet ausweist.

Mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle befindet sich die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich. Weitere im Außenbereich gelegene Wohngebäude südwestlich und südlich des Plangebietes halten bereits Abstände von ca. 600-800 m ein.

Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche Bebauung dar, auf die sich die Planung auswirken kann.

Mit dem „Wietmarscher Damm“ (L 67) bzw. der Ölwerkstraße (K 233) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen ca. 500 m nördlich bzw. ca. 600 m südlich des geplanten Industriegebietes.

5.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbelärsituation sowie planerische Vorbelastung

Nördlich und östlich angrenzend zum Plangebiet liegt der Industrie- und Gewerbestandort Dalum. Der Gewerbestandort wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren entwickelt und kontinuierlich erweitert.

Mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 123 „Industriegebiet Brockenpohl“ wurde der Gewerbestandort weiter nach Westen erweitert. In diesem Rahmen wurde daher durch das Büro für Lärmschutz, Papenburg, ein Gutachten erstellt, welches die Gewerbelärmvorbelastung durch den vorhandenen Gewerbestandort im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelte.

Bei den Berechnungen wurden die in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten jeweils festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt (Anlage 1, Ord. Nr. 17 12 2458 vom 11.12.2017).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächsten im Außenbereich gelegenen Wohngebäude westlich und südlich des Gewerbestandortes mit einem

Schutzanspruch von 60/45 dB(A) tags/nachts berücksichtigt (Lage der Immissionsorte - IO 1 bis 3: s. Anlage 6.1 des Gutachtens)). Nach den Berechnungen werden die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte bislang nicht ausgeschöpft (s. Tabelle 1 im Gutachten).

In die weiteren Berechnungen flossen neben dem Bebauungsplan Nr. 123 auch bereits die mit der 74. Flächennutzungsplanänderung im südwestlichen Anschluss an den Gewerbestandort geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen mit ein. Für diese Flächen wurde im Gutachten ermittelt, welche zusätzlichen gewerblichen Geräuschimmissionen verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an der vorhandenen genannten Wohnbebauung kommt. Das vorliegende Plangebiet umfasst die nördliche Teilfläche (TF 1) dieser Flächennutzungsplanänderung (zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.2).

b) Verkehrslärmimmissionen

Mit dem Wietmarscher Damm (L 67) bzw. der Ölwerkstraße (K 233) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen ca. 500 m nördlich bzw. ca. 600 m südlich des geplanten Industriegebietes. Aufgrund dieser Abstände sind unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

c) Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und eine Biogasanlage. Neben diesen Anlagen befindet sich nördlich am bestehenden Gewerbestandort mit einem Trocknungswerk zudem ein geruchsemittierender Betrieb.

Die Gemeinde hat daher für das vorliegende Plangebiet die Geruchssituation nach der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) prüfen lassen, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Die Ermittlung wurde in Form einer Rasterbegehung durchgeführt (s. Anlage 3)

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

Nach der Untersuchung der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, sind unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit von ca. 11-12 % der Jahresstunden ($IW = 0,11-0,12$) und damit für ein Industriegebiet unproblematische Werte zu erwarten (s. Messbericht, Anlage 3).

Bei den Messungen wurde innerhalb der einzelnen Beurteilungsflächen auch eine Abschätzung der oberen und unteren Grenze des Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse vorgenommen. Danach würde auch bei Berücksichtigung

einer Korrektur der ermittelten Ergebnisse wegen der im vorliegenden Fall unterrepräsentativ vertretenen Winde aus südlichen Richtungen für das Plangebiet eine Geruchshäufigkeit zwischen 8 bis max. 12 % der Jahresstunden resultieren.

d) Bombenabwurfplatz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des An-/Abfluggebietes zum Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

e) Sonstige Immissionen

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

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dieser Nutzung und der Lage des Gebietes angrenzend an den bestehenden Gewerbebestandort ist die Naherholungsfunktion des Gebietes als derzeit freie Landschaft von nur allgemeiner Bedeutung. Die Umgebung wird bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

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

Beim Dalumer Dünen-Talsandgebiet handelt es sich um eine langgezogene, das Emsland etwa zwischen Lingen und Meppen im Westen begleitende Talsandfläche, der besonders am Rande zur Ems-Niederung zahlreiche Dünen-

felder aufgesetzt sind und die nur von wenigen kleinen, zur Ems entwässernden Niederungen gegliedert wird. Kennzeichnendes Landschaftsgefüge:

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

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

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste und befindet sich südwestlich der Ortslage zwischen der Straße „An der Moorbeeke im Norden und dem Wietmarscher Damm (L 67) im Süden. Die Plangebietsfläche liegt unmittelbar westlich der Elwerathstraße und damit unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort Dalum.

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

Die Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (September 2021) zusammen mit den unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Flächen als Kartoffelanbaufläche dar. Die am nördlichen Plangebietsrand, außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Straße „Siedlung“ wird beidseitig von Strauch-Baumhecken begleitet, die sich in der Baumschicht überwiegend aus Stieleichen zusammensetzen. In der Strauchsicht sind Arten wie die Späte Traubenkirsche, Eberesche und Holunder vertreten. Nördlich daran schließt sich das Grundstück eines Gewerbebetriebes an.

Die östlich der Plangebietsfläche verlaufende Elwerathstraße stellt sich ohne begleitende Gehölzstrukturen dar. Die Elwerathstraße als ausgebaute Verkehrsfläche erschließt die östlich angrenzenden Gewerbegrundstücke. Die unmittelbar südlich und westlich des Geltungsbereichs angrenzenden Flächen werden wie die Plangebietsfläche als Kartoffelanbaufläche genutzt.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf das Landschaftsbild, aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend zum Gewerbebestandort Dalum und der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung, keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Von besonderer Wertigkeit für das

Landschaftsbild sind die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzstrukturen am nördlichen Plangebietsrand sowie in einiger Entfernung südlich der Plangebietsfläche.

0

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

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

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes ein sehr tiefer Podsol-Gley als Bodentyp vor.

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

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

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

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 150 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

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

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten / Kampfmittel

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine verfüllte Erdölbohrung. Das verfüllte Bohrloch hat einen Schutzbereich von 5 m Radius, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Dies wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

Sollten sich im Übrigen bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nach einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Plangebiet überwiegend keine Kampfmittelbelastung erwartet. Im östlichen Bereich wurden jedoch drei ehemalige Flakstellungen ermittelt. Für diese Teilbereiche wird eine Sondierung empfohlen, welche derzeit durchgeführt wird. Das Ergebnis fließt in die weitere Planung ein.

5.2.2.4 Klima / Luft

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

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

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

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

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

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

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

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

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

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird vollständig intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (September 2021) als Kartoffelanbaufläche dar. Auch die westlich und südlich unmittelbar angrenzenden Flächen werden als Kartoffelanbauflächen genutzt. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden im Frühjahr / Sommer 2018 avifaunistische und fledermauskundliche Kartierungen durchgeführt.

Die Ermittlung der räumlichen Verteilung der Brutvögel erfolgte auf der Grundlage einer flächendeckenden Revierkartierung mittels 6 Begehungen zwischen März und Juli für den gesamten Bereich der 74. Flächennutzungsplanänderung.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte unter Verwendung eines Ultraschall-detektors und auf der Grundlage von Sichtbeobachtungen ebenfalls mittels 6 Begehungen. Diese wurden zwischen Ende April und Mitte August durchgeführt.

Brutvögel

Im Frühjahr und Sommer 2018 wurden innerhalb des Untersuchungsraumes insgesamt 45 verschiedene Vogelarten kartiert. Von diesen 45 Vogelarten konnten 23 Brutvogelarten im und in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Darüber hinaus wurden 22 Vogelarten beobachtet, die das Gebiet als Durchzügler oder Nahrungsgast nutzten. Brutvogelarten, die auf der Roten Liste vertreten sind und dessen Revierzentrum innerhalb oder nur knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes (UG) liegen sind u.a. Goldammer, Gelbspötter und Gartengrasmücke. Für diese Arten stellen die Gehölz- und Gebüschbestände einen wichtigen Funktionsraum als Brut- und Nahrungshabitat dar. Die Ackerflächen im Plangebiet stellen insbesondere für die Offenlandarten Schafstelze, Feldlerche, Kiebitz einen geeigneten Lebensraum dar. Während die Feldlerche auf dem südlich gelegenen Acker brütet, wurden die Bruthabitate der anderen Arten im Bereich der Gehölz- und Strauchstrukturen an den Wegen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Durch die künftige Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen bzw. zum Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten sowie zu einer Verlagerung bestehender Reviere. Des Weiteren sind Beeinträchtigungen im Zuge der Bebauung durch die optischen und akustischen Störwirkungen im Zusammenhang mit dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet sowie durch die Erhöhung des Verkehrs und den damit verbundenen Störungen zu erwarten.

Fledermäuse

Die Inspektion nach Baumhöhlen als potentielle Quartierstandorte erbrachte keine Nachweise. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten als Arten das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Die Fledermausnachweise konzentrieren sich auf die Gehölzstrukturen entlang der Straße „Siedlung“ am nördlichen Rand des UG und entlang des Feldweges in der Mitte des UG, welche demnach bedeutende Flugrouten sowie Jagdgebiete darstellen. Die Ackerflächen wurden nicht beflogen. Quartierverhalten von Fledermäusen konnten im UG nicht nachgewiesen werden. Es wird jedoch vermutet, dass sich im Bereich der nördlich gelegenen Höfe in ca. 1 km Entfernung ein Quartier befindet. Bei notwendigen Gehölzfällungen sind Ausweichräume geeigneter Habitatstrukturen in der Umgebung der Planungsfläche vorhanden.

Das avifaunistische Gutachten mit der Artenschutzprüfung und dem Fledermausgutachten sind als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die ackerbauliche Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten.

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

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

5.4 Prognose

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

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

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

5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

a) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Nach den Ermittlungen der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, vom 18.08.2021 (s. Anlage 3 und Kap. 5.2.1.2) werden bei Berücksichtigung tierartspezifischer Belästigungspotenziale im Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,11 - 0,12 erreicht. Der für ein Industriegebiet in der GIRL genannte Immissionswert von 0,15 wird somit unterschritten.

Bei den Messungen wurde vom Gutachter innerhalb der einzelnen Beurteilungsflächen auch eine Abschätzung der oberen und unteren Grenze des Unsicherheitsbereichs der Messergebnisse vorgenommen. Diese zugrunde gelegt, sind im Plangebiet Geruchswerte zwischen 0,08 - 0,12 zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die Betriebe jedoch größtenteils bereits von näher gelegener Bebauung umgeben, an denen der zugehörige Immissionswert erreicht ist oder überschritten wird. Lediglich für den westlich des Plangebietes gelegenen Betrieb wird mit dem Bebauungsplan die Siedlungsentwicklung näher an den Betrieb herangeführt.

Die Immissionswerte der GIRL beziehen sich jedoch auf eine dauerhafte Nutzung (Wohnnutzung) in den jeweiligen Gebieten. Auch in den „Zweifelsfragen zur GIRL“ (August 2017), welche durch ein länderübergreifendes GIRL-Expertengremium zusammengestellt wurden, ist ausgeführt, dass sich der Immissionswert von 0,15 auf Wohnnutzungen (beispielsweise eines Betriebsinhabers) in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet bezieht.

Im vorliegend geplanten Industriegebiet wird der zulässige Immissionswert von 0,15 nicht erreicht, sodass für den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

Zudem werden Betriebswohnungen im Plangebiet ausgeschlossen, d.h. das Gebiet soll zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt werden.

In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird auf die Bewertung von Geruchsmissionen in bestimmten Bereichen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Arbeitsplätze), Folgendes ausgeführt:

„Die Arbeitnehmer in einem anderen Betrieb sind jedoch „Nachbarn“, auch wenn sie sich nur acht Stunden dort aufhalten. Eine kürzere Aufenthaltsdauer (ggf. auch die Art der Tätigkeit) kann allerdings dazu führen, dass ein gegenüber den Immissionswerten der GIRL erhöhter Wert zugrunde zu legen ist“ (s. Anlage 3, S. 11-12). In den „Zweifelsfragen zur GIRL“ wird hierzu ausgeführt, dass in der Regel soll eine Geruchhäufigkeit von mehr als 0,25 jedoch nicht überschritten werden.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Planung daher nicht wesentlich eingeschränkt.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Sonstige Immissionen

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

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Gewerbliche Immissionen

Bauphase

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

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper oder Anlagen ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an vorhandene Straße an, an die sich ausschließlich gewerblich genutzte Flächen anschließen. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung hält einen Abstand von ca. 200 m ein. Erhebliche negative optische Auswirkungen oder auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper sind daher nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen (Anlage 2)

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

Wie in Kap. 5.2.1.2 ausgeführt, wurde bei der jüngsten Erweiterung des Gewerbestandortes (Bebauungsplan Nr. 123) eine gewerbliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet sowie weitere gewerbliche Erweiterungsflächen im südwestlichen Anschluss an den Gewerbestandort berücksichtigt, um auch bei einer Erweiterung des Gewerbestandortes eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zu gewährleisten.

Die Berechnungen (s. Anlage 2) erfolgten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dez. 2006) i.V.m der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schall bei der Ausbreitung im Freien“ (Okt. 1999) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbestandort.

Die für die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Industriegebietes maßgebliche benachbarte Wohnbebauung befindet sich westlich und südlich des Plangebietes und wurde entsprechend ihrer Lage im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002),

die nach Anlage 1 der DIN 18005-1 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Nach den Berechnungen wird bei Festsetzung gestaffelter Emissionskontingente - L_{EK} von

- 69/54 dB(A) für das vorliegende Plangebiet (Teilfläche 1 der geplanten Erweiterungsflächen im Gutachten) und
- 66-70 dB(A) tags bzw. 51-55 dB(A) nachts für die übrigen potenziellen Erweiterungsflächen (Teilflächen 2- 5)

die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an allen maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten bzw. unterschritten (s. Tabelle 3 des Gutachtens).

Tatsächlich wird mit der vorliegenden Planung jedoch nur die Teilfläche 1 als Industriegebiet entwickelt. Für diese Fläche soll ein geringeres Emissionskontingent von 63/48 dB (A)/qm festgesetzt werden, um den Rahmen für denkbare zukünftige weitere Gewerbe- oder Industriegebietsausweisungen nicht über Gebühr einzuschränken. Wenngleich das vorgesehene Emissionskontingent den für ein Industriegebiet „gebietstypischen“ Kennwert damit unterschreitet, ist das Gebiet als Bestandteil des gegliederten Industriegebietes zu verstehen.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 135 werden weitere Teilflächen (4-5) entwickelt. Auch für diese Teilflächen soll ein etwas geringeres Emissionskontingent, als den Berechnungen zugrunde gelegt, festgesetzt werden.

Sonstige Immissionen

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

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Durch die Lage angrenzend an den bestehenden Gewerbestandort ist die Naherholungsfunktion nur von allgemeiner Bedeutung.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

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

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die Lage unmittelbar angrenzend zum Gewerbestandort Dalum und der vorherrschenden großflächigen ackerbaulichen Nutzung nicht von Bedeutung.

Die derzeitige Ackerfläche wird als Erweiterung des östlich der Elwerathstraße vorhandenen Gewerbe- und Industriestandortes Dalum als Industriegebiet festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch der östlich der Elwerathstraße vorhandene Gewerbe- und Industriestandort Dalum städtebaulich sinnvoll in westliche Richtung ergänzt bzw. erweitert.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe im östlich bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet anpasst, werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Aufgrund der westlich vorhandenen bzw. am westlichen Plangebietsrand geplanten Hochspannungsleitung sowie des freizuhaltenden Korridors für die 380-kV-Höchstspannungsleitung Dörpen West – Niederrhein mit seinem beidseitigen 35 m breiten Schutzstreifen ist eine landschaftliche Einbindung mit Gehölzstrukturen hier am westlichen Plangebietsrand nicht zu realisieren.

Auch am südlichen Rand der Plangebietsfläche wird auf die Anlage von Gehölzstrukturen als landschaftliche Einbindung verzichtet, da in diese Richtung entsprechend der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes mittelfristig weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen entstehen.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Bereich von ca. 2,9 ha bisher un- bebauter Fläche in Anspruch genommen. Da die Flächen im bestehenden In- dustrie- und Gewerbestandort Dalum vollständig vergeben und bebaut sind und weiterhin eine starke Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben besteht, muss die Gemeinde weitere Flächen ausweisen. Da sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend zum Gewerbestandort Dalum befin- det, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Anderweitige Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung, so dass sich keine Al- ternativen zur vorliegenden Plangebietsfläche ergeben.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Was- serhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger urbaner Standorte. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können nur zum Teil innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Zu- ordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse, die eine de- zentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, ist am Nordostrand der Plangebietsfläche eine Regenwasserrückhaltung in Form eines Grabens vorgesehen. Diese Anlage nimmt das anfallende Oberflächen- wasser auf und leitet es zeitversetzt, dem natürlichen Abfluss entsprechend, der nächsten Vorflut zu.

Betriebsphase

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

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

Lediglich die verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Industriege- bietsfläche, tragen zu einer Vermeidung bzw. zu einem Ausgleich von Beein- trächtigungen des Bodens bei.

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

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

Da der anstehende Boden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist, wird das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet durch die Anlage eines Regenrückhaltegrabens zurückgehalten und entsprechend dem natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt, der nächsten Vorflut zugeleitet.

Mit dieser Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche und der, dem natürlichen Abfluss entsprechenden Ableitung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und dem damit verbundenen weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

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

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Es wird jedoch ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Mit der Anlage eines Regenrückhaltegrabens am nordöstlichen Plangebietsrand wird neue Verdunstungsfläche geschaffen. Auch die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen besitzen mit ihrer Vegetationsbedeckung eine positive Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Insgesamt verbleiben

bei der Ausweisung der vorliegenden Industriegebietsfläche durch die Begrenzung der Versiegelung und der vorgesehenen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht.

Artenschutzprüfung

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

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

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

- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2
- aufgeführt sind;

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

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

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

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

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, darf die Baufelddräumung nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. Juli erfolgen. Ausnahmsweise kann eine Abweichung der Festlegung erfolgen, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Freiflächenbrütern berührt sind.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störungen

Brutvögel

Der Untersuchungsraum weist eine recht hohe Anzahl von Vogelarten unterschiedlicher Biotoptypen auf. Die Überplanung des Gebietes ist mit einem Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten verbunden sowie mit einer Verlagerung bestehender Reviere. Des Weiteren sind Beeinträchtigungen im Zuge der Bebauung durch die optischen und akustischen Störwirkungen im Zusammenhang mit dem geplanten Industriegebiet sowie durch die Erhöhung des Verkehrs und den damit verbundenen Störungen zu erwarten.

Fledermäuse

Da sich die Gehölzstrukturen am nördlichen Plangebietsrand außerhalb des Geltungsbereichs befinden und von der vorliegenden Planung nicht berührt werden, ist eine Betroffenheit der Jagdgebiete der nachgewiesenen Fledermausvorkommen durch eine Bebauung der Plangebietsfläche nicht gegeben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig sein, wären Ausweichräume geeigneter Habitatstrukturen in der Umgebung der Plangebietsfläche vorhanden. Räumliche Aktivitätsverlagerungen müssten dann aber je nach Betroffenheit der einzelnen Jagdgebiete durch artspezifische, umsiedlungsfördernde Maßnahmen wie die Anbringung von künstlichen Quartieren an geeigneter Stelle unterstützt werden.

Prüfung der Verbotstatbestände

Brutvögel

Zum Ausgleich und zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind grundsätzlich folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt, insbesondere der Vogelwelt, ist das Roden von Gehölzbeständen (nur außerhalb des Plangebietes vorhanden) außerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres gestattet.
- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Kernbrutzeit von Brutvögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 31.7 eines Jahres, durchzuführen. Ausnahmsweise kann eine Abweichung der Festlegung erfolgen, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen einer fachkundigen Person nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln berührt sind. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die zu entfernenden Gehölzbestände sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Niststätte / Bruthöhle geeignete Strukturen und deren Besatz zu überprüfen.
- Angrenzende und zu erhaltende Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Bei der Beleuchtung des geplanten Industriegebietes sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Darüber hinaus sind die Lampen so anzubringen, dass eine gerichtete Abstrahlung nach unten erfolgt.

Im Nahbereich der vorliegenden Plangebietsfläche ist das Bruthabitat eines Goldammerpärchens betroffen. Für den Verlust dieses Bruthabitats ist die folgende CEF-Maßnahme umzusetzen:

- Durch die Anlage von Brachestreifen bzw. -flächen angrenzend zu Heckenstrukturen bzw. Strauchbeständen ist Ersatzlebensraum zu schaffen.

Die durchschnittliche Reviergröße von Goldammern umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Fledermäuse

Baubedingte Störungen werden für die im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen. Zwar kann es bei Umsetzung von Bauvorhaben zu Störungen durch Licht, Lärm und Bewegung kommen, doch werden diese möglichen Störungen als vernachlässigbar eingeschätzt, weil Fledermäuse einen Quartierverbund haben und zeitweise auf benachbart liegende Quartiere ausweichen können. Bestehende Quartiere oder potentiell geeignete Quartierstrukturen sowie wertvolle Jagdgebiete / -strukturen werden im Rahmen der geplanten Bebauung nicht entfernt / beeinträchtigt.

Anlagebedingt kommt es im Zusammenhang mit dem geplanten Industriegebiet zur Überplanung der Vorhabenfläche und damit zum Verlust eines Teilnahrungshabitates. Die direkt an einer Straße gelegene Fläche stellt allerdings kein essentielles Jagdhabitat dar, sodass erhebliche Auswirkungen auf die lokale Fledermauspopulation ausgeschlossen werden können, wenn die Gehölzstrukturen am Nordrand außerhalb der vorliegenden Plangebietsfläche erhalten bleiben.

Betriebsbedingt ist insbesondere mit Störungen in Form von Lärm, Licht und Bewegung durch das geplante Industriegebiet zu rechnen. Um erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sind innerhalb des Industriegebietes, vor allem für die Außenbeleuchtung, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Darüber hinaus sind die Lampen so anzubringen, dass eine gerichtete Abstrahlung nach unten erfolgt.

Fazit

Das Untersuchungsgebiet stellt einen geeigneten Lebensraum für verschiedene Vogelarten dar. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung kommt es zur Überplanung von Brut- und Nahrungshabitaten planungsrelevanter Vögel. Um erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sind für das vorliegende Plangebiet für die Goldammer CEF-Maßnahmen durchzuführen.

In Bezug auf die Fledermausfauna ist eine Nutzung des Vorhabengebiets als Jagdhabitat nachgewiesen worden. Quartierstrukturen wurden im Vorhabensbereich nicht festgestellt.

Das avifaunistische Gutachten mit der Artenschutzprüfung und dem Fledermausgutachten sind als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

Mit der Planung geht ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzfläche steht nicht mehr als Nahrungs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie eine Reduzierung der Verdunstungsrate werden vermieden, da das Dach- und Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet wird. Sich ergebende Beeinträchtigungen werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

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

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

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-0.

5.4.4 Wechselwirkungen

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

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

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

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Östlich und nördlich des Plangebietes grenzt der bestehende Gewerbestandort von Dalum an. Durch die dort ansässigen bzw. derzeit realisierten Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde im Lärmgutachten zu einer früheren Bauleitplanung (BP Nr. 123) sowohl die Vorbelastung des bestehenden Gewerbestandortes als auch das vorliegende Plangebiet und weitere potenzielle gewerbliche Erweiterungsflächen im südwestlichen Anschluss berücksichtigt und daraus u.a. die zulässige Zusatzbelastung nach TA Lärm für das vorliegende Plangebiet abgeleitet. Die danach zulässigen Emissionskontingente werden mit der vorliegenden Planung nochmals reduziert (s.a. Kap 5.4.1.2). Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

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

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (4) Nr. 1 NAGBNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Fauna-Flora-Habitat“) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke

solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. Juli (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt wird (Bauzeitenbeschränkung), können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Als **CEF-Maßnahme** für die **Goldammer** werden angrenzend zu Heckenstrukturen bzw. Strauchbeständen Brachestreifen bzw. -flächen in einer Größe von 0,5 ha geschaffen.

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

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

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

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

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

5.5 Maßnahmen

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

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbestandort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, werden für die Industriegebietsflächen im Plangebiet Emissionskontingente (L_{EK}) verbindlich festgesetzt. Diese liegen unterhalb der im Lärmschutzgutachten für die Flächen errechneten möglichen Werte.

Die geplanten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

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

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Industriegebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der Höhe der benachbarten Bebauung, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Anlage eines Regenrückhaltegrabens am nordöstlichen Plangebietsrand und der gedrosselten Ableitung in die nächste Vorflut vermieden. Mit Hilfe eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung werden Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

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

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

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

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

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

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Geeste die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

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

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

$$\text{Fläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheiten (WE)}$$

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der vorliegenden mit der Überplanung einer Ackerfläche verursacht.

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

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

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

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

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

| Nutzungsart / Biotoptyp | Fläche | Wertfaktor | Werteinheit |
|------------------------------|------------------|------------|------------------|
| Ackerfläche (A) | 29.738 qm | 1 WF | 29.738 WE |
| Gesamtfläche: | 29.738 qm | | |
| Eingriffsflächenwert: | | | 29.738 WE |

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

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

| Nutzungsart / Biotoptyp | Fläche | Wertfaktor | Werteinheit |
|----------------------------------|------------------|------------|-----------------|
| Industriegebiet (GRZ 0,8) | 28.390 qm | - | - |
| versiegelt (80 %) | 22.712 qm | 0 WF | 0 WE |
| unversiegelte Freifläche (20 %) | 5.678 qm | 1 WF | 5.678 WE |
| Regenrückhaltegraben | 1.348 qm | 2 WF | 2.696 WE |
| Gesamtfläche: | 29.738 qm | | |
| Kompensationswert: | | | 8.374 WE |

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationswert von **8.374 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**29.738 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **21.364 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 6)

Zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 21.364 WE werden folgende Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt:

- Flurstücke 13/4, 14/9 u. 28/2 der Flur 26, Gemarkung Dalum (Anl. 6, Seite 1)

Diese Flurstücke in einer Gesamtgröße von 49.191 m² befinden sich südlich der Ortsmitte von Dalum, zwischen der Rotdornstraße im Westen und der Straße „Kottheide“ im Osten. Die Flurstücke, die sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Geeste befinden, wurden ehemals als Ackerflächen intensiv genutzt und sind für Kompensationszwecke zu naturnahen Laubwaldflächen hergestellt worden. Nach dem Städtetagmodell stehen im Bereich der genannten Flurstücke somit Werteinheiten in Höhe von 98.382 WE als Kompensation zur Verfügung. Diese Werteinheiten wurden bereits einigen Bauleitplanungen zugeordnet:

- 19. Änd. FNP 74.600 WE
- BBP Nr. 55 16.500 WE
- BBP Nr. 64 2.525 WE
- BBP Nr. 100, 1. Änd. 3.700 WE

Im Bereich der o.g. Flurstücke steht somit noch eine Kompensation in Höhe von 1.057 WE zur Verfügung. Diese Werteinheiten werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und sind somit verbraucht.

- Flurstück 63 der Flur 51, Gemarkung Groß Hesepe (Anl. 6, Seite 2)

Das Flurstück 63 in einer Größe von 14.565 m² befindet sich westlich der Ortslage von Varloh, westlich der Ems. Im Nahbereich der Ems wurde dieses Flurstück, welches sich ebenfalls mittlerweile im Eigentum der Gemeinde befindet, als Grünlandfläche intensiv genutzt und ist zu Kompensationszwecken zu einem Sandmagerrasen entwickelt worden. Nach dem Städtetagmodell stehen im Bereich des Flurstücks 14.565 WE als Kompensation zur Verfügung. Diese Werteinheiten werden ebenfalls vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und sind somit verbraucht.

- Flurstück 2/23 der Flur 31, Gemarkung Geeste (Anl. 6, Seite 3)

Das Flurstück 2/23 in einer Größe von 11.242 m² befindet sich nordöstlich vom Speicherbecken Geeste, östlich der Bundesstraße 70 und östlich des Dortmund-Ems-Kanals. Dieses schmale Flurstück, welches sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Geeste befindet, wurde ehemals als Ackerfläche intensiv genutzt und ist zu Kompensationszwecken als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung überlassen worden. Nach dem Städtetagmodell stehen im Bereich des Flurstücks somit Werteinheiten in Höhe von 22.484 WE als Kompensation zur Verfügung. Diese Werteinheiten wurden bereits einigen Bauleitplanungen zugeordnet:

- BBP Nr. 91 14.744 WE
- BBP Nr. 128 1.737 WE

Im Bereich des o.g. Flurstücks steht somit noch eine Kompensation in Höhe von 6.003 WE zur Verfügung. Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem noch verbleibenden Defizit 5.742 WE zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 2/23 steht somit noch eine Kompensation in Höhe von 261 WE für anderweitige Eingriffe zur Verfügung.

f) CEF-Maßnahme für die Goldammer

Im Nahbereich der vorliegenden Plangebietsfläche ist das Bruthabitat eines Goldammerpärchens betroffen. Für den Verlust dieses Bruthabitats ist gemäß Ausführungen des faunistischen Fachbeitrags die folgende CEF-Maßnahme umzusetzen:

- Durch die Anlage von Brachestreifen bzw. -flächen angrenzend zu Heckenstrukturen bzw. Strauchbeständen ist Ersatzlebensraum zu schaffen. Die durchschnittliche Reviergröße von Goldammern umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Die Durchführung der CEF-Maßnahme erfolgt im Bereich der externen Kompensationsfläche Flurstück 63 der Flur 51 in der Gemarkung Groß Hesepe. Dieses

Flurstück wurde ursprünglich als Grünlandfläche intensiv genutzt und ist zu Kompensationszwecken als Sandmagerrasen entwickelt worden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und bleibt somit langfristig als offene Fläche erhalten. Im Bereich des Flurstücks sind gleichzeitig Gehölzstrukturen vorhanden, die aus dem ursprünglichen Zustand der Fläche erhalten geblieben sind. Von dieser Fläche, die somit gleichzeitig offene Grünlandstruktur und Gehölzstrukturen aufweist, wird eine Fläche in der Größe von 0,5 ha als Ersatzlebensraum für die Goldammer bereitgestellt und als Fläche für den Artenschutz dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

g) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Geeste davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 134 „Industriegebiet Dalum-West, 1. Erweiterung“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes in Dalum an, um die Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung des Ortsteiles zu sichern. Damit wird ein vorhandener Gewerbeansatz am Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung werden insgesamt ca. 2,9 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

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

Wie in Kap. 1.2 beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung der Gewerbebestandort in Dalum nach Westen erweitert werden. Die hierfür vorgesehene Fläche mit einer Größe von ca. 2,9 ha konnte von der Gemeinde erworben werden und steht somit für eine zeitnahe Umsetzung der Planung zur Verfügung.

Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an den bestehenden Gewerbebestandort an. Daher bietet das Gebiet günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Erweiterung des Gewerbebestandes dar. Südlich des Gebietes sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 135 weitere Industriegebietsflächen ausgewiesen werden.

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewebelärmbelastungen wird das Gebiet durch die Emissionskontingente so gegliedert, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Bereich der benachbarten Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebestandort und weitere Entwicklungen im südwestlichen Anschluss eingehalten bzw. unterschritten werden.

Daher drängen sich sinnvolle Alternativen, z.B. an anderer Stelle im Anschluss an den Gewerbebestandort, zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf. Zudem stehen der Gemeinde derzeit keine anderen Flächen zur Verfügung. Auch die Ausweisung einer geringeren Fläche oder eine stärkere Begrenzung der Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des weiterhin bestehenden Bedarfs nicht sinnvoll.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Fläche somit als sinnvolle und angemessene Lösung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

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

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

Die zu erwartende Gewerbelärsituation wurde gutachterlich auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006) ermittelt. Dabei konnte auf Ermittlungen im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens zurückgegriffen werden, in dem neben der Vorbelastung durch bestehende Gewerbeflächen und dem vorliegenden Plangebiet auch weitere potenzielle Erweiterungsflächen berücksichtigt wurden. Die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen L_{EK} werden nach den Empfehlungen des anliegenden Lärmgutachtens klar definiert. Das heißt, den Industriegebietsflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005-1 unter Zuhilfenahme der TA Lärm bewertet.

Eine Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen, eine Biogasanlage und einen am Gewerbestandort ansässigen Trocknungsbetrieb wurde durch die FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, nach der GIRL 2008 und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises durchgeführt.

Die Ermittlung von Verkehrslärmimmissionen war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung stehen. Für diese Flächen wird die Gemeinde durch Vertrag die Durchführung der Maßnahmen sichern. Die Gemeinde wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Bereitstellung externer Kompensationsflächen, können die Eingriffe in Natur und Landschaft, kompensiert werden. Die hier geplanten Maßnahmen wirken sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus und können den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO₂).

Innerhalb des Plangebietes sind unverträgliche Immissionen (Landwirtschaft, Verkehrslärm) nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) wird sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung und einer weiteren Gewerbegebietsentwicklung im südwestlichen Anschluss des bestehenden Gewerbestandes die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten oder unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus.

Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Insgesamt kann somit sichergestellt werden, dass die benachbarten Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, bezüglich der Emissionen des Plangebietes angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

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

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

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jakobs, Papenburg, Ord. Nr. 17.12.2468 vom 11.12.2017)
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Dez. 2006)
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ Ausgabe Okt. 1999
- Messbericht -Geruch (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Nr. G20252.1/01 vom 18.08.2021)
- Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008)
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6 Abwägungsergebnis

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

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

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

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

In Bezug auf den Menschen sind durch die Planung keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm-, Geruch- oder sonstige luftverunreinigende Emissionen zu erwarten.

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

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

7 Städtebauliche Daten

| Art der Nutzung | Fläche in qm | Fläche in % |
|--|------------------|--------------|
| Industriegebiet | 28.390 qm | 95,5 % |
| Fläche für die Wasserwirtschaft (Rückhaltegraben) | 1.348 qm | 4,5 % |
| Plangebiet | 29.738 qm | 100 % |

8 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

c) Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde in der Meppener Tagespost am 10.12.2021 sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und auf der Internetseite in der Zeit vom 09.12.2021 bis 04.02.2022 bekannt gemacht.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses hat der Bebauungsplan inklusive Begründung mit Umweltbericht während der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen. Parallel hierzu wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

.....

Geeste, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Ord. Nr. 17.12.2468 vom 11.12.2017)
2. Entwässerungskonzept (W. Grote GmbH)
3. Messbericht -Geruch (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Nr. G20252.1/01 vom 18.08.2021)
4. Plangebiet –Biotoptypen-
5. Avifaunistisches Gutachten mit Artenschutzprüfung; Fledermausgutachten
6. Darstellung der externen Kompensationsflächen