

BEGRÜNDUNG

MIT

UMWELTBERICHT

ZUM

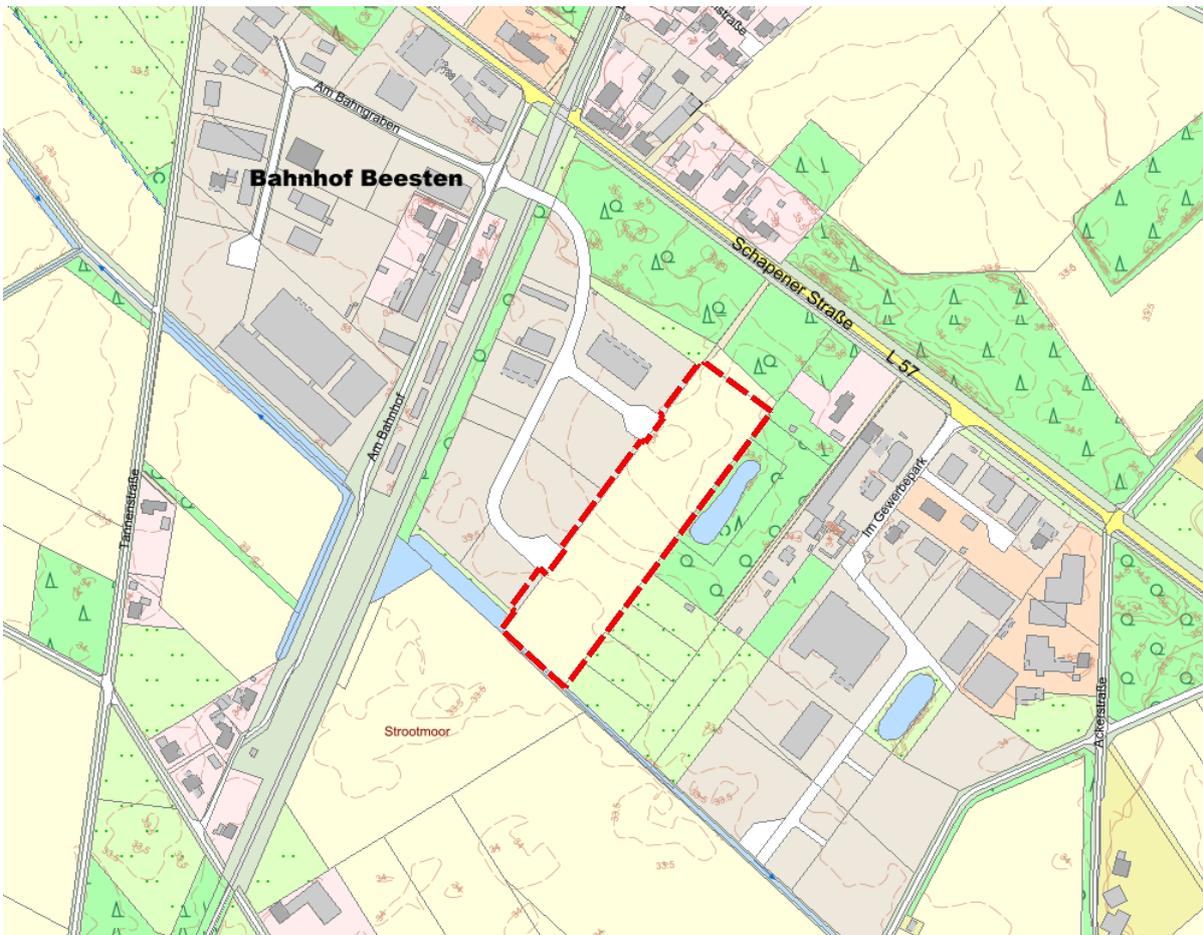
BEBAUUNGSPLAN NR. 32

„GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF – TEIL IV“

DER GEMEINDE BEESTEN

IN DER SAMTGEMEINDE FREREN

IM LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2024)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	6
1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND	6
2 PLANUNTERLAGE	7
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	7
3.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (2010)	7
3.2 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ	8
3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2001 (LRP 2001) LANDKREIS EMSLAND	10
4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5 ÜBERLAGERTE BEBAUUNGSPLÄNE	11
6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)	12
7 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	13
7.1 BELANGE DES NATURSCHUTZES	13
7.1.1 Eingriffsbilanzierung	14
7.1.2 Schutzgebiete.....	15
7.1.3 Bodenschutz.....	15
7.1.4 Artenschutz	16
7.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN/IMMISSIONEN)	17
7.3 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	19
7.3.1 Trinkwasserversorgung.....	19
7.3.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	19
7.3.3 Entwässerung.....	20
7.3.4 Abfallentsorgung	21
7.4 BELANGE DES VERKEHRS	22
7.4.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen.....	22
7.4.2 Innere Erschließung.....	22
7.5 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	22
7.6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES	23
7.7 BELANGE DER BUNDESWEHR/KAMPFMITTEL	24
7.8 BELANGE DES EINZELHANDELS	24
8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	24
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	25
8.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	25
8.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	26
8.4 VERKEHRSFLÄCHEN	26
8.5 GRÜNFLÄCHE	26
8.6 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	27
8.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF) (GEM. § 9 ABS. 1 BIS 7 BAUGB)	27
8.8 HINWEISE	30

9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	32
TEIL II: UMWELTBERICHT		33
1	UMWELTBERICHT	33
1.A KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS33		
1.a.1	Angaben zum Standort	33
1.a.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	33
1.a.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	34
1.B UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG34		
1.b.1	Fachgesetze.....	34
1.b.2	Fachplanungen	34
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)	35
2.A BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO)35		
2.a.1	Schutzgut Tiere	35
2.a.2	Schutzgut Pflanzen / Biotope	35
2.a.3	Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB).....	36
2.a.4	Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	37
2.a.5	Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	39
2.a.6	Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	41
2.a.7	Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	41
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	42
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	43
2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	43
2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft.....	43
2.a.10.2	Immissionen Gewerbelärm	44
2.a.10.3	Immissionen Straße	44
2.a.11	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	44
2.a.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	45
2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	45
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	45
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	46
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	46
2.B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....46		
2.b.1	Tiere, Pflanzen Biototypen und Biologische Vielfalt.....	49
2.b.2	Fläche und Boden	51
2.b.3	Wasser	52
2.b.3.1	Grundwasser	54
2.b.3.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	54
2.b.4	Klima / Luft	54
2.b.5	Landschaft.....	55
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	57
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	58
2.b.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	58
2.b.9	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt.....	58

2.b.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	59
2.b.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	59
2.C	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH	59
2.c.1	Tiere	59
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen	60
2.c.3	Fläche und Boden	63
2.c.4	Wasser	63
2.c.4.1	Grundwasser	63
2.c.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	64
2.c.5	Erfordernisse des Klimaschutzes.....	64
2.c.6	Landschaft.....	64
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	65
2.D	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN; GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL	65
2.E	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER (GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7J).....	65
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)	67
3.A	BESCHREIBUNG VON TECHNISCHEN VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG (ZIFF. 3A) ANLAGE 1 BAUGB).....	67
3.B	BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	68
3.C	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	68
3.D	REFERENZLISTE DER QUELLEN	69
TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	72	
1	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	72
2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	72
3	VERFAHREN	72
 <u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS:</u>		
Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2024).....	6
Abbildung 2:	Lage im Raum, unmaßstäblich (NLWKN 2024)	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)	8
Abbildung 4:	Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Beesten inkl. Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 32	11
Abbildung 7:	Ausschnitt aus der Anlage 6 – Geräuschkontingentierung (ZECH 2018).....	18
Abbildung 8:	COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2024)	36
Abbildung 9:	Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2024)	37
Abbildung 10:	Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2024).....	38
Abbildung 11:	Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2024).....	39
Abbildung 12:	Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2024)	40

Abbildung 13: Kartenausschnitt aus dem Denkmatalas Niedersachsen (Datenabfrage 06/2024).....	44
Abbildung 14: Übersichtskarte zur Lage der Kompensationsflächen, unmaßstäblich (LGLN 2024)	61
Abbildung 15: Lageplan (Teil Süd) zur Kompensationsfläche, unmaßstäblich (LGLN 2024)	61
Abbildung 16: Lageplan (Teil Nord) zur Kompensationsfläche, unmaßstäblich (LGLN 2024)	62
Abbildung 17: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse	66

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung – Bestand	14
Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung – B-Plan Nr. 32 (Planung)	14
Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung	48
Tabelle 4: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	49
Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung – Bestand	51
Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung – B-Plan Nr. 32 (Planung)	51
Tabelle 7: Auswirkungen auf Fläche und Boden	52
Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	53
Tabelle 9: Auswirkungen auf Luft und Klima	54
Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	56
Tabelle 11: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich	57

ANLAGEN

- Biotypenkartierung
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ der Gemeinde Beesten, Projektnummer LL18947.1, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen, Stellungnahme vom 20.06.2024 zum Schalltechnischer Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren, Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 09.10.2018
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Einsatz vom 31.05.2024), Bericht – Nummer 2024.050532, Bauvorhaben: Gemeinde Beesten, B-Plan Nr. 32 – Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV, Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, Stand 16.06.2024
- Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof Teil IV“ in der Gemeinde Beesten, Landkreis Emsland (Änderung der bestehenden Erlaubnis/Plangenehmigung mit dem Az. 671/220-03.2020.105), Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg, Stand 07.08.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 31.07.2024
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ liegt im östlichen Teilbereich der Gemeinde Beesten, östlich angrenzend an das aus dem Bebauungsplan Nr. 22 entwickelte „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“.

Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde dieser Bereich bereits als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Aus der vorgenannten Gewerblichen Baufläche (G) wird im Rahmen dieser Bauleitplanung im Kern ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entwickelt. Darüber hinaus wird am südlichen Rand der dort verlaufende Graben verbreitert und als naturnah gestalteter Regenrückhaltegraben ausgebildet.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,06 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Ackerfläche mit der südlich verlaufenden Grabenstruktur dar. Diese geht nach Westen in das Regenrückhaltebecken/-graben des B-Planes Nr. 22 über. Westlich grenzen die Baugrundstücke des aus dem Bebauungsplan Nr. 22 entwickelten Gewerbegebietes an. Über die dort bereits hergestellte Erschließung (Stichwege mit ausreichend dimensionierten Wendebereichen, Gemeindestraße „Tannensand“) können auch die neuen Baugrundstücke dieser Bauleitplanung erschlossen werden. Die vorgenannte Gemeindestraße mit Anschluss an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ führt direkt zur nördlich verlaufenden L57 (Bahnhofstraße / Schapener Straße). Am nördlichen Rand gehen die Ackerflächen in einen Fichtenforst (WZF) über. Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches finden sich mit Nadelbäumen (Weihnachtsbaumkulturen) bestockte Bereiche, ein Teich mit umgebenden Rasenflächen und angrenzenden Laubbaumbeständen und (Pferde)Weiden. Südlich liegen weitere größere (Pferde)Weiden und Ackerflächen. Das Gelände kann als eben bezeichnet werden ist zentral leicht erhöht. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 33,0 bis 34,5 m NHN. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches können den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

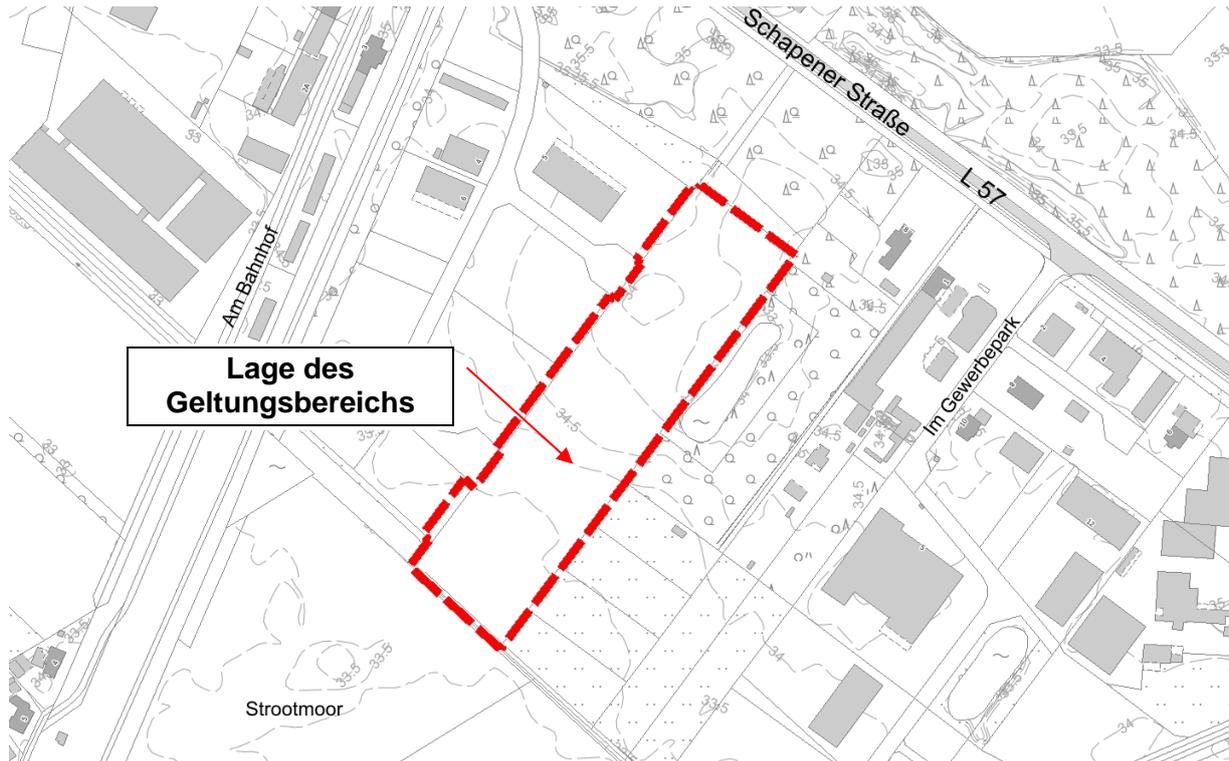


Abbildung 2: Lage im Raum, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

2 PLANUNTERLAGE

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt. Die Planunterlage wird durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Flur 8 in der Gemeinde Beesten und wird unter der Antragsbuch-Nr.: L4-79/2024 geführt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (2010)

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) (3.7 02). Westlich und bereits außerhalb des Geltungsbereiches (parallel zur Gemeindestraße „Am Bahnhof“) gelegen verläuft die ehemalige bzw. stillgelegte und zurückgebaute Bahnstrecke Quakenbrück-Rheine-Münster, die im RROP 2010 noch als Vorranggebiet (Z) „Sonstige Eisenbahnstrecke“ (4.3 01) enthalten ist. Westlich der ehemaligen Bahntrasse liegt zudem ein Vorbehaltsgebietes (G) für die Trinkwassergewinnung (3.11 2. 03/04). Die nördlich des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ verlaufende L57 (Bahnhofstraße / Schapener Straße) wurde als Straße von regionaler Bedeutung (4.4 01) aufgenommen. Das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ ist mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan Nr. 22 entwickelten Gewerbegebietserweiterung als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich (2.2 01) dargestellt. Punktuell im weiteren Raum verteilt

bzw. auch nördlich direkt an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung angrenzend finden sich Vorbehaltsgebiete (G) Wald (3.8 01).

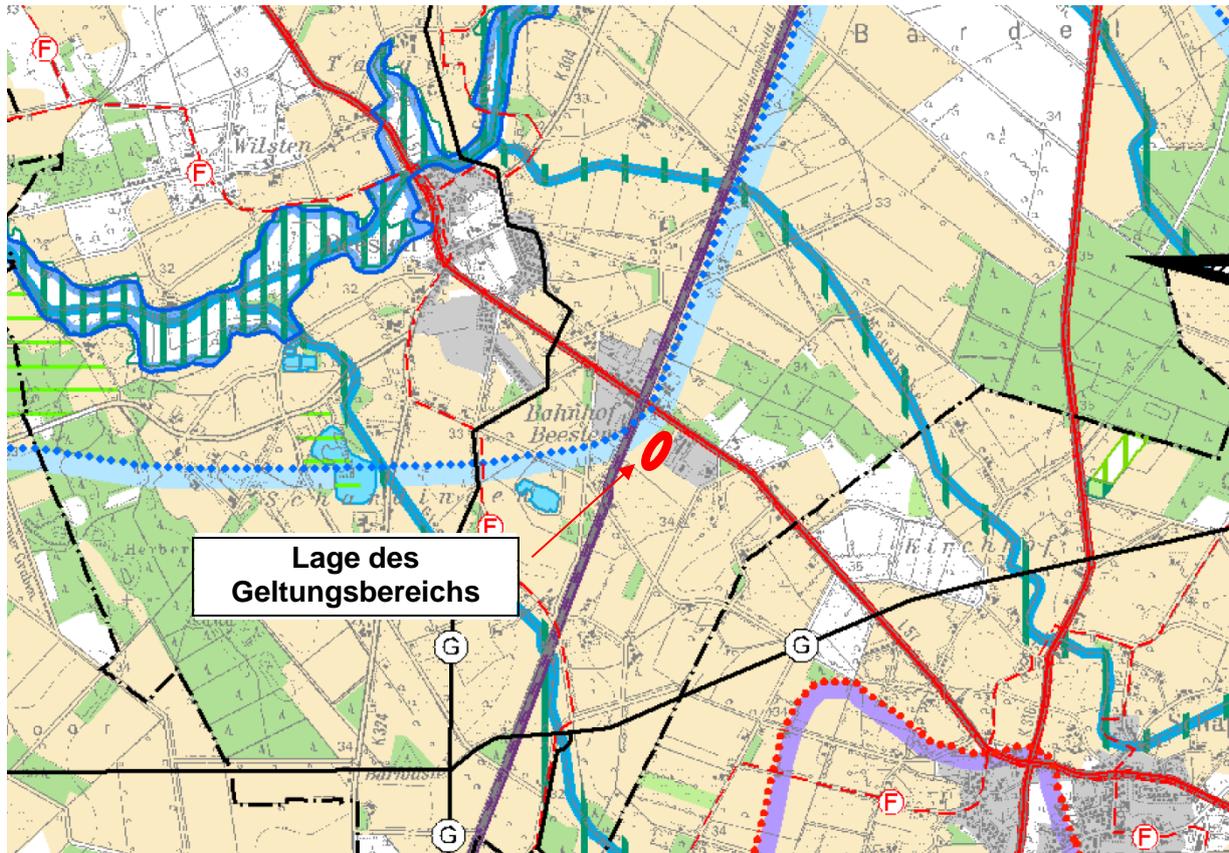


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet“ (G) hat keine strikte Bindungswirkung für die Gemeinde Beesten. Unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze und gesetzlichen Bestimmungen ist eine Abweichung möglich. Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Samtgemeinde Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Der Samtgemeinde wird im RROP 2010 zudem die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. des RROP 2010 zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung in erforderlichem Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der dieser Planung entsprochen.

3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im September 2021 ist der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG sind ebenfalls nicht

verzeichnet (NLWKN, Datenabfrage 03/2024, Umweltkartenserver Niedersachsen zum Themenbereich „Hochwasserschutz“).

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf diesen versickert werden. Hierfür sind die anstehenden Böden unter Beachtung der anstehenden Grundwasserstände gemäß der geologischen Kurzbeurteilung (Biekötter 2024) grundsätzlich geeignet. Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird durch das Entwässerungskonzept (Grote 2024) dokumentiert, dass dieses in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltegraben bzw. durch Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens aufgefangen und auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden kann.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich nordwestlich angrenzend zum Ortsrand der Ortslage Beesten. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 134 „Große Aa“ vom 16. August 1991 (Abb. 4, dunkelblau). Es wird vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Nr. 849 „Große Aa, Speller Aa, Dreierwalder Aa, Altenrheiner Bruchgraben, Hopstener Aa, Flötte“ vom 8. Dezember 2021 überlagert (Abb. 4, hellblau). Das vorläufig gesicherte ÜSG ist großzügiger zugeschnitten als das derzeit noch rechtskräftige ÜSG. So gibt es Ausdehnungen in südlicher Richtung entlang der Giegel Aa bis zur K304 und in östlicher Richtung entlang der Moosbeeke bis in Richtung Windpark Bardel. Hierdurch werden Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbegebiete am nordwestlichen Ortsrand stark eingeschränkt. Für den Geltungsbereich sind keine zu berücksichtigenden Wirkungen herauszustellen.

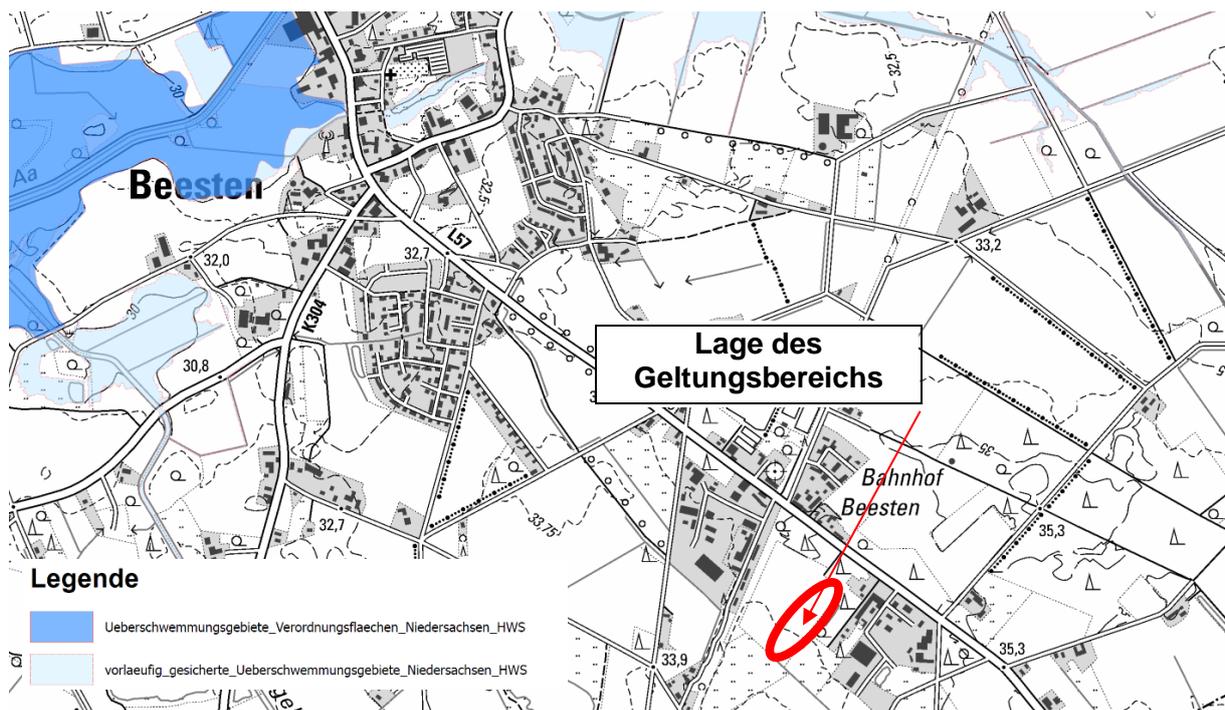


Abbildung 4: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Samtgemeinde Freren bzw. die Gemeinde Beesten nicht relevant.

3.3 Landschaftsrahmenplan 2001 (LRP 2001) Landkreis Emsland

Im Landschaftsrahmenplan 2001 sind für den Geltungsbereich sowie den direkt angrenzenden Bereichen keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche enthalten. Es finden sich im Raum verstreut Wald-/Forstbereiche und Gewässer.

Die westlich des Geltungsbereiches befindliche ehemalige Bahntrasse Quakenbrück-Rheine-Münster wurde nach der Stilllegung als Kompensationsflächenpool entwickelt (Vereinbarung vom 22.04/09.07.2015 mit dem Landkreis Emsland).

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

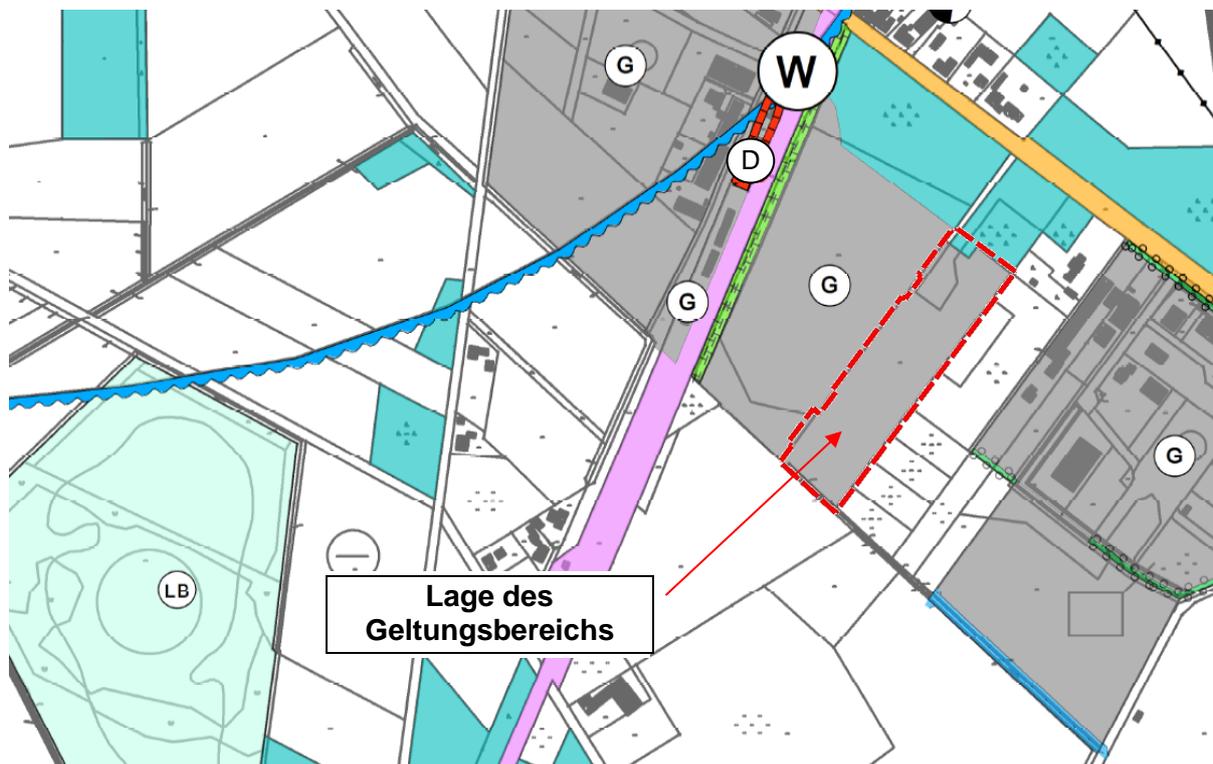


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Der Geltungsbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren bereits als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die zugehörige 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte zurückliegend bereits parallel zur Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen. Weitere Erläuterungen sind im nachfolgenden Kapitel 5 enthalten.

5 ÜBERLAGERTE BEBAUUNGSPLÄNE

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zur Sicherung der Entwässerung sowie zur Anpassung der Baugrenzen (verschneiden der Bauteppiche) der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ in einem Streifen von 4,0 m bis ca. 8,0 m überplant (vgl. nachfolgende Abbildung). Ausgenommen von der Überplanung sind die Straßenverkehrsflächen bzw. die Bereiche der Wendehammer.

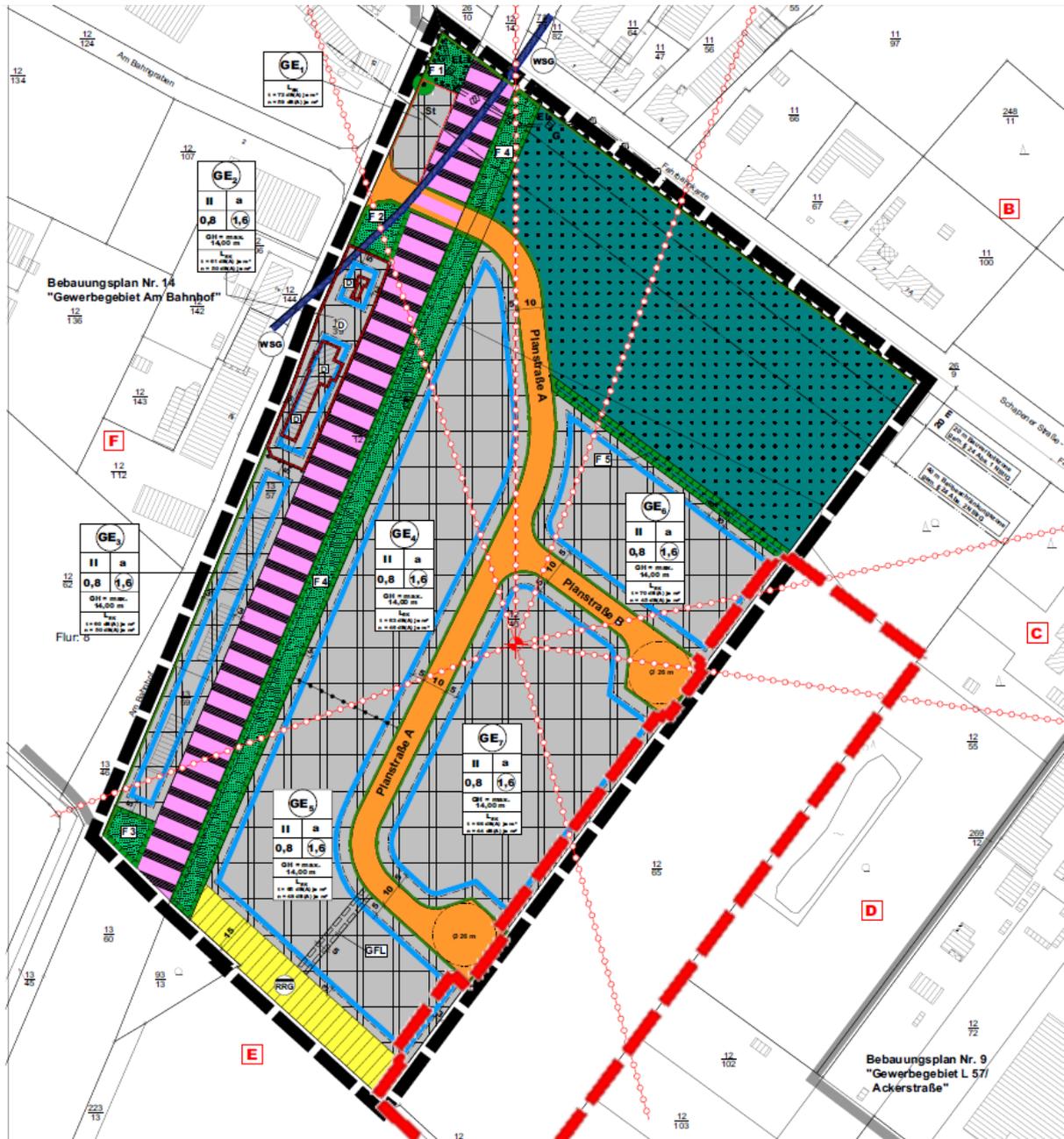


Abbildung 6: Auszug aus dem B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Beesten inkl. Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 32

6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)

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

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Beesten ist es, entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Bauflächen für die Neuansiedlung bzw. für die Erweiterung örtlicher Betriebe zu entwickeln. Die durch den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ zurückliegend bereits ausgewiesenen und erschlossenen Baugrundstücke sind bereits alle veräußert. Der Gemeinde liegen jedoch weiterhin Anfragen nach kleineren gewerblichen Baugrundstücken vor, die mit dieser Bauleitplanung bedient werden sollen. Somit dient die vorliegende Bauleitplanung der Sicherung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Strukturen im Bereich des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) auf Freiflächen angrenzend zum vorgenannten Gewerbegebiet.

Wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, weist das RROP 2010 des Landkreises Emsland die Samtgemeinde Freren mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Zudem besteht in der Gemeinde Beesten aufgrund der aktuell sehr positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ stehen zur Erweiterung der Betriebsflächen örtlicher expansionsbereiter Firmen keine Alternativgrundstücke mehr zur Verfügung, da im Umfeld überwiegend bereits bebaute Bereiche angrenzen oder diese baurechtlich nicht gesichert sind, so dass eine betriebliche Erweiterung im direkten Umfeld derzeit nicht möglich ist.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung der vorhandenen gewerblich geprägten Baugebiete am südöstlichen Ortsrand. Ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet wird maßvoll in östlicher Richtung erweitert bzw. in eine noch vorhandene Freifläche vergrößert. Die Fläche ist zudem aktuell verfügbar. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer Zersiedelung durch einen möglichen „neuen“ Standort.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ wird aus der bereits rechtskräftigen 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren entwickelt, die für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO enthält. Somit entspricht das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft im Bereich der Gemeinde Beesten zu erhalten und auszubauen. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können bzw. diese auch nachhaltig zu sichern. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Samtgemeinde Freren als Grundzentrum auch für das Umland, hier das Gemeindegebiet Beesten, gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die L57 gelegenen vorhandenen gewerblichen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Mit dem Ziel der Bereitstellung vermarktbarer Gewerbeflächen soll nun, unmittelbar an die angrenzenden vorhandenen gewerblich genutzten Bereiche ein weiterer Bereich für die Erweiterung und / oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die Gemeinde Beesten reagiert hiermit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowie konkreten Erweiterungsabsichten. Die Gemeinde Beesten hat sich das Ziel gesetzt, den südöstlichen Bereich der Ortslage als Gewerbebestandort weiter zu stärken.

Die Nummern der Teilflächen / Gewerbegebiete (GE) orientiert sich an der Nummerierung im Schallgutachten (ZECH 2018) und führt die im Bebauungsplan Nr. 22 begonnene Nummerierung innerhalb dieser Bauleitplanung weiter. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,06 ha umfasst:

- Gewerbegebiete (neu = GE8 und GE9; aus dem B-Plan Nr. 22 übernommen = GE5, GE6 und GE7) gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB nebst Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltegraben“ (RRG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

7 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

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

7.1 Belange des Naturschutzes

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

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Geltungsbereich ist durch eine Ackerfläche (A) und einer am südlichen Rand verlaufenden Grabenstruktur geprägt. Direkt angrenzend finden sich darüber hinaus Stichwege / Wendehämmer (Gemeindestraße „Tannensand“, OVW), weitere Grabenstrukturen (FGR) / Regenrückhaltegraben (SXZ), gewerblich genutzte Bereiche (OGG), ein Fichtenforst (WZF), mit Nadelbäumen bestockte Bereiche (WZ) und ein Teich (SXZ) mit umgebenden Rasenflächen (GRA) sowie angrenzenden Laubbaumbeständen (WXH) und Pferdeweiden (GW).

Der prägende Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches ist eine intensiv genutzte Ackerfläche. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort (Acker) mit einer

geringen Wertigkeit (Wertstufe I, NLWKN 2012) direkt angrenzend zu einem bestehenden Gewerbegebiet gewählt wurde. Es wird somit auch vermieden, einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen.

7.1.1 Eingriffsbilanzierung

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

Nachfolgend wird der Eingriff unter Berücksichtigung der aus dieser Bauleitplanung resultierenden Festsetzungen aufgeführt. Die aus der Bilanzierung resultierenden Werteinheiten können durch die Gemeinde Beesten im Bereich des Kompensationsflächenpools der stillgelegten Bahntrasse bzw. durch die für die Stilllegung (Sukzession im Bereich der Bahntrasse) durch den Landkreis Emsland anerkannten Werteinheiten erbracht werden.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung – Bestand

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Acker (A)	19.443,0	1	19.443,0
Entwässerungsgraben (FGR)	164,0	2	328,0
Gewerbegebiet (GE, 80 % versiegelt), B-Plan Nr. 22	780,0	0	0,0
Gewerbegebiet (GE, 20 % unversiegelt), B-Plan Nr. 22	195,0	1	195,0
Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben (RRG), B-Plan Nr. 22	57,0	1	57,0
Summe	20.639,0	Summe	20.023,0

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung – B-Plan Nr. 32 (Planung)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE, 80 % versiegelt)	15.172,8	0	0,0
Gewerbegebiet (GE, 20 % unversiegelt)	3.793,2	1	3.793,2
Straßenverkehrsfläche	795,0	0	0,0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen	248,0	2	496,0
Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben (RRG), durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 ist eine naturnahe Gestaltung vorgegeben.	630,0	1	630,0
Summe	20.639,0	Summe	4.919,2

Kompensationsdefizit	15.103,8
-----------------------------	-----------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 20.023,0 WE und des Planungswertes von 4.919,2 WE geht ein Kompensationsdefizit in Größe von 15.103,8 WE hervor. Das vorgenannte Kompensationsdefizit kann auf den nachfolgend aufgeführten

Flurstücken in der Gemarkung Beesten, Flur 5 und 6 (ehem. Bahntrasse, stillgelegt / freie Sukzession im Bereich der Bahntrasse, mit anteiliger Erholungsnutzung (Bahnradweg), durch den Landkreis Emsland als Kompensationsflächenpool anerkannt, Vereinbarung vom 22.04/09.07.2015) ausgeglichen werden.

Flur 5, Flurstück 2/9 (tlw.)	176 WE	(Rest)
Flur 5, Flurstück 2/10	348 WE	
Flur 5, Flurstück 2/31	28 WE	
Flur 5, Flurstück 2/34	90 WE	
Flur 5, Flurstück 33/1	252 WE	
Flur 5, Flurstück 34/1 (tlw.)	1.108 WE	(anteilig, Rest = 217 WE)
Flur 6, Flurstück 14/13	3.042 WE	
Flur 6, Flurstück 14/14	8.504 WE	(Kraftstofffernleitung quert!)
Flur 6, Flurstück 17/6	135 WE	
Flur 6, Flurstück 17/7	17 WE	
Flur 6, Flurstück 62/3	50 WE	
Flur 6, Flurstück 65/18	13 WE	
Flur 6, Flurstück 65/19	48 WE	
Flur 6, Flurstück 66/9	786 WE	
Flur 6, Flurstück 71/2	507 WE	(Kraftstofffernleitung quert!)
Summe	15.104 WE	

Die Lage der Kompensationsfläche(n) können den Karten im Umweltbericht entnommen werden. Im Zusammenhang mit der querenden Kraftstofffernleitung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Kompensation (Sukzession im Bereich der Bahntrasse) bereits besteht bzw. erfolgt. Die zur Unterhaltung der Leitungstrasse bzw. zum Leitungsschutz notwendigen Maßnahmen sind weiterhin zulässig.

Auf die Erstellung eines gesonderten Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) aufgenommen wurden.

7.1.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natura 2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das dem Geltungsbereich am nächsten liegende Natura 2000-Gebiet ist das in einer Entfernung von ca. 9,8 km nordöstlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 307 „Pottebruch und Umgebung“ mit der EU-Kennzahl 3411-331 im Grenzgebiet der Landkreise Emsland und Osnabrück. Fast 4,3 km südlich findet sich das Naturschutzgebiet „Speller Dose“ (NSG WE 00146) und etwas mehr als 6,5 km westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023 / LSG LIN-S 00001). Wirkungen durch diese Bauleitplanung auf die vorgenannten Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

7.1.3 Bodenschutz

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBEG, Datenabfrage 05/2024) sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den angrenzenden Bereichen keine Bohrungen, Suchräume für schutzwürdige Böden, kohlenstoffreiche Böden / Moorstandorte, Altablagerung, Rüstungsaltslasten sowie Schlammgrubenverdachtsflächen verzeichnet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit mittel bis gering beschrieben.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden zudem Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten zudem einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ausgeschlossen werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Sofern im Zuge der Umsetzung von Vorhaben Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

7.1.4 Artenschutz

Da der Geltungsbereich weitgehend durch einen Acker geprägt wird, können erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Artenschutz unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Diese wurden im Zusammenhang mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen (Potenzialanalyse ergänzt um faunistische Erfassungen / Kontrollbegehungen) (regionalplan & uvp 2024) wie folgt definiert.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger

Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

7.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)

Unter Berücksichtigung der Immissionen, die durch die Emissionen der angrenzenden Gewerbegebiete verursacht werden, ist zu untersuchen, ob der Schutzanspruch in der Nähe befindlicher Wohngebäude (innerhalb der Gewerbegebiete und ein nordwestlich angrenzendes Wohnhaus) noch gewährleistet ist bzw. unter welchen Auflagen die Teilbereiche des neuen Gewerbegebietes (GE8 = LEK8 und GE9 = LEK9) ausgewiesen werden können. Im Zusammenhang mit der Anpassung der Baugrenze in den Bereichen der GE5, GE6 und GE7 wurden die zugehörigen Lärmemissionskontingente entsprechend den Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 übertragen. Hierzu wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen (ZECH 2018) bereits zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren ein Schalltechnischer Bericht erarbeitet. Durch den TÜV Süd (2024) wurde bestätigt, dass an der damaligen Kontingentierung weiterhin festgehalten werden kann. Im Ergebnis werden die nachfolgenden Vorgaben in Form textlicher Festsetzungen (TF 2.1 bis 2.3) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (Für diesen Bebauungsplan gelten die Werte für die Teilflächen 8 und 9).

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
LEK 1	72	59
LEK 2	61	50
LEK 3	60	50
LEK 4	63	46
LEK 5	65	48
LEK 6	70	45
LEK 7	66	44
LEK 8	66	39
LEK 9	69	45

Übernahme aus dem B-Plan Nr. 22 im Zusammenhang mit der Anpassung der Baugrenze in den Bereichen der GE5, GE6 und GE7.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Für diesen Bebauungsplan sind nur die Richtungssektoren B bis E relevant):

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	0,0	20,0	0	1
B	20,0	78,0	2	5
C	78,0	98,0	0	0
D	98,0	165,0	0	8
E	165,0	250,0	6	10
F	250,0	342,0	0	0
G	342,0	0,0	1	3

EK, zus, T = Zusatzkontingent tags; EK, zus, N = Zusatzkontingent nachts

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L\{EK,j\}$ durch $L\{EK,j\} + L\{EK, zus, k\}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren im Plangebiet gilt folgende UTM-Koordinate:

Bezugspunkt: $x = 32\ 39\ 9150 / y = 58\ 09\ 075$; Bezugsachse 0° : Nord

Für ein Vorhaben ist somit zu prüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

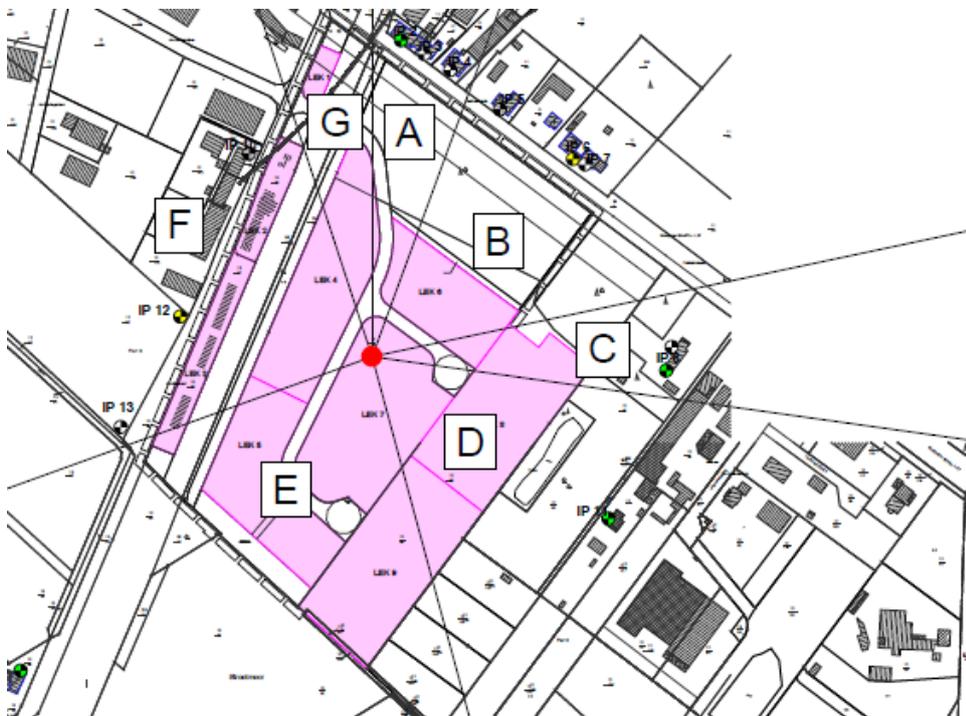


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Anlage 6 – Geräuschkontingentierung (ZECH 2018)

Sonderfallregelung:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um

mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

7.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt zu behandeln sind. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabensbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. In diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle verwiesen.“

7.3.1 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet bzw. die einzelnen Baugrundstücke können an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes „Lingener Land“ (WVLL) angeschlossen werden.

7.3.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Gewerbegebieten ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h) bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung und bis zu 3.200 l/min. (192 m³/h) bei einer mittleren bzw. großen Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes „Lingener Land“ (WVLL) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den WVLL gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Im Mündungsbereich Tannensand / Am Bahnhof wurde im Rahmen der Erschließung des Baugebietes (B-Plan Nr. 22) bereits ein Löschwasserbrunnen angelegt. Aufgrund der örtlichen gegebenen „guten Grundwasserentnahmebedingungen“ (Datenabfrage des NIBIS-Kartenservers, LBEG 2024) können neben der Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz auch weitere Grundwasserbrunnen angelegt werden. Daneben ist die Entnahme von Wasser aus den umgebenden Gräben / Rückhalteeinrichtungen bei einem ausreichenden Wasserstand ebenfalls möglich.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmesteilen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

7.3.3 Entwässerung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) wird es auch notwendig ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, um den Nachweis einer ordnungsgemäßen

Bewirtschaftung des innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Oberflächenwasser zu führen. Gemäß der geologischen Kurzbeurteilung (Biekötter 2024) kann das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesem versickert werden. Somit kann die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den Baugrundstücken separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung erfolgen. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann z.B. über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig. Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann ordnungsgemäß im Bereich der aufgeweiteten Grababschnittes bzw. durch Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens bewirtschaftet werden (Grote 2024).

7.3.4 Abfallentsorgung

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

7.3.5 Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet bzw. die einzelnen Baugrundstücke können an das örtliche Abwassernetz angeschlossen werden. Hierfür sind noch ausreichende Kapazitäten vorhanden.

7.3.6 Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit

hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7.4 Belange des Verkehrs

7.4.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraßen „Tannensand“ und „Am Bahnhof“. Die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ mündet in die Bahnhofstraße / Schapener Straße (L57). Die verkehrstechnische Erschließung ist somit gesichert.

7.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über betriebseigene Flächen und Wegeachsen. In Richtung Süden wird ein Stichweg (Straßenverkehrsfläche) zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der bereits bestehenden Regenrückhalteanlagen sowie für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung berücksichtigt.

7.5 Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe. Kleinere, südlich bzw. östlich gelegene Betriebe mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) wirken sich nicht erheblich auf den Geltungsbereich aus bzw. beeinflussen sich nicht gegenseitig. Somit ergeben sich auch unter Berücksichtigung des Ausschlusses von sogenannten „Betriebsleiterwohnungen“ keine zusätzlichen Einschränkungen.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

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

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Westlich zum Geltungsbereich, rund 190 m entfernt, an der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ gelegen, befindet sich der ehemalige „Bahnhof Beesten“. Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne des § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die um 1875 entstandene Bahnhofsanlage an der Strecke Quakenbrück-Rheinemünster mit Empfangsgebäude, Toilettenhäuschen, Wohnhaus und Lageranbau ist im Verzeichnis des Landes Niedersachsen mit der Kennziffer 454003Gr0004 registriert und besteht aus folgenden Gebäuden:

454003.00005F002 Lageranbau, Beesten, Am Bahnhof 2
454003.00005M001 Wohnhaus, Beesten, Am Bahnhof 2
454003.00016F002 Güterabfertigung, Beesten, Am Bahnhof 3

454003.00016F003 Toilettenshaus, Beesten, Am Bahnhof 3
454003.00016M001 Empfangsgebäude, Beesten, Am Bahnhof 3

Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung (B-Plan Nr. 22) können Wirkungen ausgeschlossen werden.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes). (siehe auch Kapitel 8)

7.7 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7.8 Belange der Bundeswehr/Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen bisheriger Baumaßnahmen sind auch keine Kampfmittelfunde zutage getreten. Sollten bei zukünftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

7.9 Belange des Einzelhandels

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Freren. Insofern besteht bei solchen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung innerhalb der Gemeinde Beesten, sondern auch auf umliegende Ortszentren, insbesondere das Grundzentrum Freren, negativ auswirken kann.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, wird zum Schutz umliegender Ortszentren (zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet die Einzelhandelsnutzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen (vgl. TF 1.1). Ausnahmsweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² ist. Damit bliebe das Gewerbegebiet allein gewerblich ausgerichteten Betrieben und gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Der Bebauungsplan umfasst die nachfolgenden Festsetzungen:

- Gewerbegebiete (neu = GE8 und GE9; aus dem B-Plan Nr. 22 übernommen = GE5, GE6 und GE7) gemäß § 8 BauNVO

- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB nebst Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltegraben“ (RRG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Die Nummern der Teilflächen / Gewerbegebiete (GE) orientiert sich an der Nummerierung im Schallgutachten (ZECH 2018) und führt die im Bebauungsplan Nr. 22 begonnene Nummerierung innerhalb dieser Bauleitplanung weiter.

8.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete (GE6 bis GE9) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen bzw. den westlich angrenzenden Betrieben potenzielle Erweiterungsoptionen zu ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebietsflächen (GE8 und GE9) unter Berücksichtigung der Vorgaben des westlich angrenzenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 22) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt, in der Ausnutzbarkeit jedoch effektiv entwickelt werden.

Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert. Dieser Wert ist ausreichend, um die gewünschten gewerblich nutzbaren Anlagen realisieren zu können. Die gesamte Grundfläche, aus der die GRZ ermittelt wird, setzt sich aus folgenden Grundflächen zusammen:

- der baulichen Anlagen,
- der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- der Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und
- der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes darf die Obergrenze der Grundflächenzahl vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen stehen (z. B. Baugrenzen). Diese Festsetzungen entsprechen dem Ziel größtmöglicher Flexibilität und Ausnutzung der Grundstücke.

Der Wert der Geschossflächenzahl (GFZ) für das Gewerbegebiet von 1,6 liegt unterhalb des Höchstwertes gemäß § 17 der BauNVO für gewerbliche Bauflächen. Diese Nutzungsziffer entspricht den bisher zulässigen Höchstwerten in den angrenzenden gewerblichen Bereichen und ist als ausreichend anzusehen.

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bebauung (II) vorgeschrieben und erscheint im Hinblick auf seine Lage im Gewerbeschwerpunkt an der Schapener Straße bzw. im Übergangsbereich zu dem benachbarten Siedlungsbild der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie zu den angrenzenden Freiflächen

verträglich. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich somit am Bestand in der Umgebung. Sie wird im Gewerbegebiet jedoch gleichzeitig mit einer Höhenbeschränkung versehen, um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der Geschosszahl nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird für das GE daher die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf max. 14,0 m ergänzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1). Bezugsebene für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier der Wendehammer der Gemeindestraße „Tannensand“), gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. überschritten werden. Das Maß der Gebäudehöhen entspricht somit den Vorgaben auf den angrenzenden Gewerbeflächen, so dass mit diesen Festsetzungen die Baukörperhöhen des vorhandenen Bestandes nicht überschritten werden.

Als Bauweise wurde die abweichende Bauweise (a) gewählt, da sich die gewerblichen Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1). Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen hierdurch vermieden werden. Der zu berücksichtigende Grenzabstand richtet sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Ergänzend wurden die Baugrenzen dieser Bauleitplanung mit den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 22 verschnitten, um die Ausnutzbarkeit der Flächen weiter zu verbessern. Eine Überschreitungsmöglichkeit wurde nicht festgesetzt. Einschränkungen im Zusammenhang mit der Überbaubarkeit ergeben sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zum Schutz der im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Maßnahmenfläche F5.

8.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung erfolgt über bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ festgesetzte Straßenverkehrsflächen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird der südliche Wendehammer um einen Stich nach Süden ergänzt, um neben einem Erweiterungspotenzial nach Süden insbesondere die Anbindung und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Regenrückhaltegrabens (RRG, siehe Kapitel 8.6) sicherzustellen.

8.5 Grünfläche

Der Regenrückhaltegraben (RRG, siehe Kapitel 8.6) wird am nördlichen Rand durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ mit einer Breite von 4,0 m zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung / Unterhaltung begleitet.

8.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der Flächenanteil für den Regenrückhaltegraben wird mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben (RRG) festgesetzt. Diese Bereiche wurden auf der Basis des „Entwässerungskonzeptes“ (Grote 2024) so dimensioniert, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen weiterhin gewährleistet bleibt. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 ist der RRG (im Konzept als RRB gekennzeichnet) naturnah zu entwickeln, um auch einen Mehrwert im Zusammenhang mit seinen Wirkungen für Natur und Landschaft zu erreichen.

8.7 Textliche Festsetzungen (TF) (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:

- Einzelhandelbetriebe. Ausnahmsweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² ist.
- Bordellbetriebe und Sexshops

Die Regelungen zum Einzelhandel ergeben sich aus den Erläuterungen im Kapitel 7.8 (Verhinderung einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung / Agglomeration, Schutz umliegender Ortszentren bzw. zentraler Versorgungsbereiche). Um darüber hinaus das Gebiet ausschließlich für die geplante gewerbliche Nutzung sichern zu können und um einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem bestehenden Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, wird eine Nutzungsbeschränkung in der Weise vorgenommen, dass von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auch Bordellbetriebe und Sexshops ausgenommen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Nr. 3: Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken und Spielhallen)

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Durch die vorgenannte Festsetzung soll verhindert werden, dass sich im Gewerbegebiet störempfindliche Nutzungen ansiedeln können. Zudem wird hierdurch der gewerbliche Gebietscharakter gesichert und gestärkt. Diese Festsetzungen haben vor allem das Ziel, Nutzungen auszuschließen, für die an anderer Stelle in der Gemeinde bereits Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen worden sind oder die nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage an der L57 sollen als Flächen für die Ansiedlung anderweitiger gewerblicher Unternehmen vorbehalten bleiben. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die

gewünschte Ordnung im Gebiet dauerhaft nicht erreicht wird und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder im ungünstigsten Fall sogar umkehren. Aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es dann keine Regulierungsmöglichkeit, dem sog. "Trading-Down-Effekt" und der Verdrängung der für die lokale Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegenzuwirken. Gleiches gilt für Bordelle und Sexshops. Sie werden ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen. Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde einen Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Gewerbegebiet führen. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt hierdurch nicht.

1.3 Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der ermittelte Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zu schutzbedürftigen Gebieten (§ 3 Abs. 5d BImSchG) angemessen ist.

Gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden. (Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebiete zählen nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen.)

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat in dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden. Als zu schützende Gebiete sind im Fall des Bebauungsplanes Nr. 22 in erster Linie die Wohnsiedlungsansätze im Umfeld der Dammstraße und der Tannenstraße/Honer Straße, sowie die stark befahrene L57 zu betrachten.

Nach den Empfehlungen des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der untersten Abstandsklasse (Abstandsklasse I) 200 m. Somit sind Betriebsbereiche i.S.d. Störfall-Verordnung im Plangebiet generell auszuschließen, da im Fall des Bebauungsplanes Nr. 22 dieser kleinste Achtungsabstand deutlich unterschritten wird.

Vor diesem Hintergrund und um die Sicherheit der benachbarten schutzbedürftigen Gebiete zu gewährleisten wird in der textliche Festsetzung Nr. 1.3 festgesetzt, dass Anlagen oder Teile von Anlagen, die Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, es sei denn, die Betriebe können als Ergebnis eines Gutachtens einen angemessenen Sicherheitsabstand nachweisen.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

2.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
	L_{EK, tags}	L_{EK, nachts}
GE5	65	48
GE6	70	45
GE7	66	44
GE8	66	39
GE9	69	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.2 Richtungssektoren

Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis G liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungssektor	Sektor	L_{EK, zus} in dB(A) tags	L_{EK, zus} in dB(A) tags
Sektor A	0° - 20°	0	1
Sektor B	20° - 78°	2	5
Sektor C	78° - 98°	0	0
Sektor D	98° - 165°	0	8
Sektor E	165° - 250°	6	10
Sektor F	250° - 342°	0	0
Sektor G	342° - 0°	1	3
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten x = 32.399.150 y = 05.809.075		
Bezugsachse 0°: Nord			

Die Prüfung auf Einhaltung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,j} durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

2.3 Sonderfallregelung:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximale Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet (GE) eine Höhe von 14,0 m als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenseite der jeweiligen Grundstücksgrenze. Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. überschritten werden.

4. Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise

Im gesamten Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m zulässig sind.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Ausschluss von bestimmten Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen und Überschreitung von Baugrenzen

In den Gewerbegebieten 6 und 8 (GE6 u. GE8) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der nördlichen bzw. westlichen Baugrenze und der nördlich bzw. westlich, innerhalb der Waldfläche angrenzenden Fläche F5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus dem Bebauungsplan Nr. 22 die Anlage von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen unzulässig. Das Überschreiten der Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist ebenfalls nicht zulässig.

6. Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers

6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Gewerbegrundstücken zu versickern

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Die als RRG gekennzeichnete Fläche für die Beseitigung von Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (Regenwasserrückhaltegraben) ist naturnah anzulegen. An geeigneten Stellen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzerlen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ treten die Festsetzungen der am westlichen Rand überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ außer Kraft.

8.8 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44 - 0.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden.
Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

3. Versorgungsleitungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen dürfen nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

4. Immissionen von der Landesstraße 57

Von der Landesstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Immissionen Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

6. Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn

In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.

7. Abfallentsorgung

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

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
9. Zugrunde liegende Vorschriften
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Bauamt, Markt 1 in 49832 Freren, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeit eingesehen werden.

9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

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

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 UMWELTBERICHT

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

1.a.1 Angaben zum Standort

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1, Begründung, Teil I) entnommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ liegt im östlichen Teilbereich der Gemeinde Beesten, östlich angrenzend an das aus dem Bebauungsplan Nr. 22 entwickelte „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,06 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Ackerfläche mit der südlich verlaufenden Grabenstruktur dar. Diese geht nach Westen in das Regenrückhaltebecken/-graben des B-Planes Nr. 22 über. Westlich grenzen die Baugrundstücke des aus dem Bebauungsplan Nr. 22 entwickelten Gewerbegebietes an. Über die dort bereits hergestellte Erschließung (Stichwege mit ausreichend dimensionierten Wendebereichen, Gemeindestraße „Tannensand“) können auch die neuen Baugrundstücke dieser Bauleitplanung erschlossen werden. Die vorgenannte Gemeindestraße mit Anschluss an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ führt direkt zur nördlich verlaufenden L57 (Bahnhofstraße / Schapener Straße). Am nördlichen Rand gehen die Ackerflächen in einen Fichtenforst (WZF) über. Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches finden sich mit Nadelbäumen (Weihnachtsbaumkulturen) bestockte Bereiche, ein Teich mit umgebenden Rasenflächen und angrenzenden Laubbaumbeständen und (Pferde)Weiden. Südlich liegen weitere größere (Pferde)Weiden und Ackerflächen. Das Gelände kann als eben bezeichnet werden ist zentral leicht erhöht. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 33,0 bis 34,5 m NHN.

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Zur Entwicklung eines Gewerbegebietes umfasst dieser Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen:

- Gewerbegebiete (neu = GE8 und GE9; aus dem B-Plan Nr. 22 übernommen = GE5, GE6 und GE7) gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB nebst Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltegraben“ (RRG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Die Nummern der Teilflächen / Gewerbegebiete (GE) orientiert sich an der Nummerierung im Schallgutachten (ZECH 2018) und führt die im Bebauungsplan Nr. 22 begonnene Nummerierung innerhalb dieser Bauleitplanung weiter.

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

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,06 ha. Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 18.966 m² für das Gewerbegebiet (GE), ca. 795 m² Straßenverkehrsfläche, ca. 248 m² öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen und mit 630 m² für den Regenrückhaltegraben ermittelt.

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

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) (3.7 02).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde der Flächenanteil dieses Bebauungsplanes bereits als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich stellt sich als reine Ackerfläche dar. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde, gestützt durch Kontrollbegehungen, eine Potenzialanalyse unter Betrachtung ökologischer Gilden erstellt. Die hieraus entwickelten Vermeidungsmaßnahmen wurden dieser Planung zugrunde gelegt. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 das westlich angrenzende Plangebiet für das Schutzgut Brutvögel einer mittleren Bedeutung zugeordnet und die Auswirkungen auf das Schutzgut Brutvögel mit gering bzw. der Eingriff als unerheblich bewertet wurden. Für das Schutzgut Fledermäuse hatte der damalige Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Fledermäuse wurde ebenfalls mit gering bzw. der Eingriff als unerheblich eingestuft.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (NLWKN 2021) wurden die einzelnen Biototypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen (z.B. der Umweltkartenserver des NLWKN) hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen (Acker, Wertstufe I gem. NLWKN 2012). Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Der Geltungsbereich ist durch eine Ackerfläche (A) und eine am südlichen Rand verlaufende Grabenstruktur (FGR) geprägt. Direkt angrenzend finden sich darüber hinaus Stichwege / Wendehämmer (Gemeinestraße „Tannensand“, OVW), weitere Grabenstrukturen (FGR) bzw. Regenrückhalteeinrichtungen (SXZ), gewerblich genutzte Bereiche (OGG), ein Fichtenforst (WZF), mit Nadelbäumen bestockte Bereiche (WZ), ein Teich (SXZ) mit umgebenden Rasenflächen (GRA) nebst angrenzenden Laubbaumbeständen (WXH) sowie Pferdeweiden (GW) und weitere Äcker (A).

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Festsetzungen und mit den entsprechenden Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) belegt. Für das Plangebiet wurde auf dieser Basis ein Bestandswert von 20.023,0 Werteinheiten ermittelt.

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

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie in diesem Fall landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung soweit möglich zu reduzieren.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung kann den oben genannten Vorgaben nur bedingt gefolgt werden, da ein Gewerbegebiet mit einer möglichst effektiven Flächenausnutzung ausgewiesen werden soll. Aus den beiden nachfolgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit für den Änderungsbereich gering ist. Der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet Beesten bewegt sich zwischen 5 und 10 %. Für die Gemeinde Beesten wird er konkret mit 5,31 % benannt

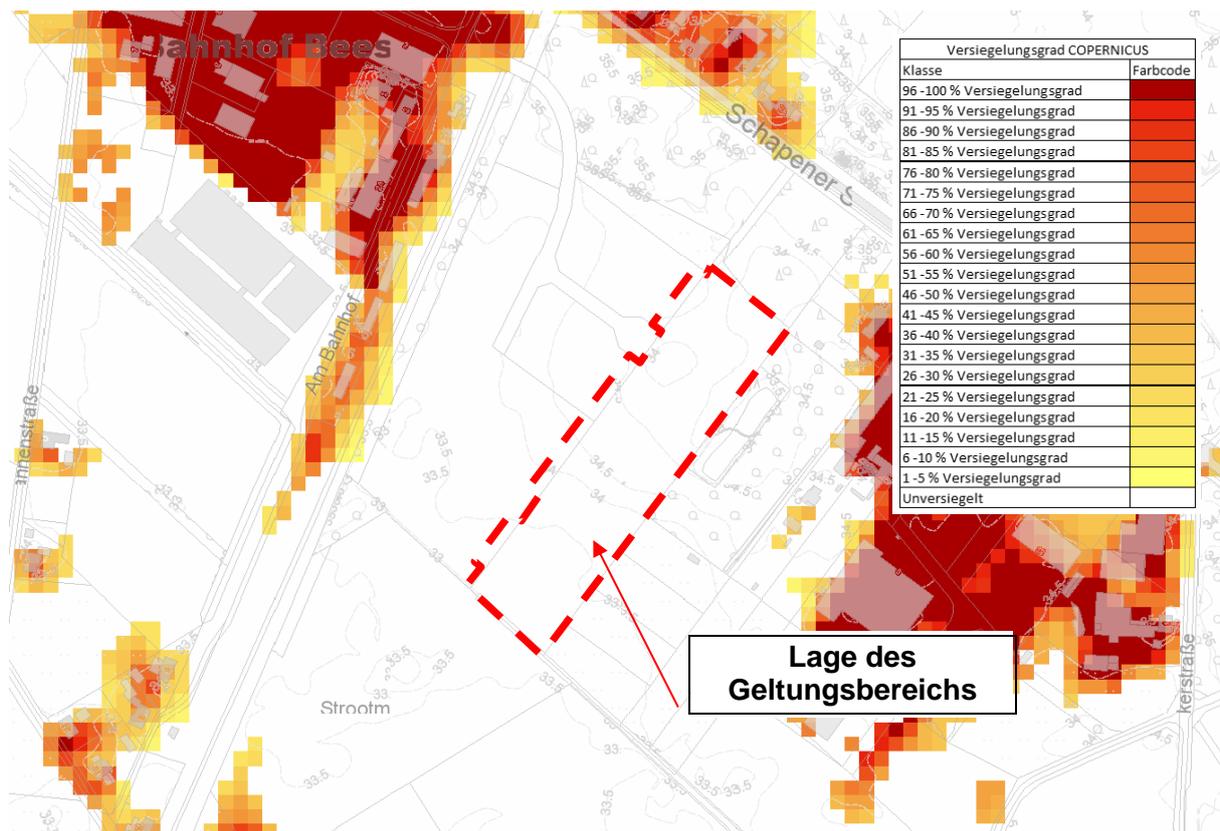


Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2024)

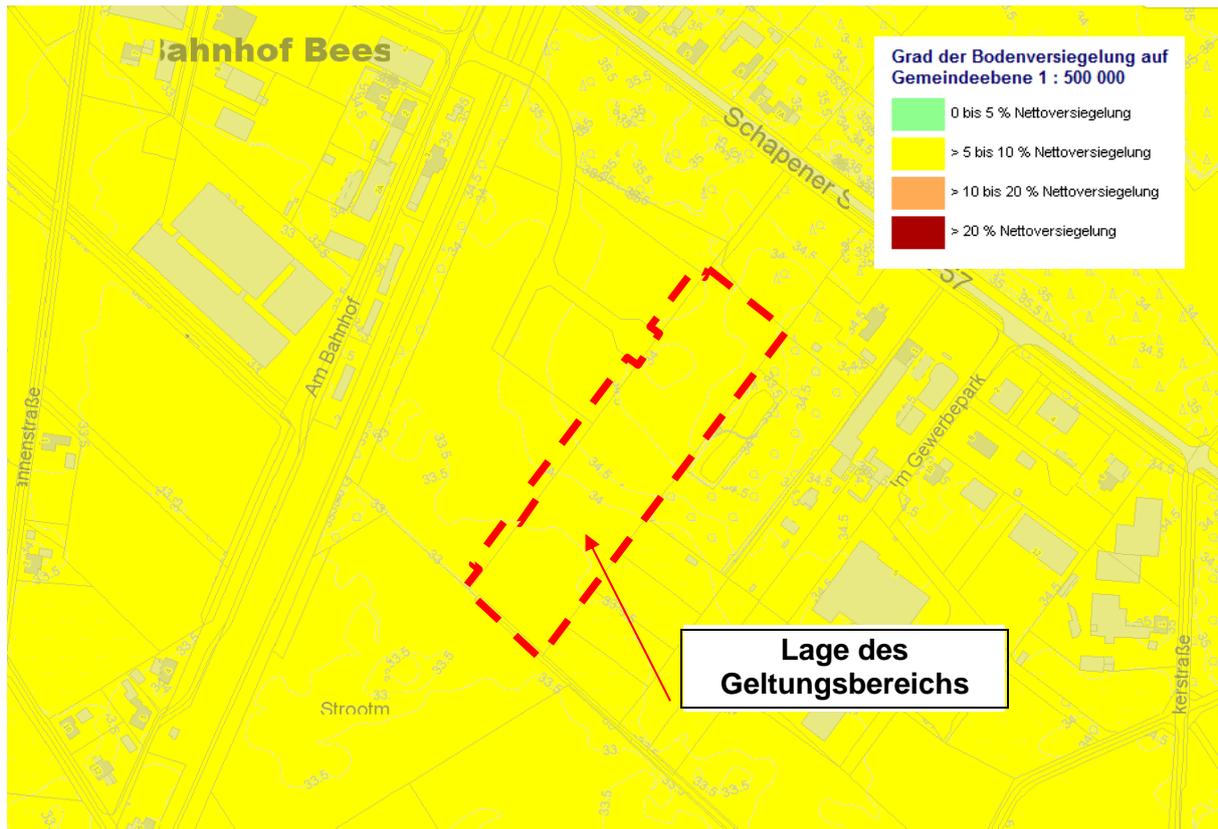


Abbildung 9: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2024)

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

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

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

Der Änderungsbereich liegt in der Bodenlandschaft (BL) der „Talsandniederungen“ in der Bodengroßlandschaft (BGL) der „Talsandniederungen und Urstromtäler“ und hier innerhalb der Bodenregion (BR) der „Geest“. Sie ist gekennzeichnet durch Sandablagerungen aus der Zeit des Pleistozäns. Im Betrachtungsraum ist als prägender Bodentyp ein Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol (YUg-p3) zu nennen. Von Osten reicht ein Mittlerer Gley-Podsol (G-P3) in den Geltungsbereich herein bzw. von Norden bis an den Geltungsbereich heran. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterristischer Boden); beim Podsol um einen Landboden (terristischen Boden). Schutzwürdige Böden (z.B. Plaggenesch oder besonders ertragreiche Böden), kommen im Geltungsbereich und direkt angrenzend nicht vor.

Gemäß der geologischen Kurzbeurteilung (Biekötter 2024) herrschen im Geltungsbereich Feinsande vor. Somit besteht der Untergrund aus durchlässigen Sanden. Nach dem DWA Regelwerk A138 kann das Niederschlagswasser im Plangebiet wegen den erkundeten Wasserständen (~0,9 bis 1,7 m uGOK) und der erkundeten Feinsanden (mitteldicht bis z.T. dichte Lagerung) versickert werden.

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de> > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren).

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus dem anteilig zurückliegend bereits durchgeführten Tiefenumbruch sowie der Entwässerung des Raumes durch Dränagen und Grabenstrukturen.

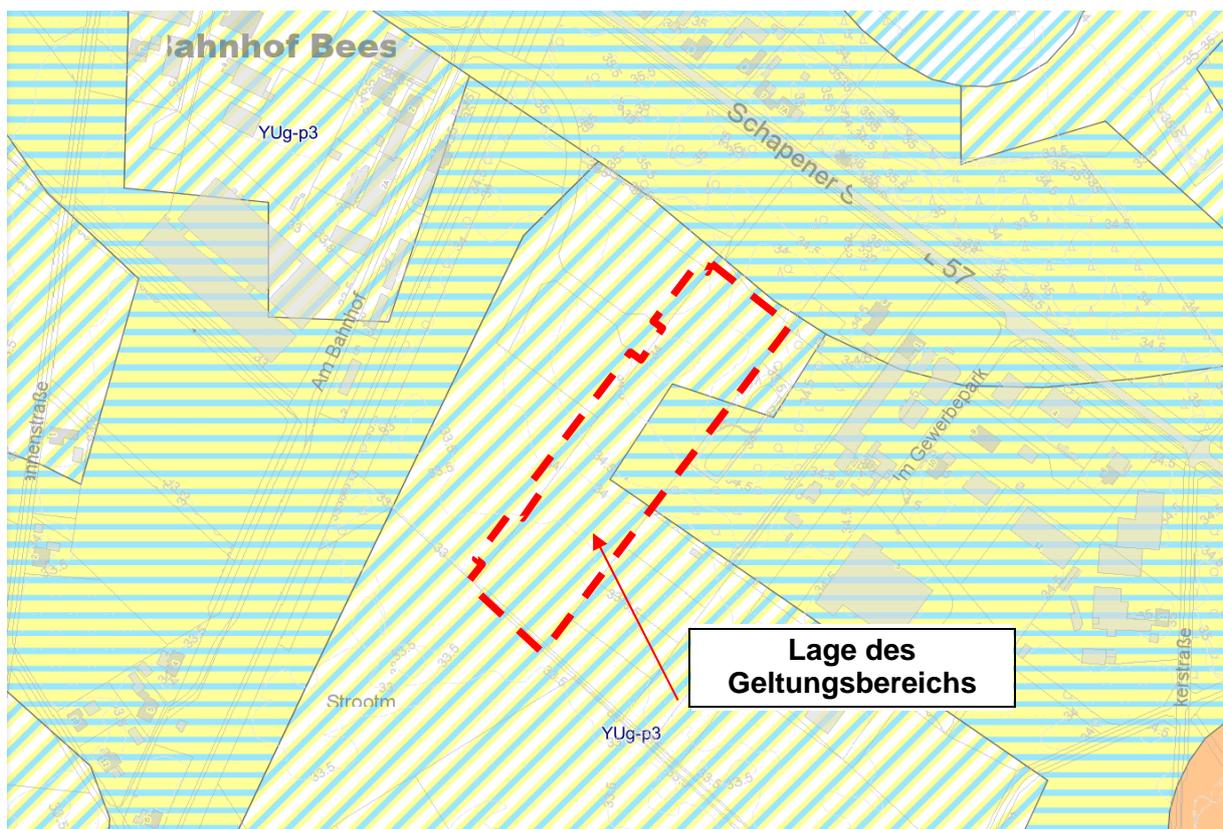


Abbildung 10: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2024)

Aufgrund der Überformung (zurückliegende umfangreiche Bodenbearbeitung (Tiefenumbruch, Anlage von Entwässerungsgräben / Dränagen etc.) des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

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

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

Grundwasser

Gemäß der geologischen Kurzerläuterung (Biekötter 2024) wurden zum Untersuchungszeitpunkt Mai 2024 in den Bohrlöchern der Rammkernsondierung auch das Grundwasser erkundet. Das gemessene Grundwasser wurde zwischen 0,9 m (RKS/KRB 4) bis 1,7 m (RKS/KRB 1 und 3) unter Geländeoberkante angetroffen.

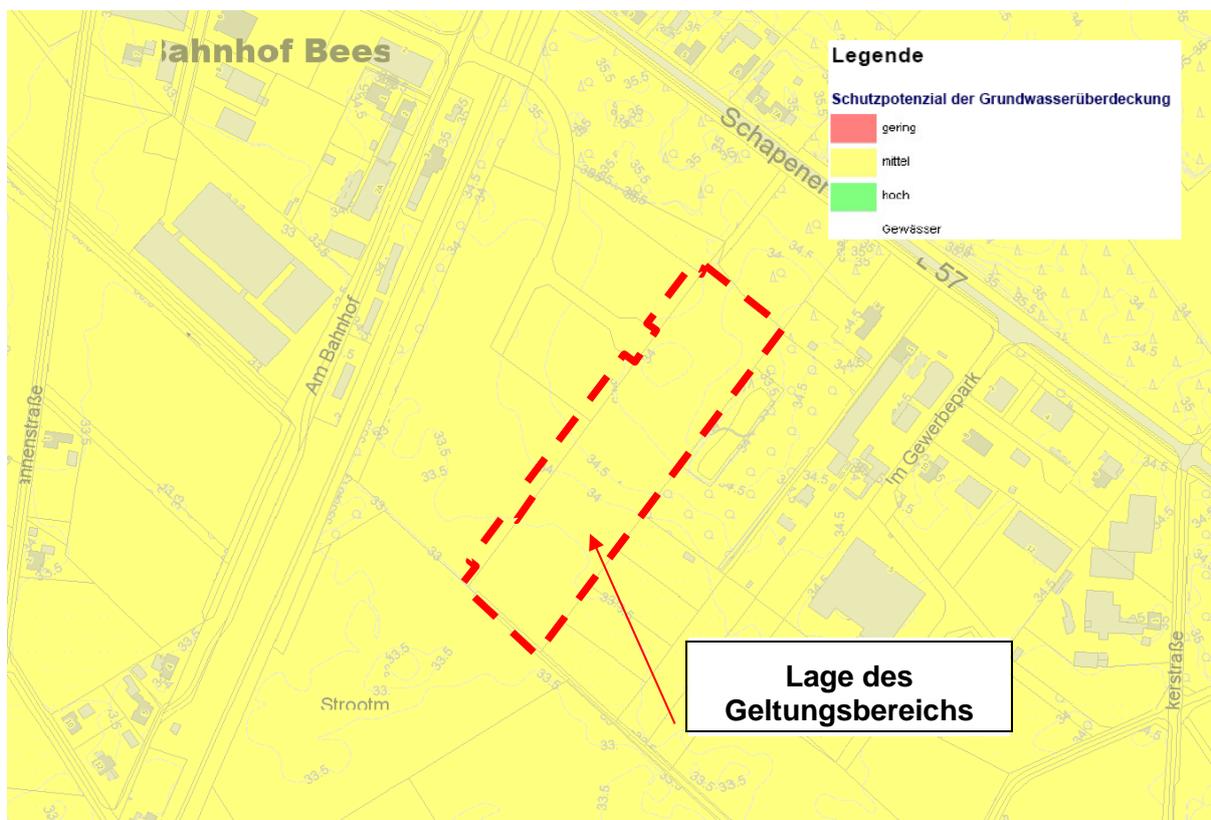


Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2024)

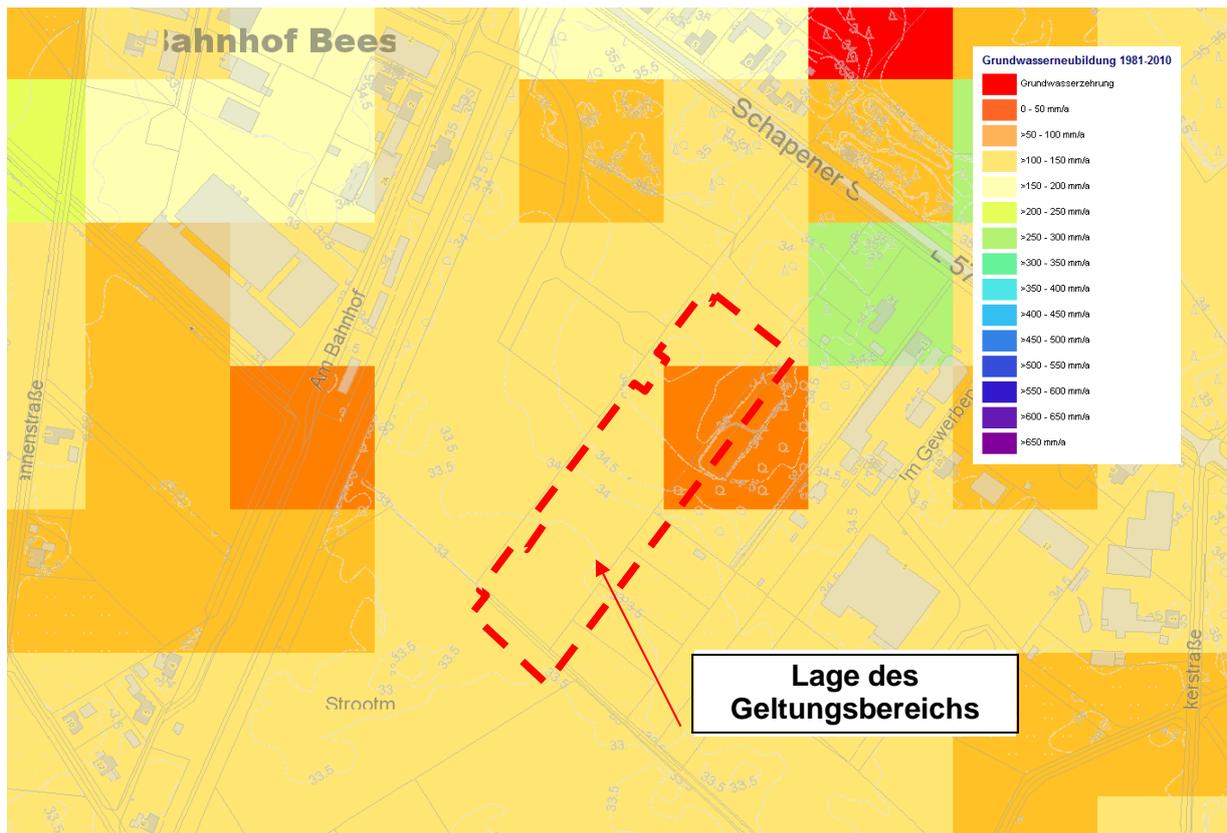


Abbildung 12: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2024)

Gemäß NIBIS werden für das Plangebiet u.a. folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

Grundwasserleitertyp	Porengrundwasserleiter
Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	mittel
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 30,0 m bis 32,5 m NHN
Geländeoberkante	ca. 33,0 bis 34,5 m NHN

Grundwasserneubildung: Stufe 1: 0 – 50 mm/a (östlicher Randrotbraun)
Stufe 3: 100 – 150 mm/a (westlicher Rand, ockerfarben)

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies lässt sich auch mit der bestehenden Entwässerung der betroffenen Flächen (umgebende Grabenstrukturen, Drainagen etc.) begründen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

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

Oberflächengewässer

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine aufgeweitete Grabenstruktur, die bereits als Regenrückhaltegraben (RRG) ausgebaut ist und entsprechend genutzt wird. Entsprechende Festsetzungen finden sich im westlich angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan Nr. 22). Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf diesen versickert werden und das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser

einem Regenrückhaltegraben (RRG, Aufweitung des südlich angrenzenden Grabens) auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt der Vorflut zugeführt werden.

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

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

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die nördlich gelegene gewerbliche Nutzung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung und das westlich angrenzende Gewerbegebiet zu nennen sind.

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

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

„Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes ist eben.

Das Plangebiet befindet sich in der abwechslungsreichen Geestlandschaft mit Acker, Grünland- und Waldnutzung auf engräumig wechselnden Böden.

Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet der Plantlünner Sandebene und östliches Bentheimer Sandgebiet zugeordnet.

Die südlichste Landschaftseinheit ist die vielgestaltigste des Kreisgebietes. Hochmoor, Niedermoor, Talsandflächen, Grundmoräne, Endmoräne, Flugsandfelder und Kreideablagerungen kommen hier zusammen.

Bis in die Südspitze des Landkreises reicht ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Die einzigen mesozoischen Formationen im Kreisgebiet werden von Talsanden überlagert. Wo die Kreideablagerungen aus der Talsandplatte herausragen, finden wir die einzigen natürlichen Vorkommen des mesophilen Buchenwaldes.



Auf den Talsanden stocken jedoch nicht mehr die natürlichen Buchenwald- Gesellschaften, sondern überwiegend Nadelholzforste. Parallel zum westlichen Emsufer erstreckt sich ein Talsandgebiet, das stellenweise von Flugsandfeldern überlagert wird. Während die trockeneren Bereiche mit Kiefernforsten besetzt sind, sind die feuchten Talsandflächen so weit drainiert, dass sie ackerfähig sind. Kleinflächig ist Grünland eingestreut. Die aufgeplaggtten Esche werden beackert.

Nach Westen schließt ein lang gestreckter von NNW nach SSO verlaufender Endmoränenrücken an das emsbegleitende Talsandgebiet an. Der sich deutlich über die Umgebung erhebende Rücken ist stellenweise mit Flugsand bedeckt. Der kleinräumige Abbau von Kies und Sand hat einige sehr interessante oligotrophe Stillgewässer entstehen lassen. Frühzeitige Besiedlung hat einen

Bestand natürlicher Wälder nicht zugelassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken gegliedert.

Im nordwestlichen Bereich dieser Landschaftseinheit dehnen sich Hochmoore und Niedermoore aus, die mit Nadelhölzern aufgeforstet wurden.

Zwischen Kreisgrenze und Endmoränenrücken sind wieder Talsande landschaftsprägend. Diese Talsandfläche ist durch den Wechsel von Niederungen, Flugsandfeldern und Bächen vielfältig strukturiert. Die ehemals grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind dräniert und werden je nach Wasserstand als Grünland oder Acker genutzt, wobei der Ackeranteil weit überwiegt. Sehr trockene Flugsandfelder tragen Kiefernforste.

Auch die Ostseite des Emstales wird von einem Talsandgebiet mit aufgesetzten Flugsandfeldern eingenommen. Auf diesen ausgedehnten trockenen Sandflächen stocken flechtenreiche Kiefernforste. Sie sind vor allem östlich des Emstales und westlich des Dortmund- Ems- Kanals streifenförmig ausgeprägt. Zwischen diesen Flugsandstreifen erstreckt sich eine Niederung, die vorwiegend als Grünland genutzt wird. Dränierte Flächen werden beackert, ebenso wie die am Emstalrand liegenden siedlungsnahen Eschflächen.

Nördlich der Linie Bramsche- Varenrode- Beesten- Freren dehnt sich die Frerener Grundmoränenplatte aus. Grundmoräne und talsandgefüllte Niederungen sind hier mosaikartig verwoben. Auf den Moränenplatten sind die Siedlungen - locker angeordnete Haufenwegedörfer - entstanden. Hier wird überwiegend Ackernutzung betrieben. In den Niederungen nimmt mit zunehmender Melioration der Grünlandanteil zugunsten des Ackerbaues immer mehr ab. Eingestreut sind Dünenfelder, die statt des natürlichen Eichen- Birkenwaldes heute Kiefern tragen.

Südlich der Frerener Grundmoränenplatte schließt das Settruper Talsandgebiet an. Der Wechsel von feuchtem Talsand und niedermoorgefüllten Senken ist kaum noch zu erkennen. Umfangreiche Flurbereinigungsverfahren haben hier die Voraussetzung für eine rationelle Landwirtschaft entstehen lassen. So überwiegen die Ackerflächen. Flugsandfelder sind wieder von Kiefern besetzt. Als naturnahe Elemente sind ein Erlen- Bruchwaldgebiet östlich von Beesten, dass sich regenerierende Hochmoor Speller Dose und einige Feuchtgrünländer erhalten.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die westlich angrenzende Gewerbenutzung geprägt. Gliedernde Elemente und sichtschutzbietende Gehölzpflanzungen sind die am nördlichen Rand befindlichen mit Fichtenforst und Kiefernwald bestockten Bereiche, die am östlichen Rand bestehenden anthropogen geprägten Grünstrukturen (Teich, Scherrasen, Laubbaumbestände) sowie südwestlich und südlich befindliche Weiden. Somit stellt das Plangebiet einen mäßig bis gut gegliederten Kulturlandschaftsbereich dar, der weniger offen und weniger einsichtig in der Landschaft liegt. Der Bereich des Plangebietes ist weitgehend eben. Die vorhandene Ackerfläche wird planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit mittel zu definieren, da anthropogene Überformungen orts- und landschaftsprägend sind. Es sind Landschaftsbildeinheiten mit einer deutlichen Überprägung durch die menschliche Nutzung vorhanden. Natürlich wirkende Biotoptypen sind in geringem Umfang vorhanden (Achse der stillgelegten Bahntrasse, Kiefernwald, einzelne prägende Bäume, naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen). Die intensive Landnutzung hat aber auch zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

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

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch

die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

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

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

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natura 2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das dem Geltungsbereich am nächsten liegende Natura 2000-Gebiet ist das in einer Entfernung von ca. 9,8 km nordöstlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 307 „Pottebruch und Umgebung“ mit der EU-Kennzahl 3411-331 im Grenzgebiet der Landkreise Emsland und Osnabrück. Fast 4,3 km südlich findet sich das Naturschutzgebiet „Speller Dose“ (NSG WE 00146) und etwas mehr als 6,5 km westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023 / LSG LIN-S 00001).

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

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine erheblichen Änderungen / Wirkungen herauszustellen. Das Plangebiet hat keine besondere Naherholungsbedeutung.

2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe. Kleinere, südlich bzw. östlich gelegene Betriebe mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) wirken sich nicht erheblich auf den Geltungsbereich aus bzw. beeinflussen sich nicht gegenseitig. Somit ergeben sich auch unter Berücksichtigung des Ausschlusses von sogenannten „Betriebsleiterwohnungen“ keine zusätzlichen Einschränkungen.

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

2.a.10.2 Immissionen Gewerbelärm

Zum Themenbereich Schallschutz wurde vom TÜV SÜD (2024) die Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ verfasst. Demnach können die Vorgaben aus dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) für das GE8 und GE9 übernommen werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben ist nicht mit erheblichen Wirkungen zu rechnen.

2.a.10.3 Immissionen Straße

In Bezug auf mögliche von der L57 ausgehende Verkehrslärmimmissionen werden ausreichende Abstände (mind. 100 m) eingehalten.

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

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Rund 190 m westlich vom Geltungsbereich an der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ gelegen, befindet sich der „Bahnhof Beesten“. Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Gebäude der „Denkmalgruppe“ sind in der nachfolgenden Abbildung grau hinterlegt.



Abbildung 13: Kartenausschnitt aus dem Denkmalatlas Niedersachsen (Datenabfrage 06/2024)

Die um 1875 entstandene Bahnhofsanlage an der Strecke Quakenbrück-Rheine-Münster mit Empfangsgebäude, Toilettenhäuschen, Wohnhaus und Lageranbau ist im Verzeichnis des Landes Niedersachsen mit der Kennziffer 454003Gr0004 registriert und besteht aus folgenden Gebäuden:

454003.00005F002	Lageranbau, Beesten, Am Bahnhof 2
454003.00005M001	Wohnhaus, Beesten, Am Bahnhof 2
454003.00016F002	Güterabfertigung, Beesten, Am Bahnhof 3
454003.00016F003	Toilettenhaus, Beesten, Am Bahnhof 3
454003.00016M001	Empfangsgebäude, Beesten, Am Bahnhof 3

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

Emissionen

Zum Themenbereich Schallschutz wurde vom TÜV SÜD (2024) die Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ verfasst. Demnach können die Vorgaben aus dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) für das GE8 und GE9 übernommen werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben ist nicht mit erheblichen Wirkungen zu rechnen.

Abfallentsorgung

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

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Beesten angeschlossen werden. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken. Betriebsbereite Leitungen finden sich in den angrenzenden Verkehrsflächen (Tannensand).

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

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

Es wird als zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

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

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

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

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

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

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

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

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

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang erfüllen. Die Ackerfläche könnte weiterhin bewirtschaftet werden bzw. geht nicht als Produktionsfläche verloren.

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

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

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

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt, die der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben oder der Erweiterung angrenzender örtlichen

Gewerbebetriebe in der Gemeinde Beesten dienen und den Standort weiter stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die unter Kapitel 2a bis 2c ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ein für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft, das Wasser und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung sinnvoller Ausgleich erzielt werden.

Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren

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

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase werden keine Flächen beansprucht, die über das geplante Baufeld (Acker) hinausgehen. Angrenzende Biotopstrukturen, sowie die am östlichen Rand vorhandene Heckenstrukturen, der nördlich angrenzende Fichtenforst oder der südlich gelegene Entwässerungsgraben werden im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -Maschinen nicht beansprucht. Sie sind entsprechend vor Beeinträchtigungen zu schützen (z.B. durch das Aufstellen eines Bauzaunes u.ä.). Das Baufeld beschränkt sich mit Blick auf diesen Bebauungsplan auf die Gewerbegebiete, die Straßenverkehrsfläche und einer möglichen Aufweitung der Grabenstruktur. Zum letztgenannten Punkt wird die nördliche Seite der Grabenböschung nach Norden versetzt.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen. In den angrenzenden Flächen sind jedoch ausreichend Ausweichräume für diese Zeitspanne vorhanden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese Änderung wird eine bisherige Ackerfläche einer gewerblichen Nutzung bzw. baulichen Inanspruchnahme zugeführt.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von gewerblichen genutzten Gebäudestrukturen und Hallen, dem Ausbau des Verkehrsnetzes sowie durch Boden- und Geländearbeiten. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung, der Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Dieser Beeinträchtigung wird durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken begegnet (vgl. Biekötter 2024). Die

Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

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

Gewerbliche Immissionen

Zum Themenbereich Schallschutz wurde vom TÜV SÜD (2024) die Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ verfasst. Demnach können die Vorgaben aus dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) für das GE8 und GE9 übernommen werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben ist nicht mit erheblichen Wirkungen zu rechnen.

Geruchsimmissionen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände zu Tierhaltungsbetrieben sind Konflikte nicht zu erwarten. Somit ergeben sich auch keine zusätzlichen Einschränkungen.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diese Bauleitplanung als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung für die geplante Bebau- ung / Erstellung des Regenrückhaltegra- bens	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Verän- derung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Unter- grund	Lebensraumverlust / -degeneration Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Tiere Pflanzen Boden
	Überplanung einer Ackerfläche	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
	Aufweitung des Grabens	Lebensraumveränderung / naturnahe Gestaltung	Pflanzen Tiere Wasser
	temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb	Beunruhigung des Raumes	Menschen Gesundheit Pflanzen Tiere

anlagebedingt			
Bebauung (Gewerbegebiet (GE), Straßenver- kehrsfläche)	Versiegelung und nach- haltiger Lebensraumver- lust	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versicke- rungsrate / Vorgaben zur Versickerung im Geltungs- bereich, erhöhter Oberflä- chenabfluss	Wasser
		ggf. Veränderung von Kli- matopen	Klima
betriebsbedingt			
gewerbliche Emissio- nen sowie des Ab- und Zulieferungsver- kehrs über die Ge- meindestraßen „Tan- nensand“ und „Am Bahnhof“	Belastung der Atmo- sphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Mensch Gesundheit Luft

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

Der Geltungsbereich wird derzeit als Acker genutzt. Der Südliche Rand ist durch eine Grabenstruktur (Entwässerungsgraben) gekennzeichnet. Wie bereits in der Begründung (Teil I) dargestellt, ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da „nur“ der Bereich der bisherigen Ackerfläche als Gewerbegebiet und als Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen wird. Die vorhandene Grabenstruktur wird im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Entwässerung naturnah aufgeweitet. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von bereits anthropogen (Ackerbau) beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung von bis zu 80 % wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Tabelle 4: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust / Überplanung einer Ackerfläche und Verdrängung der raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen. Inanspruchnahme einer	In den verbleibenden Freiflächen bleiben Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche erhalten. Im Bereich des RRG oder möglicher Versickerungseinrichtungen sowie auf der gesicherten Kompensationsfläche

	Grabenstruktur zur Schaffung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltegrabens (RRG).	(Flächenpool) können neue Strukturen entstehen bzw. sind bereits höherwertige Strukturen entstanden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung einer Ackerfläche. Inanspruchnahme einer Grabenstruktur zur Schaffung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltegrabens.	In den verbleibenden Freiflächen bleiben Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche erhalten. Im Bereich des RRG oder möglicher Versickerungseinrichtungen sowie auf der gesicherten Kompensationsfläche (Flächenpool) können neue Strukturen entstehen bzw. sind bereits höherwertige Strukturen entstanden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte sind einzuhalten.	Die einschlägigen Werte sind einzuhalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt. Die Schalltechnische Betrachtung berücksichtigt bereits die angrenzenden Nutzungen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der Aufweitung des Grabens (naturnahes RRG), der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf den Bauflächen sowie der externen Kompensation (Inanspruchnahme von Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool Beesten) nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

Nachfolgend wird der Eingriff unter Berücksichtigung der aus dieser Bauleitplanung resultierenden Festsetzungen aufgeführt. Das aus der Bilanzierung resultierenden Kompensationsdefizit kann durch die Gemeinde Beesten im Bereich des Kompensationsflächenpools der stillgelegten Bahntrasse bzw. durch die für die Stilllegung (Sukzession im Bereich der Bahntrasse) durch den Landkreis Emsland anerkannten Werteinheiten (Vereinbarung vom 22.04/09.07.2015) erbracht werden.

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung – Bestand

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Acker (A)	19.443,0	1	19.443,0
Entwässerungsgraben (FGR)	164,0	2	328,0
Gewerbegebiet (GE, 80 % versiegelt), B-Plan Nr. 22	780,0	0	0,0
Gewerbegebiet (GE, 20 % unversiegelt), B-Plan Nr. 22	195,0	1	195,0
Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben (RRG), B-Plan Nr. 22	57,0	1	57,0
Summe	20.639,0	Summe	20.023,0

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung – B-Plan Nr. 32 (Planung)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE, 80 % versiegelt)	15.172,8	0	0,0
Gewerbegebiet (GE, 20 % unversiegelt)	3.793,2	1	3.793,2
Straßenverkehrsfläche	795,0	0	0,0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen	248,0	2	496,0
Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben (RRG), durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 ist eine naturnahe Gestaltung vorgegeben.	630,0	1	630,0
Summe	20.639,0	Summe	4.919,2

Kompensationsdefizit	15.103,8
-----------------------------	-----------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 20.023,0 WE und des Planungswertes von 4.919,2 WE geht ein Kompensationsdefizit in Größe von 15.103,8 WE hervor.

2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens als Ackerfläche (landwirtschaftliche Nutzung, Entwässerungsmaßnahmen wie Dränagen, zurückliegender Tiefenumbruch zur Melioration) sowie der angrenzenden baulichen Nutzungen (Gewerbegebiete) liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der vorgesehenen Kompensation (Flächenpool Beesten im Bereich der stillgelegten Bahntrasse) bereits entstanden sind.

Tabelle 7: Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

2.b.3 Wasser

Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO kann eine Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers nicht ausgeschlossen werden. Hier sind Maßnahmen umzusetzen, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers sicher zu stellen (Ölabscheider, Trennung der Systeme zwischen Dachflächen und Verkehrsflächen etc.). Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bauflächen führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Auf den Bauflächen kann das anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich versickert werden (Biekötter 2024). Zur Dokumentation der

Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers von der Straßenverkehrsfläche wurde ein Entwässerungskonzept zur Aufweitung des südlich angrenzenden Grabens erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt (Grote 2024).

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Inanspruchnahme einer Grabenstruktur zur Schaffung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltegrabens.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Grundstücksbereiche inkl. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nebst vorgeschalteten technischen Einrichtungen auf den Baugrundstücken und der naturnahen Gestaltung des RRG kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Inanspruchnahme einer Grabenstruktur zur Schaffung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltegrabens.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Grundstücksbereiche inkl. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nebst vorgeschalteten technischen Einrichtungen auf den Baugrundstücken und der naturnahen Gestaltung des RRG kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation (Erwerb von Werteeinheiten, Versickerung auf den Baugrundstücken, Anlage eines naturnah gestalteten RRG durch Aufweitung eines vorhandenen Entwässerungsgrabens).
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

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

2.b.3.1 Grundwasser

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Tiefenumbruch, Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung. Es ist jedoch möglich, das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern und von der Straßenverkehrsfläche durch Aufweitung des südlich angrenzenden Grabens auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt an die Vorflut abzuleiten.

2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

In der Eingriffsbilanzierung ist erkennbar, dass bis zu 15.967,8 m² innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig zusätzlich versiegelt werden können. Auf diesen Flächen fällt Regenwasser an, das abgeleitet werden muss. Hierzu ist es vorgesehen, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser im Geltungsbereich zu versickern. Dies ist gemäß der geologischen Kurzerläuterung grundsätzlich möglich (Biekötter 2024). Das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltegraben (Aufweitung der Grabenstruktur am südlichen Rand des Geltungsbereiches bzw. durch Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens (Grote 2024)) aufgefangen und gedrosselt an die Vorflut abgeleitet. Somit kann eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Die notwendigen Genehmigungen nach dem WHG sind vor Maßnahmenbeginn bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen. Da das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer dritter Ordnung zugeführt wird, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

2.b.4 Klima / Luft

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen gewerblichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kleinklimatische Veränderungen ein.

Tabelle 9: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die Versiegelung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zur Änderung des Mikroklimas.

	ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung einer Ackerfläche. Schnellere Flächen Erwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung. Minimierend wirkt sich die Aufweitung und naturnahe Gestaltung des RRG, die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken und die geplante Kompensation (Nutzung von Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool Beesten) aus.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine ausreichende Nutzung von Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool Beesten, Die verbleibenden Freiflächen und der naturnah gestaltete RRG nebst der Versickerungseinrichtungen auf den Baugrundstücken übernehmen anteilig die relevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert (können anteilig bepflanzt werden) und reaktiviert.	Die verbleibenden Freiflächen und der naturnah gestaltete RRG nebst der Versickerungseinrichtungen auf den Baugrundstücken übernehmen anteilig die relevanten Funktionen.

2.b.5 Landschaft

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

Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen (Verlust einer Ackerfläche). Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.	Der Geltungsbereich ist nördlich und östlich durch bestehende Gehölzstrukturen eingefasst. Westlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 22) an. Am südlichen Rand wird ein Entwässerungsgraben zu einem naturnah gestalteten Regenrückhaltegraben umgenutzt. Hier sind zusätzliche Gehölzpflanzung gem. der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgesehen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die westlich angrenzende Bebauung.	Der Geltungsbereich ist nördlich und östlich durch bestehende Gehölzstrukturen eingefasst. Westlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 22) an. Am südlichen Rand wird ein Entwässerungsgraben zu einem naturnah gestalteten Regenrückhaltegraben umgenutzt. Hier sind zusätzliche Gehölzpflanzung gem. der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgesehen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft und TA-Lärm werden eingehalten.	Der Geltungsbereich ist nördlich und östlich durch bestehende Gehölzstrukturen eingefasst. Westlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 22) an. Am südlichen Rand wird ein Entwässerungsgraben zu einem naturnah gestalteten Regenrückhaltegraben umgenutzt. Hier sind zusätzliche Gehölzpflanzung gem. der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgesehen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

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

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in einer engen Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker) besteht bereits eine anthropogen Überprägung als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna. Der nährstoffreiche Boden begünstigt nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Die zukünftig ermöglichte Bebauung bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

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

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

Tabelle 11: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich

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

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht

sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung auf einem Großteil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

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

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

Auf Grund des Abstandes von mehr als 9,8 km in nordöstlicher Richtung zum nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (hier das FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331)) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Zum derzeitigen Planungsstand ist noch nicht absehbar, welche Firmen sich zukünftig im Geltungsbereich ansiedeln. Da durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ vorrangig ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt wird, dient dieses vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle nebst dem Hausmüll erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Dies ist bereits durch die im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten und ausreichend dimensionierten Wendehämmer gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

2.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Unter Berücksichtigung der Immissionen, die durch die Emissionen der Gewerbegebiete verursacht werden bzw. die auf das zukünftige Baugebiet wirken, ist zu untersuchen, ob der Schutzanspruch angrenzender Nutzungen sowie der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet ist bzw. unter welchen Auflagen die Erweiterung erfolgen kann. Hierzu wurde vom TÜV SÜD (2024) die Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ verfasst. Demnach können die Vorgaben aus dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) für das GE8 und GE9 übernommen werden. Unter Berücksichtigung der

Vorgaben ist nicht mit erheblichen Wirkungen zur rechnen. Zusätzlich wird das „betriebliche Wohnen“ ausgeschlossen.

2.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ wird nach Osten in eine verbliebene Freifläche weiterentwickelt. Im Kern erfolgt durch diese Bauleitplanung die Schließung einer Baulücke und die Arrondierung des östlichen Randes des Gewerbegebietes. Durch die erstellten Gutachten wird herausgestellt, dass sich keine negativen Einflüsse aus dieser Bauleitplanung ergeben. Die Erschließung ist bereits über die Gemeindestraße Tannensand mit Anschluss an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ an das überregionale Straßennetz (L57) gesichert.

2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Westlich des Geltungsbereiches, an der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ gelegen, befindet sich der ehemalige „Bahnhof Beesten“. Wirkungen im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung können aufgrund der Entfernung von rund 190 m und aufgrund der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 22 definierten Regelungen ausgeschlossen werden.

2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

2.c.1 Tiere

Da der Geltungsbereich weitgehend durch einen Acker geprägt wird, können erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Artenschutz unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Diese wurden im Zusammenhang mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen (Potenzialanalyse ergänzt um faunistische Erfassungen / Kontrollbegehungen) (regionalplan & uvp 2024) wie folgt definiert.

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger

Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 20.023,0 WE und des Planungswertes von 4.919,2 WE geht ein Kompensationsdefizit in Größe von 15.103,8 WE hervor. Das vorgenannte Kompensationsdefizit kann auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken in der Gemarkung Beesten, Flur 5 und 6 (ehem. Bahntrasse, stillgelegt / freie Sukzession im Bereich der Bahntrasse, mit anteiliger Erholungsnutzung (Bahnradweg), durch den Landkreis Emsland als Kompensationsflächenpool anerkannt, Vereinbarung vom 22.04/09.07.2015) ausgeglichen werden.

Flur 5, Flurstück 2/9 (tlw.)	176 WE	(Rest)
Flur 5, Flurstück 2/10	348 WE	
Flur 5, Flurstück 2/31	28 WE	
Flur 5, Flurstück 2/34	90 WE	
Flur 5, Flurstück 33/1	252 WE	
Flur 5, Flurstück 34/1 (tlw.)	1.108 WE	(anteilig, Rest = 217 WE)
Flur 6, Flurstück 14/13	3.042 WE	
Flur 6, Flurstück 14/14	8.504 WE	(Kraftstofffernleitung quert!)
Flur 6, Flurstück 17/6	135 WE	
Flur 6, Flurstück 17/7	17 WE	
Flur 6, Flurstück 62/3	50 WE	
Flur 6, Flurstück 65/18	13 WE	
Flur 6, Flurstück 65/19	48 WE	
Flur 6, Flurstück 66/9	786 WE	
Flur 6, Flurstück 71/2	507 WE	(Kraftstofffernleitung quert!)
Summe	15.104 WE	

Im Zusammenhang mit der querenden Kraftstofffernleitung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Kompensation (freie Sukzession im Bereich der Bahntrasse) sich bereits seit der Stilllegung der Bahntrasse entwickelt. Die zur Unterhaltung der Leitungstrasse bzw. zum Leitungsschutz notwendigen Maßnahmen sind weiterhin zulässig.

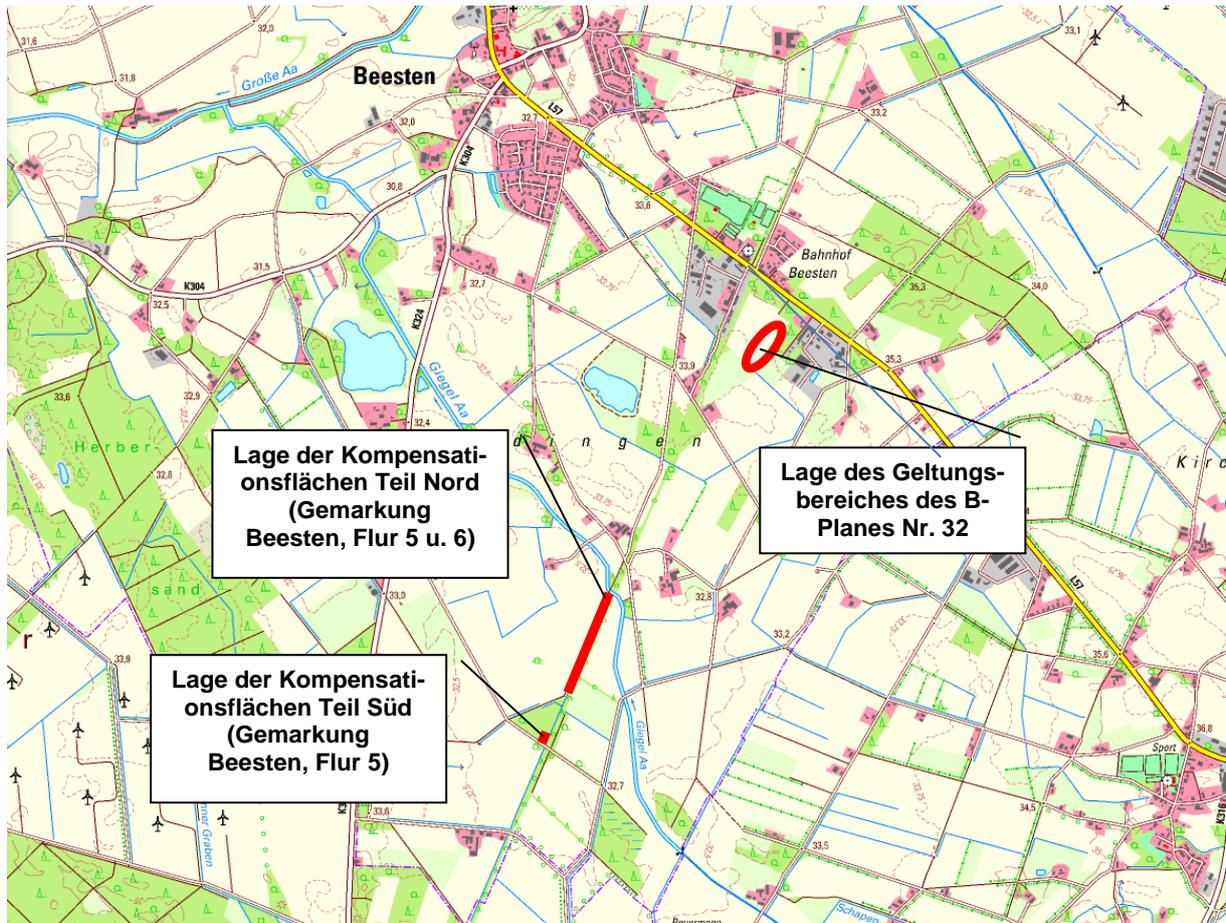


Abbildung 14: Übersichtskarte zur Lage der Kompensationsflächen, unmaßstäblich (LGLN 2024)

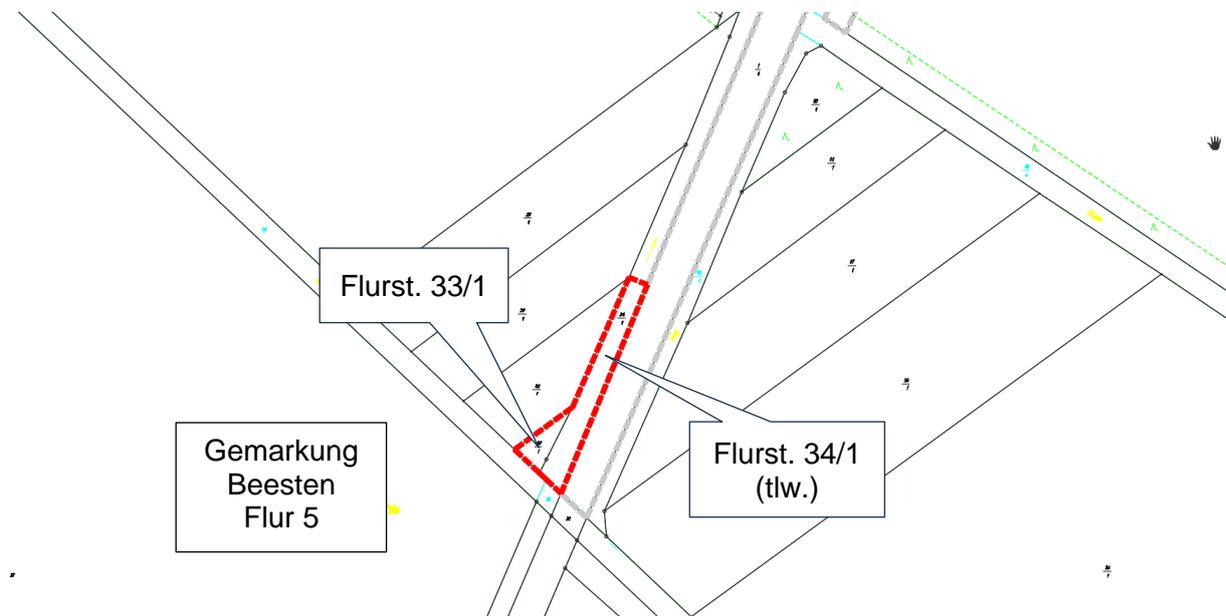


Abbildung 15: Lageplan (Teil Süd) zur Kompensationsfläche, unmaßstäblich (LGLN 2024)

2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des hohen Versiegelungsanteils von 80 % im Gewerbegebiet nur bedingt gefolgt werden. Vorangestellt werden soll jedoch auch, dass es sich um die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, dessen Teilbereich bereits durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit der zur Eingriffsregelung (Pflanzen, Biotoptypen = Nutzung von Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Beesten) beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden weitere allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen gegeben. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. umliegende Flächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Zusätzlich gilt:

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

2.c.4 Wasser

2.c.4.1 Grundwasser

Entsprechend der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO im Rahmen dieser Bauleitplanung wird mit einer Versiegelung von bis zu 80 % gerechnet. Somit bleiben 20 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur

Grundwasserneubildung. Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Gemäß der geologischen Kurzerläuterung kann das unbelastete Oberflächenwasser im Geltungsbereich grundsätzlich versickert werden (Biekötter 2024). Der erforderliche Mindestabstand (Mächtigkeit des Sickerraumes) von mindestens 1,0 m von der Versickerungsanlage zum maximalen Grundwasserspiegel kann eingehalten werden. Im Bereich RKS / KRB 4, wird davon ausgegangen, dass die neu geplanten Baukörper und das neue Gelände höher „angefüllt bzw. aufgefüllt“ wird (Abstand zum Grundwasser erkundet mit 0,9 m uGOK) oder Bereiche auf den Grundstücken für Versickerungsanlagen genutzt werden, in denen das Grundwasser nicht so hoch ansteht (vgl. Biekötter 2024). Im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des auf der neu geplanten Straßenverkehrsfläche anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers kann der am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Graben aufgeweitet werden, um das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an die Vorflut abzugeben. Somit kann eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden (Grote 2024).

2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Durch die im Plangebiet entstehenden Grün- / Freiflächen sowie durch die Einrichtungen zur Versickerung / Regenrückhaltung können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensiert werden. Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

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

Es wird als zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

2.c.6 Landschaft

Aufgrund des engen Bezugs zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet, den nördlich vorgelegerten Forst-/Waldbereichen und den östlich angrenzenden Grünstrukturen bestehen bereits an drei Seiten abschirmende Wirkungen zur freien Landschaft. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 ist ergänzend vorgegeben, dass im Bereich des Regenrückhaltgrabens ebenfalls Bäume (Erlen, Weiden) im Zuge der naturnahen Gestaltung zu pflanzen sind. Somit erfolgt auch in südlicher Richtung eine Einbindung in das Landschaftsbild. Zudem sind auf den Baugrundstücken Pflanzmaßnahmen z.B. in Form von Baumpflanzungen oder die Anlage von Heckenstrukturen grundsätzlich möglich.

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Der Planbereich des Bebauungsplanes beansprucht in der Gemeinde Beesten einen Flächenanteil innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes (verbliebene Freifläche im Bereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 22 einbezogen wurde) mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Die Fläche ist für die Gemeinde Beesten verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes stehen zur sinnvollen Arrondierung der örtlichen bzw. angrenzenden Gewerbebetriebe derzeit nicht zur Verfügung. Die angrenzende Bebauung kann sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches weiterentwickelt und ein Lückenschluss hergestellt werden.

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

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen die Bauleitplanung ausgesetzt ist. Der überwiegende Flächenanteil wird ackerbaulich bewirtschaftet. Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO. Gemäß BauNVO dient die Fläche zukünftig somit vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere Gewerbegebiete, wie sie diese Bauleitplanung zukünftig vorsieht, vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hierzu zählen im Besonderen Betriebe, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Da insbesondere störfallrelevante Anlagen innerhalb eines Betriebsbereiches einer

solchen Genehmigungspflicht unterliegen, sollten diese i.d.R. nur in einem Industriegebiet (GI gemäß § 9 BauNVO) angesiedelt werden. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht von einer Ansiedlung störfallrelevanter Betriebe ausgegangen.

Die mögliche Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. § 2 Nr. 1 und 2 Störfallverordnung (StörfallV) im Plangebiet und deren potenzielle Auswirkungen sind zu berücksichtigen. Hierzu steht der Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit – KAS-18 zur Verfügung. Gemäß des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der Abstandsklasse I 200 m und für die Abstandsklasse II bereits 500m.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 sind im gesamten Geltungsbereich Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der ermittelte Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zu schutzbedürftigen Gebieten (§ 3 Abs. 5d BImSchG) angemessen ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

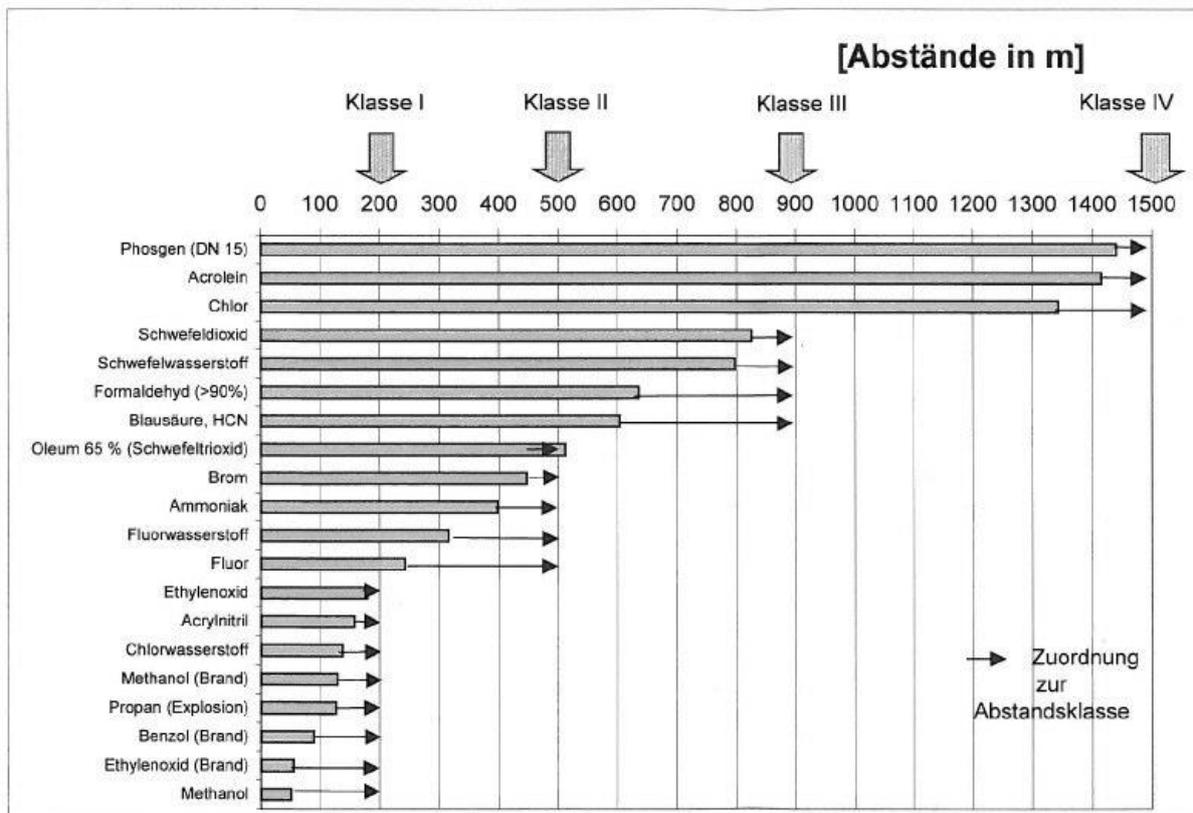


Abbildung 17: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

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

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

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Potenzialanalyse), ergänzt um Kontrollbegehungen zum Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ der Gemeinde Beesten, die von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH (2024) ausgearbeitet wurde, zurückgegriffen.

Entwässerungskonzept

Gemäß der geologischen Kurzerläuterung kann das unbelastete Oberflächenwasser im Geltungsbereich grundsätzlich versickert werden (Biekötter 2024). Dieser Möglichkeit soll auf den Baugrundstücken gefolgt werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird gemäß dem „Entwässerungskonzept“ (Grote 2024) einem am südlichen Rand des Geltungsbereiches herzustellenden Regenrückhaltegraben zugeführt und auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt an die Vorflut abgeführt.

Schallschutz

Zum Themenbereich Schallschutz wurde vom TÜV SÜD (2024) die Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ verfasst. Demnach können die Vorgaben aus dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) für das GE8 und GE9 übernommen werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben ist nicht mit erheblichen Wirkungen zu rechnen.

Geruchsimmissionen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe. Kleinere, südlich bzw. östlich gelegene Betriebe mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) wirken sich nicht erheblich auf den Geltungsbereich aus bzw. beeinflussen sich nicht gegenseitig. Somit ergeben sich auch unter Berücksichtigung des Ausschlusses von sogenannten „Betriebsleiterwohnungen“ keine zusätzlichen Einschränkungen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

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

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Für die Kompensation wurden Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Beesten genutzt. Dieser aus der Flächenstilllegung der ehemaligen Bahntrasse entstandene Kompensationsflächenpool (Sukzession im Bereich der Bahntrasse) wurde vom Landkreis Emsland als „Grünes Band“ anerkannt (Vereinbarung vom 22.04/09.07.2015).

Umweltauswirkungen (hier insbesondere zum Artenschutz) werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, sollte die Durchführung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1, Begründung, Teil I) entnommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ liegt im östlichen Teilbereich der Gemeinde Beesten, östlich angrenzend an das aus dem Bebauungsplan Nr. 22 entwickelte „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,06 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Ackerfläche mit der südlich verlaufenden Grabenstruktur dar. Diese geht nach Westen in das Regenrückhaltebecken/-graben des B-Planes Nr. 22 über. Westlich grenzen die Baugrundstücke des aus dem Bebauungsplan Nr. 22 entwickelten Gewerbegebietes an. Über die dort bereits hergestellte Erschließung (Stichwege mit ausreichend dimensionierten Wendebereichen, Gemeindestraße „Tannensand“) können auch die neuen Baugrundstücke dieser Bauleitplanung erschlossen werden. Die vorgenannte Gemeindestraße mit Anschluss an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ führt direkt zur nördlich verlaufenden L57 (Bahnhofstraße / Schapener Straße). Am nördlichen Rand gehen die Ackerflächen in einen Fichtenforst (WZF) über. Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches finden sich mit Nadelbäumen (Weihnachtsbaumkulturen) bestockte Bereiche, ein Teich mit umgebenden Rasenflächen und angrenzenden Laubbaumbeständen und (Pferde)Weiden. Südlich liegen weitere größere (Pferde)Weiden und Ackerflächen. Das Gelände kann als eben bezeichnet werden ist zentral leicht erhöht. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 33,0 bis 34,5 m NHN.

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

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

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

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

3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-336, 12. überarbeitete Auflage, Hannover

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

KRÜGER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2018): Beesten: Gem. Beesten, B-Plan Nr. 22, Baugebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof Teil II“ - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), im Auftrag der Gemeinde Beesten

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

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

SWECO GMBH (2018): Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“, Begründung einschließlich Umweltbericht, im Auftrag der Gemeinde Beesten

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

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

Hinweise auf Internet-Adressen

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

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

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

Server des Bundesumweltministeriums

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

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

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

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

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

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 07.08.2024

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Beesten.

Beesten, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beesten, den ____.

.....
Bürgermeister

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

Beesten, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Beesten hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ den Satzungsbeschluss gefasst sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Beesten, den __.__.____

.....
Bürgermeister



Legende

- Acker (A)**
 - Grünanlagen**
 - GRA Artenarmer Scherrasen
 - Grünland**
 - EBW Weihnachtsbaumplantage
 - GW Sonstige Weide
 - PHO Obst- und Gemüsegarten
 - Gebäude / bebaute Flächen**
 - ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
 - OGG Gewerbegebiet
 - OKZ Sonstige Anlage zur Energieversorgung
 - OX Baustelle
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
 - Ruderalflächen**
 - UH Halbruderales Gras- und Staudenflur
 - Gehölze / Einzelbäume**
 - BZH Zierhecke
 - HB Einzelbaum/Baumbestand
 - HBA Allee/Baumreihe
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - Wald**
 - WKC Flechten-Kiefernwald armer, trockener Sandböden
 - WXH Laubforst aus heimischen Arten
 - WZF Fichtenforst
 - WZK Kiefernwald
- Gehölzarten:
 Bi Birke Ei Eiche Ki Kiefer
- Gewässer**
 - FGR Nährstoffreicher Graben
 - SXZ Sonstiges naturfernes Stillgewässer
 - Straßen / Wege / versiegelte Flächen**
 - DOS Sandiger Offenbodenbereich, hier: Sandweg
 - OVS Straße
 - OVW Befestigter Weg
 - Geltungsbereich B-Plan**

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33
 bearbeitet: jt gezeichnet: sv Datum: 31.07.2024

Bebauungsplan Nr. 32
"Gewerbegebiet am Bahnhof - Teil IV"
 Gemeinde Beesten

Biotoptypenkartierung	Maßstab: 1 : 1.500
	Projekt.-Nr. 3870
	Unterlage: 1

Auftraggeber:
 Gemeinde Beesten
 Hauptstraße 26
 49832 Beesten

©2024 **LOLN**

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Suchpfad: C:\OneDrive\regionalplan-uvp\B-Pläne - Dokumente\Freren - SGB\Beesten\3870 B 32 GE Bahnhof IV\Biotoptypen\2024-07-29_Biotoptypen.dwg

Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung vom 14.06.2024 bis zum 15.07.2024) sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 06.06.2024 hat die Gemeinde Beesten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH	10.06.2024
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	06.06.2024
3	Bundesnetzagentur	17.06.2024
4	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	02.07.2024
5	Ericsson Services GmbH	18.06.2024
6	EWE NETZ GmbH	06.06.2024
7	Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	18.06.2024
8	Landkreis Osnabrück	08.07.2024
9	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	07.06.2024
10	Nowega GmbH	08.07.2024
11	Samtgemeinde Fürstenau	18.06.2024
12	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	05.07.2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
1. DB AG - DB Immobilien: Schreiben vom 06.06.2024	
<p>Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren. Bitte beachten Sie, dass sich die angrenzende Bahnstrecke nicht im Eigentum der DB AG befindet.</p> <p><i>„Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen</i></p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i> <i>wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.</i></p>	<p>Die Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, wird zur Kenntnis genommen. Der westlich des Plangebietes liegende Streckenabschnitt wurde stillgelegt und durch die Gemeinde Beesten erworben. Die weiteren Erläuterungen, hier insbesondere das „Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“, können somit unberücksichtigt bleiben.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><i>Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</i><i>• Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i><i>• Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.</i><i>• Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekanntes Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.</i><i>• Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/Gestattungen</i><i>• Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die</i>	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><i>für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.“</i></p>	
<p>2. Deutsche Telekom Technik GmbH: Schreiben vom 15.07.2024</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Anmerkungen werden in die Begründung übernommen.</p>
<p>3. Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 15.07.2024</p>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebieten) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten von Unternehmen geschaffen. Die Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsplanung ermöglicht den Unternehmen eine Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Gewerbegebietsfläche bewirkt eine sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung der bereits vorhandenen</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>gewerblichen Ansätze und ist daher auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen. Grundsätzlich begrüßen wir die Planung im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p> <p>Im Hinblick auf Nutzungseinschränkungen auf Gewerbe-/Industriegebiete regen wir an, Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnliche Nutzungen festzulegen. Da Gewerbe- und Industriebetriebe unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, empfehlen wir im wirtschaftsfördernden Sinne grundsätzlich, dass Kommunen generell bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten betriebsbedingte Wohnnutzungen zur Vermeidung von Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes ausschließen.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen im Außenbereich) und Gewerbebenutzung durch Schallemissionen mittels einer schalltechnischen Beurteilung zu betrachten und zu untersuchen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p>	<p>Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen werden im Rahmen der weiteren Planung dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Betriebsleiterwohnungen sollen ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Themenbereich Schallschutz wurde vom TÜV SÜD (2024) die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ der Gemeinde Beesten“ mit Bezug zum „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) erarbeitet. Die vorgenannten Untersuchungen werden der Bauleitplanung zugrunde gelegt. Mögliche Nutzungskonflikte können somit ausgeschlossen werden.</p>
<p>4. Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 18.06.2024</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Baugrund Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zum Baugrund werden in die Begründung übernommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Hinweise Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: L1D.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogenen Untersuchungen.</p>	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst): Schreiben vom 09.07.2024	
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u></p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln wird in die Begründung aufgenommen.</p>
6. Landkreis Emsland: Schreiben vom 11.07.2024	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Einzelhandel Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Freren, der in der Stadt Freren liegt. Insofern besteht bei solchen verkehrlich gut angebundenen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung innerhalb der Gemeinde Beesten, sondern auch auf umliegende Ortszentren, insbesondere das Grundzentrum Freren, negativ auswirken kann. Der vorliegende Planentwurf enthält aus raumordnerischer Sicht jedoch nur unzureichende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Raumordnung Die Regelungen zum Einzelhandel werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Agglomeration gern. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind zum Schutz umliegender Ortszentren (zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet neben Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Einzelhandelsagglomerationen (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3) verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen. Damit bliebe das Gewerbegebiet allein gewerblich ausgerichteten Betrieben und anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten.</p> <p>In diesem Zusammenhang erscheint für das Plangebiet eine Festsetzung über den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sinnvoll und praktikabel. Gleichwohl können u. a. der nicht großflächige Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung (z. B. Handwerkerprivileg/Werksverkauf, begrenzte Verkaufsflächen überwiegend für die im Gewerbegebiet Tätigen sowie der KFZ-Handel) zulässig bleiben.</p> <p>Städtebau In Anlehnung an die Stellungnahme der Raumordnung ist es auch aus städtebaulichen Gründen - u.a. zum Schutz des Ortszentrums/zentralen Versorgungsbereiches - erforderlich, im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.</p> <p>Ohne eine klare Regelung bspw. im Rahmen der textlichen Festsetzungen ist die Abwägung zur o.g. Bauleitplanung fehlerhaft und führt daher nach § 214 BauGB zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>Wasserwirtschaft Gegen die Planungsabsichten bestehen aus Sicht der Abt. 671 keine Bedenken.</p> <p>Hinweise: Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher</p>	<p>Städtebau Die Regelungen zum Einzelhandel werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Wasserwirtschaft Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird unter Berücksichtigung verfügbarer Datengrundlagen (z.B. NIBIS-Kartenserver des LBEG) auf die Themenbereiche Grund- und Oberflächenwasser</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten. Die Versickerungseignung des Untergrundes ist durch geeignete Methoden (z.B. Feldmethoden, Bodengutachten) zu prüfen und die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers durch entsprechende Nachweise zu belegen. Grundsätzlich ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben.</p>	<p>eingegangen bzw. diese bearbeitet. Ergänzend wurde für den Geltungsbereich ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, auf dessen Grundlage ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich entwickelt wird.</p>
<p>7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 14.06.2024</p>	
<p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 2,06 ha soll als vierter Teil des Gewerbegebiets Am Bahnhof am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets entwickelt werden. Es ist bereits als gewerbliche Baufläche im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt.</p> <p>Das Gebiet liegt u.E. außerhalb von Emissionsradien größerer tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Im Umfeld können evtl. kleine Betriebe mit Pferdehaltung liegen, größere Tierhaltungen befinden sich dort nicht. Nötige Gutachten zum Immissionsschutz können im weiteren Verfahren beauftragt werden.</p> <p>Wald ist nicht betroffen. Die detaillierte Eingriffsregelung und der nötige Kompensationsmaßnahmen sollen im weiteren Verfahren mit der Erstellung des Umweltberichtes erarbeitet.</p> <p>Es bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht derzeit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Beesten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe. Kleinere, südlich gelegene Betriebe mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) wirken sich nicht auf den Änderungsbereich aus bzw. beeinflussen sich nicht gegenseitig. Auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens kann demnach verzichtet werden.</p> <p>Wald ist nicht betroffen. Eine detaillierte Eingriffsregelung und die nötige Kompensation werden im weiteren Verfahren erarbeitet und in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingepflegt.</p>
<p>8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV): Schreiben vom 11.06.2024</p>	
<p>Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil IV“ der Gemeinde Beesten. Beabsichtigt ist, die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Das Plangebiet liegt ca. 100m westlich des Verlaufs der L57 sowie westlich der Gemeindestraße „Am Bahnhof“. Im Übrigen soll das Plangebiet über die Gemeindestraßen „Tannensand“ und „Am Bahnhof“ erschlossen werden, welche im weiteren Verlauf in die L57 mündet.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollte durch die Ausweisung des Plangebietes der Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ zur L57 aufgrund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Gemeinde Beesten zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV - GB Lingen durchzuführen. • Von der L57 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden. 	
9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück: Schreiben vom 19.06.2024	
<p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück grundsätzlich keine Bedenken erhoben, sofern sich in Bezug auf die schalltechnischen Aussagen zur 49. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, in welchem auch die Flächen für das o.g. Vorhaben berücksichtigt wurden, keine Änderungen ergeben haben. Andernfalls sind diese im weiterführenden Verfahren zu berücksichtigen bzw. neu zu betrachten.</p> <p>Angesichts der Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ in Gewerbegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgetragen. Für Gewerbebetriebe bedeutet die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung, da ein Immissionsort innerhalb des Gewerbegebietes entsteht.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen, in die textlichen Festsetzungen die Maßgabe aufzunehmen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet unzulässig sind.</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die schalltechnischen Aussagen zur 49. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, die auch dieser Bauleitplanung zugrunde liegen, ergeben sich keine Änderungen.</p> <p>Betriebsleiterwohnungen sollen im Rahmen dieser Bauleitplanung ausgeschlossen werden.</p>
10. Westnetz GmbH: Schreiben vom 10.06.2024	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06. Juni 2024 und teilen Ihnen mit, dass wir die o.g. Planentwürfe in Bezug auf unsere</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die folgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen auf den Baugrundstücken erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Im Bereich der Straße „Tannensand“ betreiben wir ein FTTx Glasfaserkabel. Ist diesbezüglich ein Ausbau oder Anschluss im Plangebiet vorgesehen, bitten wir ebenso um Mitteilung an unsere Netzplanung (Ansprechpartner Herr Beerboom, Tel. +4959025021220, E-Mail dominik.beerboom@westnetz.de).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas, Netzdaten FTTx). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur</p>	<p>Die späteren Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen, um den Umfang der Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Gas und Telekommunikationsdienstleistungen sowie den notwendigen Leitungsbedarfen abzustimmen.</p> <p>Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Zum Schutz geplanter Bäume und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren (Tel. +49 5902 5021 234) abgestimmt werden. Vorhanden Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p>	