

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A ABS. 1 BAUGB**ZUM****Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil IV“
der Gemeinde Beesten**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist einem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

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/den 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 und ist zentral leicht erhöht. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 33,0 bis 34,5 m NHN.

Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Wie aus den vorhandenen Untersuchungen zum Plangebiet deutlich geworden ist, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes zum Zwecke der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) einen vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Auch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan bestätigen diese Bewertung.

Da der Geltungsbereich weitgehend durch einen Acker geprägt wird, können erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Artenschutz unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Diese wurden im Zusammenhang mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (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.

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

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 20.023,0 Werteinheiten (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 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. Die in den Unterlagen genannten Flurstücke stehen stellvertretend für die abgebuchten Werteinheiten.

Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat die Öffentlichkeit vom 14.06.2024 bis zum 15.07.2024 (Veröffentlichung im Internet und ergänzende öffentliche Auslegung) die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen erhalten. Es wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 15.07.2024. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 06.06.2024 angeschrieben, insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die DB AG – DB Immobilien bat um die Beachtung des „Hinweisblattes zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“. Der westlich des Plangebietes liegende Streckenabschnitt wurde jedoch bereits stillgelegt und durch die Gemeinde Beesten erworben. Die weiteren Erläuterungen konnten somit unberücksichtigt bleiben.

Die Telekom hatte bezüglich der o.g. Bauleitplanung weder Anregungen noch Bedenken. 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 freigehalten 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 der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Ausführungen wurden in die Begründung übernommen.

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim wurden im weiteren Verfahren Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben aufgenommen, Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen sowie Betriebsleiterwohnung und dergleichen ausgeschlossen. 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 wurden der Bauleitplanung zugrunde gelegt. Mögliche Nutzungskonflikte konnten somit ausgeschlossen werden.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde im Zusammenhang mit möglichen Verkarstungen der Geltungsbereich der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Die zugehörigen Aussagen wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen wurden auf den NIBIS-Kartenserver und im Zusammenhang mit den Themenbereichen Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölverträgen auf das Schreiben vom 04.03.2024 (Zeichen: L1D.4-L67214-07-2024-0001) verwiesen. Die letztgenannten Punkte wurden zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), sah für den Geltungsbereich keinen Handlungsbedarf, da die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet und keine (Luft)Kampfmittelbelastung vermutet wurde. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Ergänzend wurde ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Landkreis Emsland äußerte sich wie folgt. Die Fachbereiche Raumordnung und Städtebau regten an, die Zulässigkeit von Einzelhandel im Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen in der Samtgemeinde Freren zu regeln. Dies ist im weiteren Verfahren erfolgt. Von Seiten des Fachbereichs Wasserwirtschaft wurden keine Bedenken vorgetragen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität etc.) auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten seien. Die Versickerungseignung des Untergrundes sei zudem durch geeignete Methoden (z.B. Feldmethoden, Bodengutachten) zu prüfen und die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers durch entsprechende Nachweise zu belegen. Grundsätzlich sei eine

ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde unter Berücksichtigung verfügbarer Datengrundlagen (z.B. NIBIS-Kartenserver des LBEG) auf die Themenbereiche Grund- und Oberflächenwasser eingegangen bzw. diese bearbeitet. Ergänzend wurde für den Geltungsbereich ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, auf dessen Grundlage ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich entwickelt wurde.

Das Plangebiet liegt nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) außerhalb von Emissionsradien größerer tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Im Umfeld könnten evtl. kleine Betriebe mit Pferdehaltung liegen, größere Tierhaltungen befinden sich dort nicht. Auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens wurde aufgrund dieser Einschätzung verzichtet. Wald war nicht betroffen. Die detaillierte Eingriffsregelung und der nötige Kompensationsmaßnahmen wurden im weiteren Verfahren mit der Erstellung des Umweltberichtes erarbeitet.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wurden unter Aufnahme der nachfolgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken geäußert. 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. Zudem gehen von der L57 Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Auch vom Gewerbeaufsichtsamt wurden keine Bedenken geäußert, sofern sich in Bezug auf die schalltechnischen Aussagen zur 49. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 keine Änderungen ergeben haben und „Betriebsleiterwohnungen“ abgeschlossen werden. Den Ausführungen wurde im weiteren Verfahren entsprochen.

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH verwies auf die den Geltungsbereich umgebenden Versorgungsleitungen und den Schutz dieser Einrichtungen, den möglichen Ausbau entsprechender Versorgungsleitungen (elektrische Energie und Gas) und Kriterien für mögliche Leitungskorridore. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden in die Unterlagen übernommen. Finale Abstimmungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten. Die Grundstückseigentümer werden auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet nebst öffentlicher Auslegung)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung vom 19.08.2024 bis zum 19.09.2024) sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 09.08.2024 hat die Gemeinde Beesten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die DB AG – DB Immobilien hat erneut auf die westlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke 2273 Bottrop Nord – Quakenbrück hingewiesen. Da sich die Bahnstrecke nicht im Eigentum der DB AG befindet, wurde darum gebeten, sich mit den Schienenbetreiber in Verbindung zu setzen. Zudem wurde um die Beachtung weiterer Informationen unter https://www.eba.bund.de/SharedOocs/Downloads/DE/Eisenbahnunternehmen/EIU/eiu_oeff.html gebeten. Der westlich des Plangebietes liegende Streckenabschnitt wurde bereits stillgelegt und

durch die Gemeinde Beesten erworben. Die weiteren Erläuterungen konnten somit unberücksichtigt bleiben.

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Es wurde darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Erschließungsplanungen berücksichtigt. 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, sodass 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 der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Ausführungen waren bereits in der Begründung enthalten.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trug keine Bedenken vor und begrüßte die Planung insbesondere im Zusammenhang mit den Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wessensähnliche Nutzungen sowie von betriebsbedingten Wohnnutzungen. Die IHK wies jedoch darauf hin, dass mit einer Zunahme von Schwerverkehr zu rechnen sei. Der Themenbereich Gewerbelärm wurde gutachterlich betrachtet. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Erschließung der Bauflächen bereits besteht und entsprechend ausgebaut wurde. 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 wurden der Bauleitplanung zugrunde gelegt. Mögliche Nutzungskonflikte konnten ausgeschlossen werden.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde im Zusammenhang mit möglichen Verkarstungen der Geltungsbereich der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Die zugehörigen Aussagen wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Die Flächen des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Beesten werden durch eine Rohrfernleitung gequert. Der Leitungsbetreiber (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken geäußert. Zudem sind im Bereich der Fernleitung und dem zugehörigen Schutzstreifen keine Veränderungen zur derzeitigen Situation vorgesehen oder geplant (Flächen unterliegen der Sukzession). Sofern das Planungsvorhaben Windenergieanlagen betreffen würde, wurde auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen. Da dies nicht der Fall ist, konnte der Punkt unberücksichtigt bleiben. Im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen wurden auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die letztgenannten Punkte wurden zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) regte für den Geltungsbereich eine „Kriegsluftbilddauswertung“ an. Da dies bereits durch die Gemeinde mit dem

Ergebnis, dass für den Geltungsbereich kein Handlungsbedarf besteht, da die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet und keine (Luft)Kampfmittelbelastung vermutet wurde, vorliegt, kann auf eine erneute Auswertung verzichtet werden. Ergänzend war ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln in den Unterlagen bereits enthalten.

Der Landkreis Emsland äußerte sich wie folgt: Der Fachbereich Städtebau bat um eine Begründung, warum trotz der Überplanung von im ursprünglichen Flächennutzungsplan (FNP) tlw. als Fläche für die Forstwirtschaft und tlw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichen, der Bebauungsplan trotz dieser Abweichungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Diese Begründung wurde im Zusammenhang mit der prägenden gewerblichen Nutzung (49. Änd. des FNP) für den Betrachtungsraum, der Kleinflächigkeit und der Arrondierung der Flächen ergänzt. Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sollte die Begrenzung der Fläche F5 aus dem Bebauungsplan Nr. 22 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden. Dieser Anregung wurde gefolgt. Im BauGB wurden in der Fassung vom 01.01.2024 die zu prüfenden Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7f) und g) ergänzt. Dies ist bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Punkt „Nutzung erneuerbare Energie, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ wurde im Umweltbericht mit Verweis auf die geltenden Regelwerke und Gesetze im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden berücksichtigt. Die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g) zu berücksichtigende Pläne (z.B. Landschaftspläne, sonstigen Plänen zum Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht, Wärmepläne, Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet) betreffen den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit nicht. Entsprechende Ausführungen wurden im Umweltbericht ergänzt. Der Fachbereich Naturschutz und Forsten stellte fest, dass durch die Planung keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen sind. Das Bauvorhaben wird unmittelbar am Betriebsstandort umgesetzt. Wiederholt bezogene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Horste) sind nicht vorhanden. Die Ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die in der saP (regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH) formulierten Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, Betroffenheiten von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG ausreichend zu verhindern. Durch das geplante Vorhaben sind empfindliche Pflanzen und Ökosysteme, Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten oder gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope nicht betroffen. Durch das geplante Vorhaben sind Wald, Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG oder sonstige Gehölzstrukturen nicht betroffen. Das errechnete Kompensationsdefizit wird vollständig ausgeglichen. Der Fachbereich Wasserwirtschaft wies darauf hin, dass bezüglich der Oberflächenentwässerung die Erschließungsstraße nach DWA-A 102 als behandlungsbedürftig (Kategorie V2) anzusehen ist. Dies ist bei der Erstellung der wasserrechtlichen Unterlagen zu berücksichtigen. Dieser Forderung ist nachgekommen worden.

Das Plangebiet liegt nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) außerhalb von Emissionsradien größerer tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Im Umfeld könnten evtl. kleine Betriebe mit Pferdehaltung liegen, größere Tierhaltungen befinden sich dort nicht. Da im Plangebiet Wohnungen nicht zulässig sein sollen, ist mit Beeinträchtigungen nicht zu rechnen. Da die Kompensation im Bereich der ehemaligen Bahntrasse erbracht wird (Kompensationsflächenpool der Gemeinde Beesten) bestehen auch diesbezüglich keine Bedenken. Wald war nicht betroffen. Daher bestanden auch aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Beesten. Das Forstamt empfahl jedoch, von dem angrenzenden Waldbestand mit der Bebauung einen Sicherheitsabstand von einer durchschnittlichen Baumlänge (30 m) einzuhalten. An der Baugrenze wurde jedoch festgehalten, da zum nördlich angrenzenden Waldrand von der Baugrenze ausgehend ein Abstand von ca. 12,0 bis 20,0 m eingehalten wird. Dies wurde als ausreichend angesehen.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wurden unter Aufnahme der nachfolgenden Auflage keine Bedenken geäußert. 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. Der Punkt wurde ergänzend in die Begründung aufgenommen und somit beachtet.

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH verwies auf ihre Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Im Kern handelte es sich um die den Geltungsbereich umgebende Versorgungsleitungen und den Schutz dieser Einrichtungen, den möglichen Ausbau entsprechender Versorgungsleitungen (elektrische Energie und Gas) und Kriterien für mögliche Leitungskorridore. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden in die Unterlagen übernommen. Finale Abstimmungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten. Die Grundstückseigentümer werden auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt.

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.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt.

Beesten, den 21.10.2024

(Siegel)

gez. Achteresch

.....
Bürgermeister