

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 17.12.2024 bis zum 07.01.2025 keine Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung abgegeben.

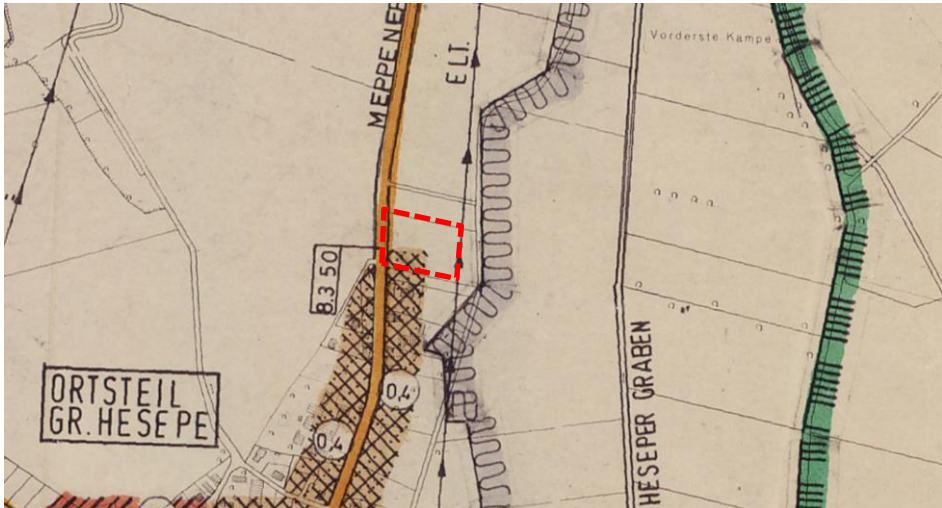
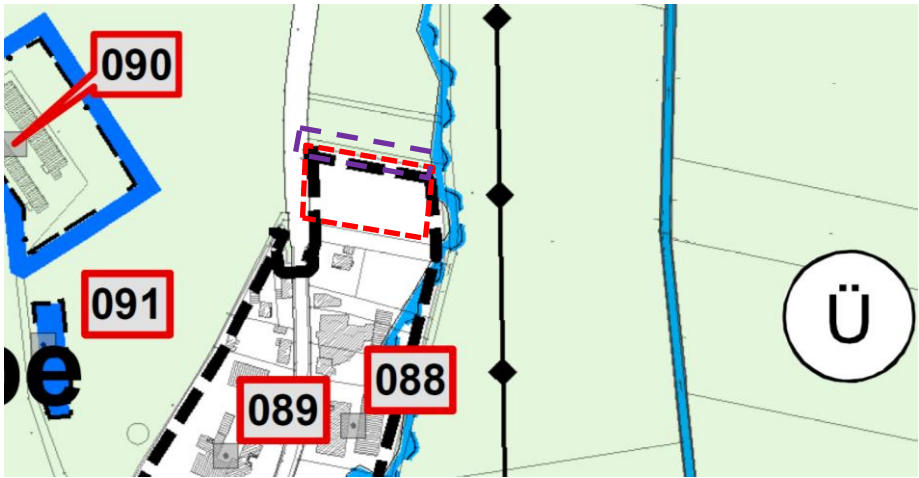
Mit Schreiben vom 04.12.2024 hat die Gemeinde Geeste die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
5	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	03.01.2025
10	EWE NETZ GmbH	06.12.2024
12	Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser Ems	05.12.2024
14	Stadt Meppen	11.12.2024
16	Gemeinde Twist	16.12.2024
17	Gemeinde Wietmarschen	12.12.2024
19	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum	04.12.2024
22	PLEDOC GmbH	05.12.2024/09.12.2024
23	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.12.2024
24	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (S01414998)	07.01.2025
25	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG))	04.12.2024
26	Nowega GmbH (für Erdgas Münster GmbH)	04.12.2024
27	Neptune Energy Deutschland GmbH	20.12.2024
34	Nowega GmbH	04.12.2024
35	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	05.12.2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
1. Landkreis Emsland: Schreiben vom 10.01.2025 Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Raumordnung Einzelhandel: Im Zusammenhang mit dem geplanten Mischgebiet (MI) enthält der Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ im Ortsteil Groß Hesepe der Gemeinde Geeste aus raumordnerischer Sicht nur unzureichende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel. Begründung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Geeste, der im Ortsteil Dalum 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 des Ortsteils Groß Hesepe, sondern auch auf umliegende Ortszentren, insbesondere das Grundzentrum Geeste im Ortsteil Dalum, 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 sollen (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind zum Schutz umliegender Ortszentren (zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet zumindest Einzelhandelsbetriebe verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments (innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Einzelhandelsagglomerationen) Einzugsbereiche aufweisen, die deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Eine solche differenzierte Festsetzung für das Mischgebiet (MI) würde auch den Empfehlungen des EZK 2012 der Gemeinde Geeste gerecht werden.	Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Raumordnung Einzelhandel: Die textliche Festsetzung zum Einzelhandel wird wie folgt konkretisiert: <i>„Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ (vgl. EHK 2012 Kap. 9.4) als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.“</i>

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Städtebau In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans, die am 15.02.2013 gemeinsam mit der 62. Änderung bekannt gemacht wurde, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Gegenstand des Änderungsverfahrens und damit auch der Genehmigung der 62. Änderung des Flächennutzungsplans war die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft mit überlagernder Darstellung "Sonderbaufläche zur Regelung von Tierhaltungsanlagen". Die Neubekanntmachung eines Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 6 BauGB bedarf grundsätzlich keiner Genehmigung und war demzufolge nicht Gegenstand der Genehmigungsprüfung. In der ersten Aufstellung des Flächennutzungsplans (Ursprungsplan) ist nur ein sehr geringer Teil des hier genannten Plangebiets als Mischgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt. Insgesamt wurden auch die südlichen Abgrenzungen des Mischgebietes abweichend vom Ursprungsplan in der Neubekanntmachung ohne nähere Begründung in östliche Richtung bis an die Darstellung der "Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen" erweitert. Diese Darstellung ist in der Neubekanntmachung also fehlerhaft und entfaltet keine Rechtswirkung, denn lediglich die genehmigte Planung ist für die weiteren Bauleitplanverfahren der Gemeinde Geeste maßgeblich. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Der südöstliche Teil der Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltung“ der Gemeinde Geeste. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.	Städtebau Nachfolgend ein Auszug aus der genannten ersten Aufstellung des Flächennutzungsplans (Ursprungsplan), der den vom Landkreis beschriebenen Sachverhalt bestätigt.  Im Parallelverfahren erfolgt die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes. 

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Der Bedarf für die Entwicklung dieser Fläche ist zu erläutern, insbesondere da hier eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein erfolgt. Wasserwirtschaft Folgendes ist in die Planunterlagen aufzunehmen und zu beachten: • Vor der Festsetzung, dass „das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf diesen zu versickern ist“, ist zu überprüfen, ob die örtlichen Gegebenheiten eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand etc.). • Das Plangebiet liegt westlich in einem Hochwasser-Risikogebiet (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind innerhalb der Risikogebiete bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Entsprechende Ausführungen sind in den Planunterlagen zu ergänzen. Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 16,29 mNN. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sollen im Bebauungsplan vermerkt werden (siehe § 9 Absatz 6a BauGB). Ein entsprechender Vermerk ist in den Planunterlagen zwar enthalten, in der Bauleitplanung sind die weiteren Informationen zu ergänzen.	Der nördliche Streifen des Geltungsbereiches überdeckt das „Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zur Regelung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung (als überlagernde Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft). In diesem Bereich sind keine Baufenster festgesetzt. Ein Potenzial für die Festsetzung eines Baufensters ist aufgrund der Siedlungsnähe und dem Fehlen einer zugehörigen angrenzten Hofstelle derzeit nicht gegeben. Auf die Überplanung des Teilbereiches des B-Planes Nr. 200 wird in den Unterlagen gesondert hingewiesen. Der Bedarf für die Entwicklung dieser Fläche wird im weiteren Verfahren erläutert. Wasserwirtschaft Die Ausführungen zum Baugrund / Untergrund werden unter Berücksichtigung vorliegender Informationen (Gutachten zu angrenzenden Bauvorhaben) und dem NIBIS-Kartenserver ergänzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Risikogebiet ragt am östlichen Rand in den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung, jedoch außerhalb des überbaubaren Bereiches. Auf den Sachverhalt wird gesondert in den Planunterlagen verwiesen. Es werden Aussagen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Planunterlagen aufgenommen. In den Planunterlagen werden die weiteren Informationen ergänzt (Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 16,29 mNN, Aussagen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden)

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Abfallwirtschaft Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten. Denkmalpflege Baudenkmalpflege: Hinsichtlich der Baudenkmalpflege teile ich mit, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet. Hierbei handelt es sich um ein Werkstattgebäude in Groß Hesepe. Der kleine einstöckige Backsteinbau mit Satteldach ist vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Kennziffer 454014.00026 in das Verzeichnis der Baudenkmale des Landes	Abfallwirtschaft Die Abfallbehälter sind an der Meppener Straße aufzustellen. Hierauf wird in der Begründung hingewiesen. Da derzeit für den Geltungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, können die weiteren Ausführungen unberücksichtigt bleiben. Denkmalpflege Die Ausführungen zum Baudenkmal werden in der Begründung ergänzt. Auf den Umgebungsschutz wird ergänzend hingewiesen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Niedersachsen aufgenommen worden und unterliegt den Bestimmungen des NDSchG. An der Erhaltung sowie am Schutz des Gebäudes und an der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Denkmals besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Diesbezüglich bitte ich zu beachten, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können. Bodendenkmalpflege: Innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird in den Planunterlagen korrekt verwiesen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 09.01.2025	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in § 1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG, wie auch schon im Kap. Bodenschutz der Begründung angerissen, Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Kategorie Plaggenesch hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird das Schutzgut Boden beschrieben und bewertet. Hierbei werden die Informationen des NIBIS® Kartenserver mitgenutzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden. Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden im östlichen Teilgebiet empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. 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. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf den Sachverhalt wird gesondert hingewiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinweise Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen derzeit nicht relevant.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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 objektbezogene Untersuchungen.	Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Schreiben vom 08.01.2025	
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: Landwirtschaft: Das o.g. Plangenehmigungsverfahren zur Größe von ca. 0,55 ha mit der zukünftigen Nutzung als "Mischgebiet" liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Laut Ziffer 6.2.1 der Begründung wird im weiteren Verfahren ein Geruchsgutachten angefertigt. Hierbei müssen unbedingt auch die Erweiterungsabsichten der einzelnen Landwirte abgefragt und berücksichtigt werden. Die zeitweise auftretenden Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch die ordnungsgemäße Düngung und Bewirtschaftung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung akzeptiert (Ziffer 6.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Wir weisen darauf hin, dass der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist. Es ist u.E. sinnvoller bereits bestehende Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete o.ä. weiter ökologisch aufzuwerten, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.	Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Meppen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen wie folgt berücksichtigt. Im Rahmen der Erstellung der Bewertung des noch zu erstellenden Geruchsgutachten, wird darauf geachtet, dass Potenziale für die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe im Raum bestehen bleiben. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen bleibt gewährleistet. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Düngung und Bewirtschaftung wurden als anzuerkennende Vorbelastung in die Unterlage eingestellt. Die Kompensation erfolgt auf Flächen des Vorhabenträgers.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Forstwirtschaft: Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. Trink- und Abwasserverband (TAV) "Bourtanger Moor": Schreiben vom 06.01.2025	
Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.	Die Stellungnahme des Trink- und Abwasserverband (TAV) "Bourtanger Moor" wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.	Zur Kenntnisnahme
Eine detaillierte Aussage darüber, ob das Plangebiet an den Schmutzwasser-Freigefällekanal angeschlossen werden kann, ist erst dann möglich, wenn genaue Endausbauhöhen für den Bereich des Plangebietes festgelegt sind. Zudem wird die Art und der Standort der Bebauung benötigt.	Zur Kenntnisnahme
Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein vermeidbares Maß begrenzt wird.	Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 800l/min. möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die zurzeit mögliche mittlere Entnahmemenge wird in der Begründung im Kapitel zum Brandschutz ergänzt.
Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Leitungstrassen von mindestens 2,1 m Breite für alle Versorgungsträger im öffentlichen Sondernraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße (Rückenstütze der Bordanlage) und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.	Bisher werden im Rahmen dieser Bauleitplanung keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sollte sich im Rahmen des weiteren Verfahrens die Notwendigkeit ergeben, dass öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden müssen, werden die Ausführungen in die Begründung übernommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Diese Leitungstrassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen, Schotterschichten und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.	Die Ausführungen werden in die Begründung ergänzt. Die Ausführungen werden in die Begründung ergänzt. Nach Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat wird der TAV durch die Vorhabenträger rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.
11. Westnetz GmbH: Schreiben vom 05.12.2024	
Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 04.12.2024 und teilen Ihnen mit, dass wir die o.g. Bauleitplanentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen 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. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr Fabian Herzog, Tel. +49 5931 8855-93725), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Falls bei Erschließung im Plangebiet auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und	Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Der Grundstückseigentümer wird darauf hingewiesen, dass die Westnetz GmbH zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas rechtzeitig vor Baubeginn bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung einbezogen wird, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann. Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist im Rahmen dieser Bauleitplanung derzeit nicht vorgesehen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können. 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. 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 Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen. Dieses gilt insbesondere auch für die Schutzstreifenbereiche der im Osten des Plangebietes verlaufenden 10-kV-Freileitung. Es ist sicherzustellen, dass die geltenden Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten in Leitungsnähe und Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände etc. beachtet werden. Um jegliche Gefährdung auf den Baustellen im Bereich unserer oberirdischen Versorgungsleitungen auszuschließen und die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen mit Baugeräten immer ein genügender Abstand zu unseren Anlagenteilen eingehalten wird. Es ist daher erforderlich, alle Beteiligten	Bisher werden im Rahmen dieser Bauleitplanung keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sollte sich im Rahmen des weiteren Verfahrens die Notwendigkeit ergeben, dass öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden müssen, werden die Ausführungen in die Begründung übernommen. Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen. Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
von dieser Notwendigkeit anhand unserer „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ zu unterrichten. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur 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. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen (Tel. +49 5931 8855-93760) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.	Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger(n) mitgeteilt.
13. Deutsche Telekom Technik GmbH: Schreiben vom 18.12.2024	
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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
18. Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 10.01.2025	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück- Emsland- Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung einer Mischgebietsfläche) zum aktuellen Zeitpunkt 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. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer aktuellen Grünfläche (Pferdeweide mit Reitplatz) geschaffen. So wird das Plangebiet eine neue Nutzung erhalten und als sinnvolle Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Ansatzes am nördlichen Rand des Ortsteils neu entwickelt. Die zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes (MI) leisten dabei einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinanders hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden, sodass etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Dazu müssen geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Konflikte gar nicht erst entstehen lassen. Für geplante Wohn- und Geschäftshäuser regen wir grundsätzlich den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen an, da das Erdgeschoss zur Erhaltung der Versorgungsstruktur vorbehalten bleiben sollte. Bei der Ausweisung von gemischten Bauflächen merken wir an, dass zur Wahrung des Gebietscharakters die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) das Gebiet prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Kann die Gleichwertigkeit der Hauptnutzungsarten in dem Mischgebiet nicht gewährleistet werden, kann der Tatbestand des Etikettenschwindels vermutet werden.	Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Die Ausführungen entsprechen der Planung. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht. Da sich der Geltungsbereich nicht zentral in der Ortslage befindet, wird auf die Berücksichtigung dieses Vorschlages verzichtet. Das Mischgebiet ist nicht isoliert zu betrachten. Beidseitig der Meppener Straße wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen dargestellt. Hier befinden sich u.a. landwirtschaftliche Betrieb, ein Autohaus mit Werkstätten und Wohnnutzungen. Somit ist der Betrachtungsraum bereits durch gemischte Nutzungen geprägt.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Die Gemeinde Geeste verfügt über ein 2012 beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) und soll regionalplanerisch die Versorgung als Grundzentrum sicherstellen. Dabei wurde der Ortskern Dalum als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Da der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung nicht innerhalb des Versorgungskerns liegt, begrüßen wir, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ nicht zulässig sind. Diese können ausnahmsweise als Tankstellenshop oder Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden können. Ergänzend empfehlen wir, Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wird gefolgt.
Grundsätzlich empfehlen wir im Zuge weiterer Planungsvorhaben im Einzelhandel der Gemeinde Geeste die Aktualisierung des kommunalen EHK, um den Handelsstandort perspektivisch weiterentwickeln zu können. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den aktuellen Länderbericht zur Zentrenstudie Niedersachsen & Bremen der CIMA Beratung+ Management GmbH (Link: https://www.ihkn.de/blueprint/servlet/resource/blob/6324756/5a868a0d0fb642e11878df8a69750f10/zentrenstudie-niedersachsen-bremen-endbericht-data.pdf). Die Studie gibt Antworten darauf, wie die Bevölkerung die Innenstädte und Ortszentren bewerten und aus welchen Gründen sie diese besuchen. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass neben dem Einzelhandel die Gastronomie eine wichtige Funktion in Innenstädten und Ortszentren einnimmt. Ebenso sind Dienstleistungen, Veranstaltungen und Kultur- und Tourismuseinrichtungen wichtig für die Vielfalt in den Innenstädten und Ortszentren.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.
Der östliche Rand des Plangebietes liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Wir gehen davon aus, dass den ansiedlungswilligen Unternehmen die Restriktionen dadurch bekannt sind und sie mit der dadurch eingeschränkten Baumöglichkeit einverstanden sind.	Dem Grundstückseigentümer ist die Lage einer kleinen Teilfläche des Geltungsbereiches innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG bekannt. Die Baugrenze wurde bereits so weit zurückgezogen, dass der überbaubare Bereich außerhalb des vorgenannten Risikogebietes liegt.
Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang	Der Punkt wird zur Kenntnis genommen. Die IHK wird am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. Wir bitten um die Beteiligung im weiteren Verfahren.	
29. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)): Schreiben vom 04.12.2024	
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär	Die Stellungnahme des KBD wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird über das Ergebnis des KBD in Kenntnis gesetzt und gebeten, eine Luftbildauswertung für den Planbereich zu beantragen. Ergänzend wird ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeineinformationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
30. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV): Schreiben vom 12.12.2024	
Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ der Gemeinde Geeste. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Groß Hesepe unmittelbar östlich der L48 (Meppener Straße). In Bezug auf die L48 liegt das Plangebiet komplett außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Seitens der Gemeinde ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) beabsichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über eine bestehende Zufahrt auf die L48 (Abschnitt 70, Station 410 m), über die bisher eine Wiese erschlossen wird, erfolgen. Entsprechend den Ausführungen in der Entwurfsbegründung prüft die Gemeinde Geeste, in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Emsland, parallel zum Bauleitplanverfahren die Möglichkeit einer Verlängerung der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt und verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt (Ortstafel) L48 in nördlicher Richtung in Höhe des Flurstücks 61 (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7). Der Geltungsbereich (Flurstück 62 in der Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7) würde somit zukünftig komplett innerhalb der OD liegen.	Die Stellungnahme der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise: • Nach meinen Kenntnissen kann seitens des Landkreises Emsland einer Verlängerung der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zugestimmt werden. Insofern werden im Weiteren meiner Stellungnahme die Bestimmungen des § 24 NStrG berücksichtigt. • Die Abstimmungen bzgl. einer etwaigen Verlängerung der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt L48 bitte ich bis zur weiteren Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzuschließen und mir das Ergebnis mitzuteilen. • Das Plangebiet soll direkt über eine Zufahrt zur L48 im Abschnitt 70 bei Station 410 m, die bisher zur Erschließung einer Wiese genutzt wird, erschlossen werden. Der Geltungsbereich liegt in Bezug auf die L48 komplett außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Entsprechend § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG dürfen im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Zufahrten oder Zugänge zur Landesstraße hergestellt werden. Rechtmäßig hergestellte Zufahrten und Zugänge haben nur dann Bestandsschutz, solange die Nutzungen der dazugehörigen Grundstücke und damit auch die Nutzungen der Zufahrten und Zugänge nicht geändert werden (§ 20 Abs. 2 NStrG). Aufgrund der hier vorliegenden Nutzungsänderung besteht in Bezug auf die o.g. Zufahrt kein Bestandsschutz. Einer verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die o.g. Zufahrt kann somit nicht zugestimmt werden. Die verkehrliche Erschließung zur L48 hat demzufolge über öffentliche Verkehrsflächen zu erfolgen. • Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch einen Neuanschluss einer Planstraße zur L48 vorzusehen. Die Planstraße ist auf einer Länge von min. 20 m, gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der Landesstraße, als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße) zu widmen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der NLStBV wird bis zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 das Ergebnis der Abstimmung zur Ortsdurchfahrt mitgeteilt. Zur Erschließung des Grundstückes wird eine Zufahrt am südlichen Rand des Flurstücks zwischen OD-Stein und der südlichen Grundstücksgrenze angelegt. Somit liegt diese innerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Aufgrund der vorangestellten Ausführungen kann dieser Punkt unberücksichtigt bleiben.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Der neue Knotenpunkt L48 I Planstraße ist verkehrsgerecht herzustellen. Planungsgrundlage für den Knotenpunkt sind die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) i.V.m. dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur i.Z.d. L48 kann anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Daher bitte ich bis zur weiteren Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um detaillierte Erläuterungen zu den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sowie welche und wie viele Verkehre über die neue Einmündung abgewickelt werden (insbesondere bzgl. der Linksabbieger von der L48 ins Plangebiet). Für die Neuansbindung ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Geeste und dem Land Niedersachsen (über die NLSIBV- Geschäftsbereich Lingen) erforderlich. Für den Abschluss der Vereinbarung sind dem GB Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Kostenträger für die Herstellung des Knotenpunktes ist gemäß § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i.V.m. § 1 StrKrVO. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten. Mit der Herstellung der Anbindung zur L48 darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden. • Gleichzeitig mit Herstellung des neuen Knotenpunktes sind etwaig vorhandene Zufahrt von der L48 ins Plangebiet ersatzlos aufzuheben und zurückzubauen. • Entlang der L48 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in den Bebauungsplanentwurf einzutragen und zu kennzeichnen mit: - 20 m Bauverbotszone gern. § 24 (1) NStrG - 40 m Baubeschränkungszone gern. § 24 (2) NStrG jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.	Die bisherige Zufahrt zur Erschließung einer Wiese wird ersatzlos aufgehoben und zurückgebaut. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen: Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. • Die im westlichen Plangebietsteil parallel zur L48 geplante Baugrenze liegt innerhalb der 20 m Bauverbotszone. Mit Bezug auf § 24 Abs. 1 NStrG ist die Baugrenze mindestens bis auf Höhe der 20 m Bauverbotszone zurückzusetzen. • Entlang der L48 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im neuen Einmündungsbereich zur L48 auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen. • Das Plangebiet ist entlang der L48 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO). • An der neuen Einmündung in die L48 sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Sichtfelder vorzusehen und im Bebauungsplan einzutragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.	Die Baugrenze wird außerhalb der Ortsdurchfahrt bis auf die Höhe der Bauverbotszone zurückgesetzt. Entlang der L48 wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festgesetzt. Da die neue Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, kann auf die Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbot im neuen Einmündungsbereich zur L48 auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, verzichtet werden. Es wird ein Hinweis in die Unterlagen zur Bauleitplanung aufgenommen, dass das Plangebiet entlang der L48 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten ist. An der neuen Einmündung in die L48 werden gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Sichtfelder vorgesehen und im Bebauungsplan eingetragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
• Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO). • Entlang der L48 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. • In den Bebauungsplan bitte ich zusätzlich den folgenden Hinweis aufzunehmen: "Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden." <u>Hinweis zum Abschnitt 6.2.2 „Immissionen Straße“ der Entwurfsbegründung:</u> Die in der Entwurfsbegründung angegebenen Verkehrsstärken (1.800 Kfz/24 h mit 100 LKW /24 h) können nicht nachvollzogen werden. Gem. Straßenverkehrszählung 2021 wird für den entsprechenden Abschnitt der L 48 ein DTV = 4.673 Kfz/24 h mit einem SV-Anteil = 255 Kfz/24 h ausgewiesen.	Der vorgetragene Punkt wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der vorgetragene Punkt wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der vorgetragene Hinweis wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Zusammenhang mit den vorgetragenen Verkehrszahlen wurde ein gesondertes Gutachten zum Verkehrslärm erarbeitet und in die Planung eingestellt.