

# BEGRÜNDUNG INKL. UMWELTBERICHT

zur

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4  
„Wochenend- und Erholungsgebiet“  
im Ortsteil Klein Hesepe

**GEMEINDE GEESTE**

**LANDKREIS EMSLAND**



Übersichtskarte (unmaßstäblich, NLWKN 2026)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „WOCHENEND- UND ERHOLUNGSGEBIET“ IM ORTSTEIL KLEIN HESEPE</b>	<b>1</b>
<b>GEMEINDE GEESTE LANDKREIS EMSLAND</b>	<b>1</b>
<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>6</b>
<b>1.1. PLANUNGSUNTERLAGE</b>	<b>6</b>
<b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b>	<b>6</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b>	<b>7</b>
<b>3.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM</b>	<b>7</b>
<b>3.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRHP)</b>	<b>8</b>
<b>3.3. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN</b>	<b>9</b>
<b>3.4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>10</b>
<b>3.5. ÜBERLAGERTE BEBAUUNGSPLÄNE</b>	<b>10</b>
<b>3.5.1. URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „WOCHENEND- ERHOLUNGSGEBIET“)</b>	<b>UND 10</b>
<b>3.5.2. 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „WOCHENEND- ERHOLUNGSGEBIET“</b>	<b>UND 13</b>
<b>3.5.3. 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „WOCHENEND- ERHOLUNGSGEBIET“</b>	<b>UND 13</b>
<b>4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG</b>	<b>15</b>
<b>4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>15</b>
<b>4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT</b>	<b>15</b>
<b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>	<b>17</b>
<b>5.1. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN / IMMISSIONEN)</b>	<b>17</b>
<b>5.1.1. IMMISSIONEN AUS GEWERBE</b>	<b>17</b>
<b>5.1.2. IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>17</b>
<b>5.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES</b>	<b>17</b>
<b>5.3. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>20</b>
<b>5.3.1. TRINKWASSERVER- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG</b>	<b>21</b>
<b>5.3.2. ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG</b>	<b>21</b>
<b>5.3.3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG</b>	<b>21</b>
<b>5.3.4. ABFALLENTSORGUNG</b>	<b>21</b>
<b>5.3.5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ</b>	<b>22</b>
<b>5.4. BELANGE DER INFRASTRUKTUR</b>	<b>22</b>
<b>5.5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>23</b>
<b>5.6. BELANGE DES VERKEHRS</b>	<b>23</b>
<b>5.7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES</b>	<b>23</b>
<b>5.8. BELANGE DER BUNDESWEHR</b>	<b>24</b>
<b>5.9. BELANGE DES KLIMASCHUTZ</b>	<b>24</b>

<b>6. FESTSETZUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „WOCHENEND- UND ERHOLUNGSGEBIET“</b>	<b>25</b>
6.1. FLÄCHEN MIT PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT	25
6.2. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	25
6.3. GRÜNFLÄCHE	25
6.4. FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG	25
6.5. FLÄCHE FÜR WALD	25
6.6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	26
6.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENLICH MIT DEN ZWECKBESTIMMUNGEN „VERWALTUNG UND VERSORGUNG“, „WOCHENENDHAUSPLATZ“ UND „CAMPINGPLATZ“ GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M § 10 ABS. 1 UND 2 BAUNVO	26
6.6.2. VERKEHRSFLÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	28
6.6.3. GEBÄUDEHÖHE (§ 9 ABS. 1 BAUGB, § 16 ABS. 2 NR. 4 BAUNVO, § 18 ABS. 1 BAUNVO)	28
6.6.4. SOCKELHÖHE (§ 9 ABS. 1 BAUGB, § 16 ABS. 2 NR. 4 BAUNVO, § 18 ABS. 1 BAUNVO)	28
6.6.5. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. NR. 25A BAUGB UND FLÄCHEN FÜR WALD	28
<b>7. HINWEISE</b>	<b>29</b>
<b>8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN</b>	<b>30</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>31</b>
<b>1 UMWELTBERICHT</b>	<b>31</b>
1.A <b>KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS 31</b>	
1.a.1 Angaben zum Standort .....	31
1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	31
1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	31
1.B <b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG</b>	<b>32</b>
1.b.1 Fachgesetze.....	32
1.b.2 Fachplanungen .....	32
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)</b>	<b>33</b>
2.A <b>BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2A ZUM BAUGB)</b>	<b>33</b>
2.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	33
2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	33
2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	34
2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	35
2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	36
2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	38
2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	38
2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	39
2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	40

2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	40
2.a.11	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .....	41
2.a.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	41
2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....	42
2.a.14	Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) .....	42
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) .....	43
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	43
<b>2.B</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2B ZUM BAUGB)</b>	<b>43</b>
2.b.1	Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt .....	46
2.b.2	Fläche und Boden .....	49
2.b.3	Wasser .....	50
2.b.4	Klima / Luft .....	51
2.b.5	Landschaft.....	51
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	52
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....	53
2.b.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	53
2.b.9	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt .....	53
2.b.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	53
2.b.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	53
<b>2.C</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2C ZUM BAUGB)</b>	<b>54</b>
2.c.1	Tiere .....	54
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen .....	54
2.c.3	Fläche und Boden .....	55
2.c.4	Wasser .....	56
2.c.5	Erfordernisse des Klimaschutzes.....	56
2.c.6	Landschaft.....	56
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	56
<b>2.D</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN; GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2D ZUM BAUGB)</b>	<b>56</b>
<b>2.E</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DIESER BAULEITPLANUNG 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. ANLAGE 1 ZIFF. 2E ZUM BAUGB)</b>	<b>57</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)</b>	<b>57</b>
<b>3.A</b>	<b>BESCHREIBUNG VON TECHNISCHEN VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 3A BAUGB)</b>	<b>57</b>
<b>3.B</b>	<b>BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>58</b>
<b>3.C</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>58</b>
<b>3.D</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN</b>	<b>59</b>
<b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>		<b>62</b>
<b>1</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN</b>	<b>62</b>
<b>2</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS</b>	<b>62</b>

**TABELLENVERZEICHNIS:**

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung.....	45
Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	46
Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung Bestand / Ursprungsbebauungsplan inkl. 3. Änderung .....	47
Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Planung / 5. Änderung.....	48
Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	49
Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	50
Tabelle 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich .....	52

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Luftbild, unmaßstäblich (NLWKN 2026).....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) (2010).....	8
Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2026).....	9
Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes “Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich).....	10
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ (Ursprungsbebauungsplan) .....	11
Abbildung 6: Planzeichnung aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“.....	13
Abbildung 7: Umliegende Schutzgebiete, unmaßstäblich (NLWKN 2026) .....	20
Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2023) .....	34
Abbildung 9: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2023) .....	34
Abbildung 10: Schutzgut Boden – Bodenkarte (unmaßstäblich, LBEG 2023) .....	35
Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (unmaßstäblich, LBEG 2023) .....	37
Abbildung 12: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020 (unmaßstäblich, LBEG 2023).....	37
Abbildung 13: Umliegende Schutzgebiete, unmaßstäblich (NLWKN 2023) .....	40

**Anlagen:**

- Biotoptypenkartierung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

Nördlich der Ortslage Klein Hesepe, nördlich der Gemeindestraße „Am Tierpark“ wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Kern soll innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ neben der Übernahme einer mit Kiefern bestandene Fläche mit der Nutzung „Campingplatz“ (zeitweise Aufstellen von Zelten / zeitweise Abstellen von Wohnwagen / Wohnmobilen) in Form eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) der übrige Bereich in Anlehnung der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und dem Themenkomplex „Brandschutz“ optimiert erschlossen und gegliedert werden.

Der Bebauungsplan soll hierzu folgende Festsetzungen erhalten:

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Versorgung Versorgung“ (SO<sub>V+V</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Toiletten- und Waschgebäude, Eingangsgebäude, Verkaufsautomaten sowie weiterer funktionaler Einrichtungen)
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>WochP</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Wochenendhausplatz zur dauerhaften Aufstellung von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen)
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO<sub>Camp</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Übernahme aus der 3. Änderung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ und „Fußweg“ (Anpassung der Radien und Wegebreiten unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit von Löschfahrzeugen)
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation; Übernahme aus der 3. Änderung)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Flächen mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Wald (Entwicklung einer Naturwaldparzelle)

#### **1.1. Planungsunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 39. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-203/2024 geführt. Die in der Plangrundlage enthaltenen Gebäude, wurden für diesen Verfahrensschritt zunächst ausgeschaltet.

### **2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ liegt am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes Geeste, nördlich der Ortslage Klein Hesepe. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstücks 27/1 in der Flur 39 nördlich der Gemeindestraße „Am Tierpark“.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Der Änderungsbereich soll als Sondergebiet, das der Erholung dient mit den im vorangestellten Kapitel 1 bereits benannten Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,93 ha. Der Änderungsbereich wird südlich und östlich durch bereits ausgewiesene Sondergebiete, die der Erholung dienen abgegrenzt. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch die Gemeindestraße „Am Tierpark“ und die westliche Grenze durch einen Wirtschaftsweg (Waldweg) markiert. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 sowie ergänzend durch die 3. Änderung überwiegend als überwiegend als Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit anteiligen Verkehrsfläche (Erschließung, Stellplatzanlage), einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) und Grünflächen festgesetzt. (vgl. Kapitel 3.4).



Abbildung 1: Luftbild, unmaßstäblich (NLWKN 2026)

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN** **3.1. Regionales Raumordnungsprogramm**

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland wurde die Fläche ohne eine bestimmte Nutzung ausgewiesen. Sie liegt jedoch innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes (G) für Erholung* (3.10 05). Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein *regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)* (3.10 08). Östlich befindet sich ein *Vorranggebiet (Z) für Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)* (3.11 01) der Ems. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Vorranggebiet (Z) „Natur 2000“ (3.4 02) sowie „Natur und Landschaft“ (3.3 06) überlagert. Nördlich und westlich grenzen *Vorbehaltsgebiete (G) Wald* (3.8 01) an den baurechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 gesicherten „Wochenend- und Erholungsbereich“ nördlich des Ortsteiles Klein Hesepe.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Geeste werden im RROP 2010 die

besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen und für Geeste im Besonderen Einrichtungen für den Tourismus im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung als touristische Infrastruktur entsprochen.

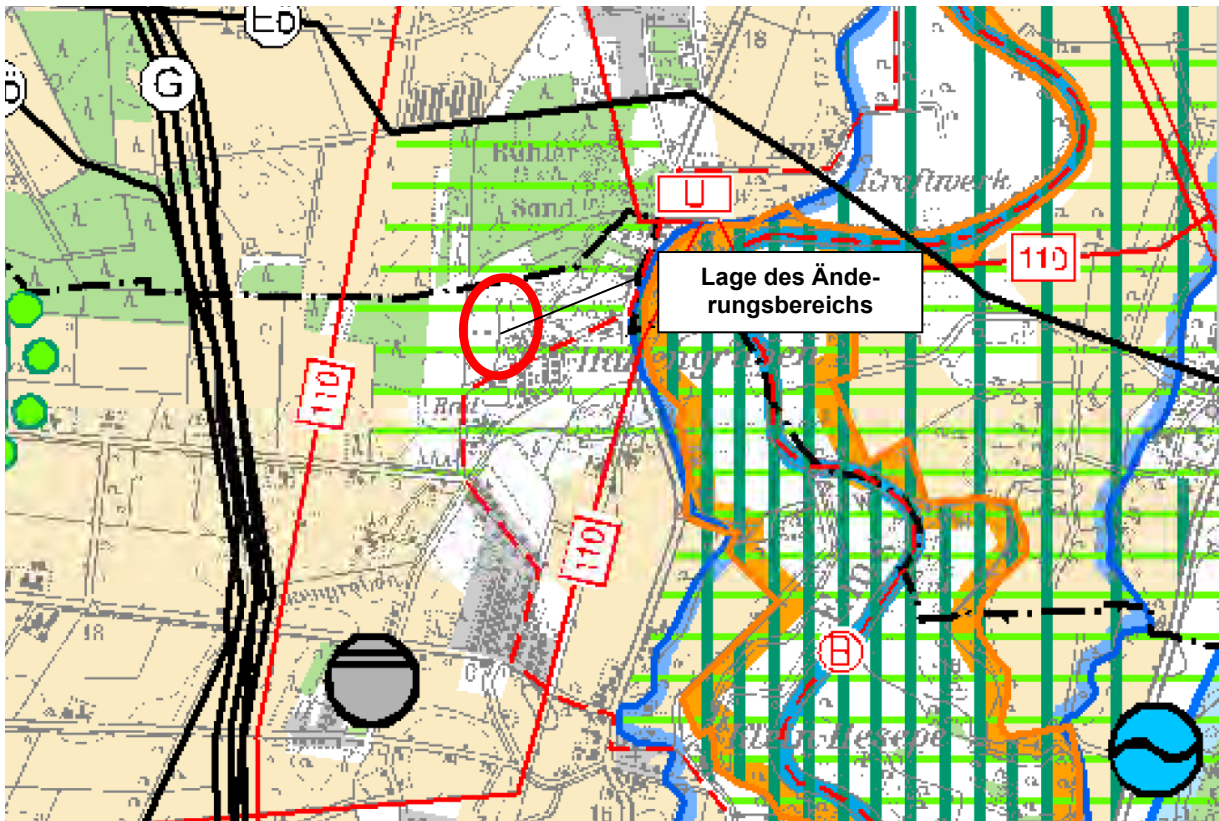


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) (2010)

### **3.2. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRHP)**

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 einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG finden sich erst östlich / südöstlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 110 m im Niederungsbereich des Hakengrabens, der in Richtung Osten in die Ems entwässert (vgl. Abbildung 3).

### 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.

## II. Schutz vor Hochwasser

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

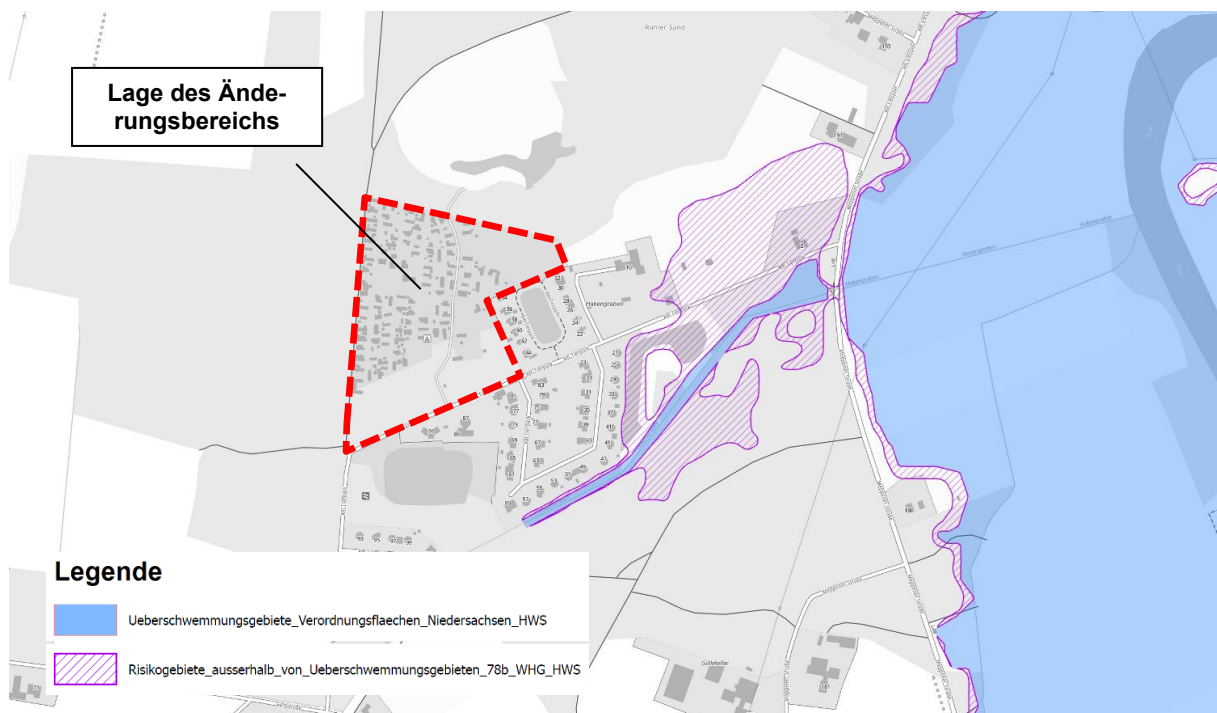
Das Plangebiet befindet sich im Wasserkörpereinzugsgebiet (WRRL) „Hakengraben“ (03007) als Bestandteil des Flussgebietes (WRRL) der Ems (3000).

### 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 grenzt in ca. 160 m südöstlich des Änderungsbereiches an das „Wochenend- und Erholungsgebiet“. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015 (Abb. 3, blau), der sich in Form eines Astes über den Hakengraben von der Emsniederung in Richtung Westen erstreckt.

## III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.



**Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2026)**

### 3.3. Landschaftsrahmenplan

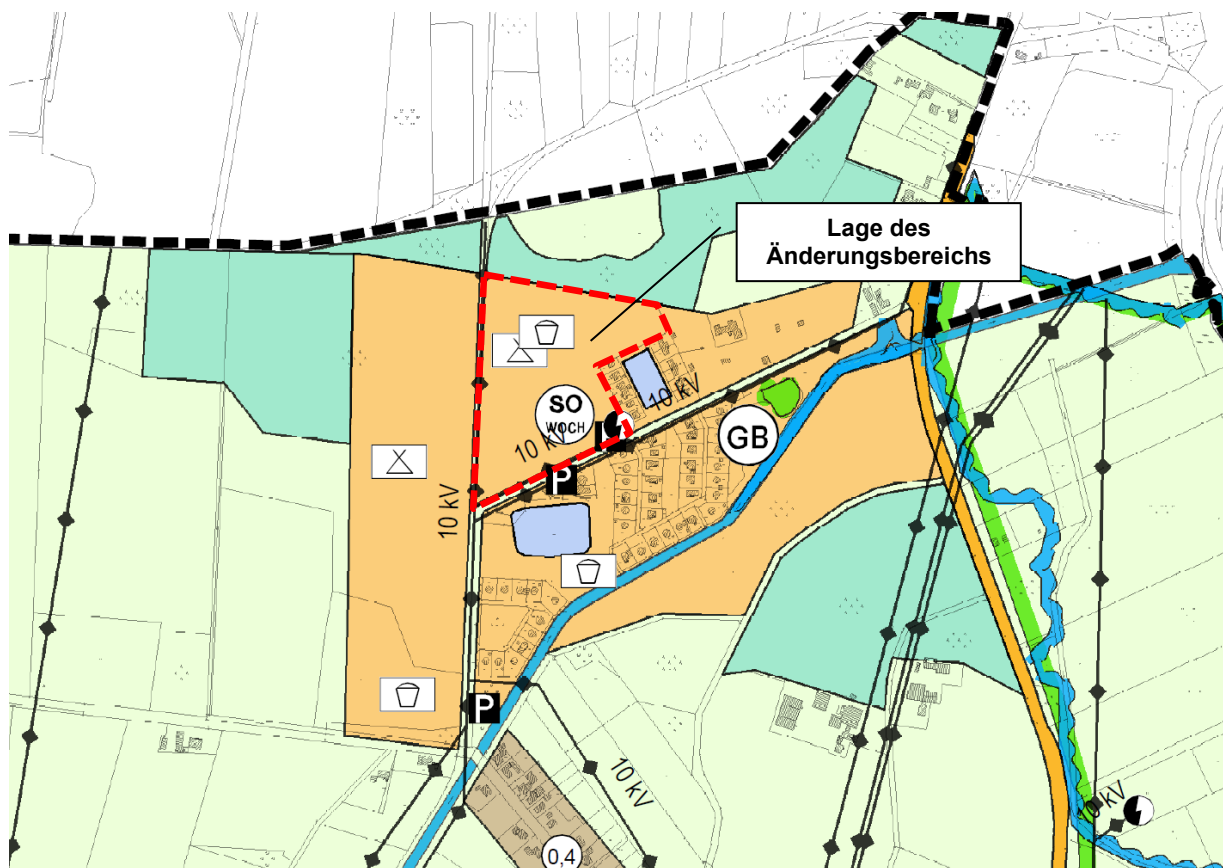
Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist ein Teilbereich des Änderungsbereiches als Wald enthalten (Darstellung noch vor der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 inkl. Waldumwandlungsantrag). Östlich liegt das § 30 (ehemals § 28a) Biotop „Am Tierpark“ (27.09\_01) mit einer Größe von 0,2 ha (s. Punkt „GB“ in der Abbildung 4 im folgenden Kapitel 3.4). Im LRP 2001 wird das Biotop wie folgt beschrieben:

*„Nördlicher Teil eines künstlichen Gewässers. Der geschützte Bereich ist prall gefüllt mit Rauem Hornblatt. Randsich kommen einige gut entwickelte Teichrosen-Bestände hinzu. Röhricht ist nur als schütterer Saum entwickelt. Vorherrschend ist dabei der Breitblättrige*

*Rohrkolben. Der südlich angrenzende grabenartige Abschnitt ist fast vegetationslos, das Westufer ist in die angrenzenden Gärten einbezogen. Im Südteil kommen nur gepflanzte Teichrosen und Zuchtformen der Teichrose vor.“*

### **3.4. Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich sowie die umgebenden Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und hier bereits in Anlehnung an § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient mit den Zweckbestimmungen Wochenendhausplatz (SO<sub>Woch</sub>) mit den zusätzlichen Funktionen Zeltplatz und Spielplatz dargestellt. Umliegend befindet sich Flächen für Wald, Gewässer (Hackengraben, Badesee, Teich) und Flächen für die Landwirtschaft. Am östlichen Rand des als SO<sub>Woch</sub> dargestellten Bereiches liegt ein geschütztes Biotop (GB). Im Bereich der südlich und westlich verlaufenden Wegeparzellen verlaufen unterirdische Leitungen (10 kV). Ergänzend ist in diesem Zusammenhang eine Trafostation im Änderungsbereich verortet. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.



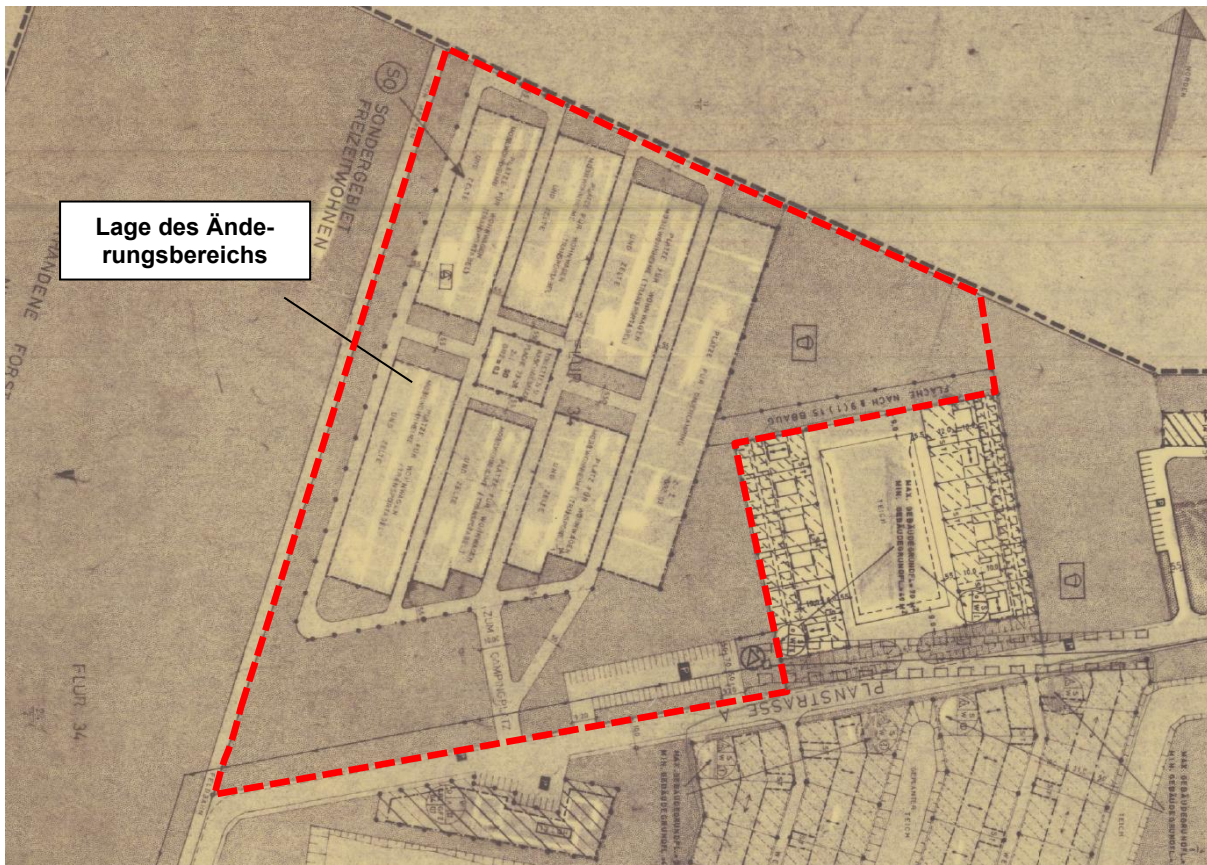
**Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)**

### **3.5. Überlagerte Bebauungspläne**

#### **3.5.1. Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“)**

Im Ursprungsbebauungsplan (mit Verfügung vom 22. Oktober 1971 genehmigt) liegt der Änderungsbereich zum überwiegenden Teil innerhalb eines als „Sondergebiet (SO) Freizeitwohnen“ festgesetzten Bereiches. Gemäß dem Planteil handelt es sich hierbei um „Plätze für

Wohnwagen, Mobilwohnheime (transportabel) und Zelte“ sowie am östlichen Rand um Plätze für Dauercamping (diese in Form einer eingeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2), die im Weiteren durch private Grünfläche umgeben sind. Somit gilt für diesen Bebauungsplan für die errichtete Nebenanlagen der § 19 Abs. 4 BauNVO (1968). Dort heißt es: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Somit gab es zum damaligen Zeitpunkt noch keine Beschränkung der Grundfläche für Nebenanlagen (u.ä.), wie es heute in der BauNVO im gleichen Paragraphen verankert ist. Zudem gab es noch keine Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO), da diese erst am 23. Juli 1973 (Nieders. GVBl. S. 259) veröffentlicht wurde. Daneben sind Teilbereiche als Verkehrsfläche (Erschließung des Campingplatzes sowie als Stellplatzanlage (P), als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Trafostation und festgesetzt. Parallel zur Gemeindestraße „Am Tierpark“ verlaufend ist im Änderungsbereich eine „E-Versorgungsleitung“ enthalten, die im Bereich der vorgenannten Versorgungsfläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist. Textliche Festsetzungen und Hinweise sind nicht enthalten.



**Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ (Ursprungsbebauungsplan)**

Nachfolgend wird die Satzung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 wiedergegeben:

#### § 1 Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die innerhalb des im Plan eigetragenen räumlichen Geltungsbereiches liegenden Grundstücke. Für ihre bauliche und sonstige Nutzung ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen für ein Wochenend- und Erholungsgebiet vom 28.06.1971 mit Begründung und überschläglicher Kostenberechnung vom 28.06.1971 verbindlich.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet (SW) festgesetzt, in dem unbeschadet der Absätze 3 und 4 ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig sind. (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 und § 10 Baunutzungsverordnung)
- 2) Die Wochenendhäuser dürfen nicht zu ständigen Wohnzwecken ausgebaut oder genutzt werden.
- 3) Als Nebenanlage (§ 14 Baunutzungsverordnung) ist je Wochenendhaus und nur in räumlicher Verbindung mit diesem ein überdachter Freisitz zulässig, ebenso je ein Schwimmbecken.
- 4) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (siehe § 13 Baunutzungsverordnung); siehe auch § 4 Abs. 3 der Satzung.

## § 3 Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke muss 600 m<sup>2</sup> betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1c Bundesbaugesetz).

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Wochenendhäuser sind nur eingeschossig zugelassen und dürfen eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sowie eine solche von 40 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 2) Der nach § 2 Abs. 3 der Satzung zugelassene Freisitz darf 20 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Für das zulässige Schwimmbecken beträgt das Höchstmaß 30 m<sup>2</sup>.
- 3) Wegen der nach § 2 Abs. 4 der Satzung zugelassenen Stellplätze und Garagen wird auf § 21a Abs. 3 Baunutzungsverordnung verwiesen.

## § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die baulichen Anlagen und Nebenanlagen sind innerhalb der im Bauleitplan fest gelegten Baugrenzen zu errichten. Das gilt nicht für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## § 6 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf gemessen an der Mitte des Baukörpers, nur bis zu 0,5 m über der mittleren Geländehöhe liegen.

## § 7 Anpflanzungen

Der vorhandene Baum-, Strauch- und Heidebestand ist, soweit möglich, zu erhalten. Der Baum- und Strauchbestand soll erforderlichenfalls durch Anpflanzungen, wobei überwiegend heimische Hölzer zu wählen sind, ergänzt werden. Insgesamt muss der Baum- und Strauchbestand mind.  $\frac{1}{4}$  der Grundstücksfläche betragen.

## § 8 Baugestaltung

Wegen der Baugestaltung wird nachrichtlich auf die Satzung der Gemeinde vom 28.06.1971 aufgrund der Verordnung über die Baugestaltung vom 10.11.1956 (RGBl. I S. 938) verwiesen.

§ 9 Die durch die Nutzungsartgrenze eingefasste Fläche des Bebauungsplanes im nordwestlichen Teil ist als Campingplatz zu nutzen. Der Campingplatzhalter hat die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die vom Deutschen Fremdenverkehrsverband, Frankfurt/Main, 29.03.1965 herausgegebenen Richtlinien für das Campingwesen bezüglich Einrichtung und Betrieb von Campingplätzen zu beachten und zu befolgen.

§ 10 Innerhalb der im Plan eingetragenen Baugrenzen sind auf dem Campingplatz eingeschossige Toiletten- und Waschgebäude, sowie die Aufstellung von Mobilwohnheimen (Campingwagen) zulässig.

**§ 11 Zwangsmittel**

Für jeden Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 Abs. 2 der Nds. Gemeindeverordnung in Verbindung mit den §§ 35 bis 37 des Nds. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 500,- DM bzw. Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 des Bundesgesetzes bleibt hiervon unberührt.

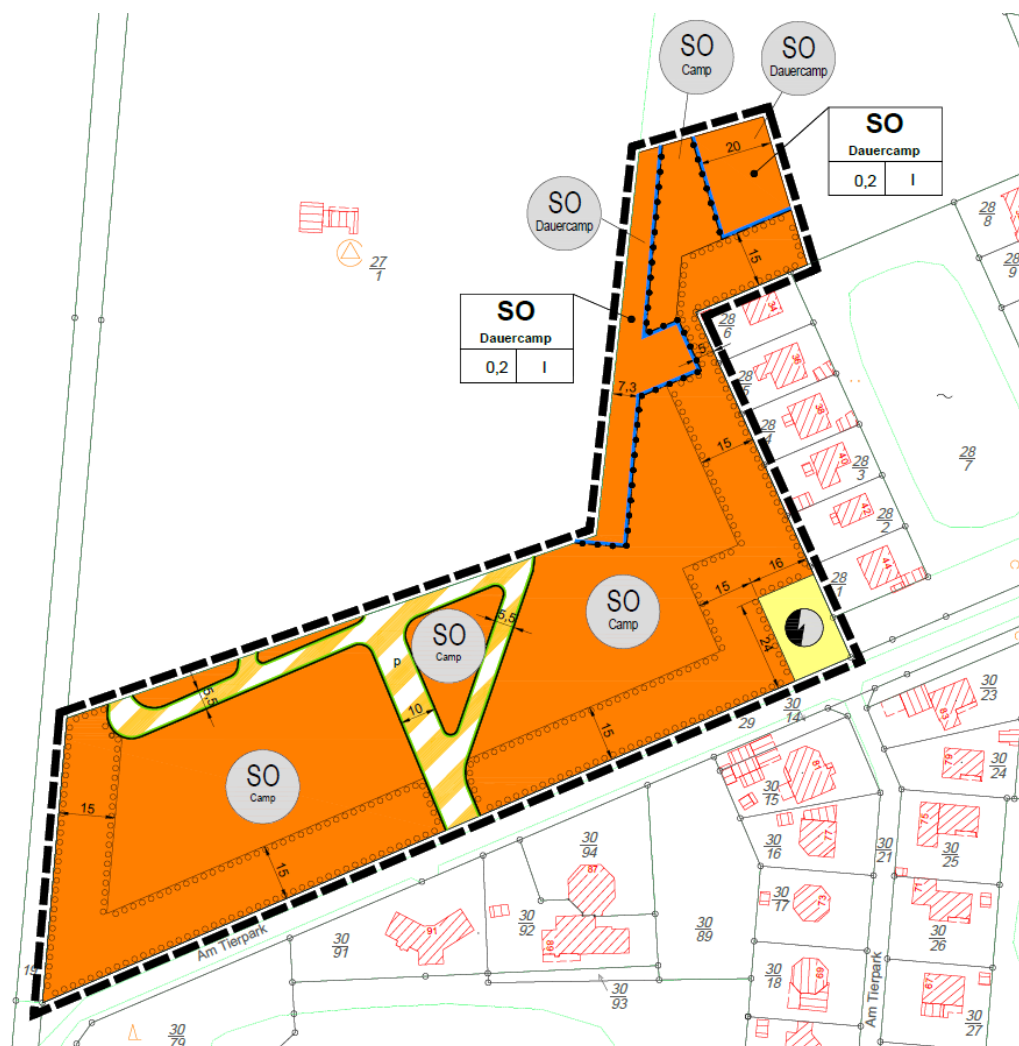
**§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung mit Bebauungsplan tritt mit dem Tage in Kraft, an dem die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung bekanntgegeben werden. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 26.03.1968 außer Kraft.

**3.5.2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“**

Im Rahmen der 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 28. Februar 1991) wurde die maximal zulässige Gebäudegrundfläche von 70 m<sup>2</sup> auf 105 m<sup>2</sup> für den Geltungsbereich erhöht.

**3.5.3. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“**



**Abbildung 6: Planzeichnung aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“**

Für den Änderungsbereich gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen (TF1 bis 2)

TF1 - Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO

1. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO<sub>Camp</sub>) sind folgende Nutzungen zulässig:

- das zeitweise Aufstellen von Zelten
- das zeitweise Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen

Der Baumbestand ist zu erhalten. Abgängige Bäume können entnommen werden. Als Ersatz sind je 10 cm Stammdurchmesser des entnommenen Baumes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Liste innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes) zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Betula pubescens</i>	(Moorbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia spec.</i>	(Linde)
Obstbäume (historische Sorten)	

2. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Dauercamping“ (SO<sub>Dauercamp</sub>) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtung und Betrieb von Dauercampingplätzen für Wohnwagen und Mobilheime mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 und einer eingeschossigen Bauweise (*Sicherung der in den Geltungsbereich der 3. Änderung hineinreichenden Stellplätze des Ursprungsbebauungsplanes inkl. örtlicher Anpassung*).

TF2 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB

In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten

Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

Die der 3. Änderung zugrunde liegenden Hinweise wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgenommen und redaktionell angepasst bzw. ergänzt (vgl. Kapitel 7). Zudem wird darauf hingewiesen, dass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ein Waldumwandlungsantrag nebst der Schaffung eines Waldersatzes für den gesamten Änderungsbereich zugrunde lag.

## **4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **4.1. Standortbegründung**

Im Kern soll innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ neben der Übernahme einer mit Kiefern bestandene Fläche als Wald (bisher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz), der Nutzung „Campingplatz“ (zeitweise Aufstellen von Zelten / zeitweise Abstellen von Wohnwagen / Wohnmobilen) in Form eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) der übrige Bereich in Anlehnung an die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und dem Themenkomplex „Brandschutz“ optimiert erschlossen und gegliedert werden.

Hiermit soll der bestehenden Nachfrage nach Standplätzen zum „Campen“ (Campingplatz) sowie zur qualitativ gehobeneren Freizeitnutzung (Wochenendhausplatz) in attraktiver Lage nachgekommen werden. Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt im Bestand eine städtebaulich sinnvolle Änderung bzw. baurechtliche Anpassung, um so auch zukünftig der Nachfrage nach einem zweckmäßigen Angebot für Touristen und der Freizeitnutzung der Eigentümer der Unterkünfte nachzukommen.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Änderung nicht betroffen, da es sich bei dem betroffenen Grundstück um einen bereits touristisch intensiv in Anspruch genommenen Bereich handelt (vgl. Kapitel 3.4). Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte mit einer ähnlich zentralen und verkehrsgünstigen Lage sowie einer bereits jetzt in diesem Maße vorhandenen Nutzung in attraktiver Lage stehen im Gemeindegebiet Geeste nicht zur Verfügung.

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

### **4.2. Aufgaben des Bebauungsplanes**

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

### **4.3. Planerfordernis / Planinhalt**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden/Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es

ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ ist die Optimierung der Erschließung und Flächenausweisung in Anlehnung an die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und dem Themenkomplex „Brandschutz“ (hier insbesondere die Anpassung der Radien und Wegebreiten unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit von Löschfahrzeugen). Da die Haupteerschließung und ein südlicher Ast durch den Bereich der 3. Änderung verlaufen und im Rahmen der vorgenannten Änderung auch nachrichtlich Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurden (hier z.B. das SO<sub>Dauercamp</sub>), wurde der Bereich der 3. Änderung vollständig in diese 5. Änderung eingebunden. Da sich die Nutzung über die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Flächenbereiche hinaus entwickelt hat (bisher im Ursprungsbebauungsplan als Grünflächen festgesetzt), werden diese Bereiche ebenfalls den Sondergebieten, die der Erholung dienen zugeschlagen. Hierdurch erfolgt eine Flächenvergrößerung der Sondergebiete um ca. 15 % zur Ausgangssituation. Der bisher als Campingplatz in Form eines SO<sub>Freizeitwohnen</sub> ausgewiesene Bereich, und dieser konkretisiert als „Plätze für Wohnwagen, Mobilwohnheime (transportabel) und Zelte“ sowie am östlichen Rand als Plätze für „Dauercamping“, soll in seiner zukünftigen Nutzung in Anlehnung an die CPI-Woch-VO klaren Nutzungen (Wochenendhausplatz) zugeordnet werden. Die Nutzung zum „Dauerwohnen“ soll, wie auch schon im Rahmen der Ursprungsplanung bereits beschrieben und enthalten (vgl. Kapitel 3.5.1), weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Der Änderungsbereich befindet sich in der nordwestlichen Spitze des Wochenend- und Erholungsgebietes. Mit der nunmehr überplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Anpassung an die sich zurückliegend bereits etablierten Nutzung. FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2 „Belange des Naturschutzes“). Die planungsrechtliche Änderung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 4,93 ha und beinhaltet zukünftig im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Versorgung“ (SO<sub>v+v</sub> gemäß § 10 BauNVO (Toiletten- und Waschgebäude, Eingangsgelände, Verkaufsautomaten sowie weiterer funktionaler Einrichtungen))
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>WochP</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Wochenendhausplatz zur dauerhaften Aufstellung von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen)
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO<sub>Camp</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Übernahme aus der 3. Änderung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ und „Fußweg“ (Anpassung der Radien und Wegebreiten unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit von Löschfahrzeugen)
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation; Übernahme aus der 3. Änderung)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Flächen mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Wald (Entwicklung einer Naturwaldparzelle)

## **5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

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

### **5.1. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

#### **5.1.1. Immissionen aus Gewerbe**

Es liegen keine störenden Betriebe vor. Angrenzend finden sich keine gewerblichen Nutzungen. Die Nutzungen im „Wochenend- und Erholungsgebiet“ sind auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 bereits grundsätzlich zulässig.

#### **5.1.2. Immissionen aus der Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

### **5.2. Belange des Naturschutzes**

##### Eingriffsregelung

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

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Geltungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als Campingplatz mit Überhängen (gem. der 3. Änderung), als Wochenendhausplatz mit Wohnmobilheimen und eingehausten Wohnwagen nebst diverser zugehöriger Nebenanlagen, der zugehörigen Erschließung sowie einer noch erhalten gebliebenen Forstparzelle in der nordöstlichen Spitze. Auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der zugehörigen Änderungen (hier insbesondere die 1. und 3. Änderung wurden im Kapitel 3.5.1 beschrieben.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15

Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Aus der Gegenüberstellung des Bestandswertes von 51.063,5 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 51.120,0 WE (vgl. Tabellen 3 und 4 im Umweltbericht) geht rechnerisch ein geringer Überschuss von 56,5 WE hervor. Die geringfügig höhere Wertigkeit des Betrachtungsraumes wird in diesem Zusammenhang als ergänzende Minimierungsmaßnahme eingestuft.

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

### Sichtschutz

Neben dem Erhalt des Baumbestandes im Bereich des SO<sub>Camp</sub> ist entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze zur Einfassung des Änderungsbereiches (Sichtschutz, Minimierungsmaßnahme) eine bis zu 15 m breite Pflanzfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen (vgl. TF 2) und dauerhaft zu erhalten.

In der hierzu festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

### Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

### Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

### Artenschutz

Im Rahmen eines Ortstermins am März 2023 wurde das Höhlenpotenzial des Bestandes erfasst. Unter Berücksichtigung der Aussage des Vorhabenträgers zum Erhalt des wertgebenden Baumbestandes, ist der folgender Hinweis zum Artenschutz aufzunehmen. Dementsprechend kann auf methodische Erfassungen zu Brutvögeln und der Fledermausfauna verzichtet werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 5

Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

### Bodenschutz

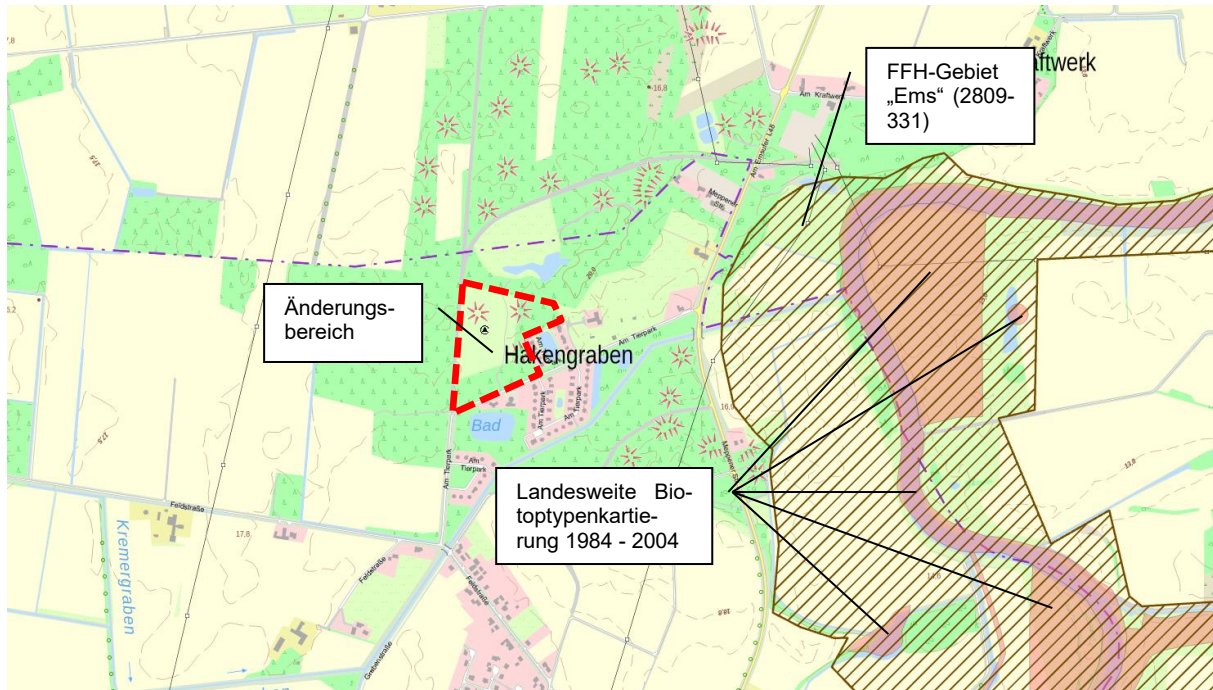
Im Änderungsbereich liegt am südöstlichen Punkt eine Bohrung. Es handelt sich um die Bohrung „Hakengraben BRAN 102“ (32 38 0394,47 / 58 34 891,47; UTM-Zone 32) mit einer Tiefe von 1,0 m (Kartierbohrung). Eine weitere, ca. 60,0 m tiefe Bohrung mit der Bezeichnung „Hakengraben\_1-1“ (32 38 0338 / 58 34 855; UTM-Zone 32), befindet sich im Zufahrtsbereich. Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (März 2026) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2026), „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer entsprechenden Flächendarstellung (z.B. Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, besonderen Standorteigenschaften, hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, seltene Böden o.ä.). Auch zu den Themenbereichen „Kohlenstoffreiche Böden und „Altlasten“ (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches oder angrenzend keine entsprechend gekennzeichneten Bereiche.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, 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 vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

### Natura-2000-Gebiete

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich östlich in rund 440 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Ems“ (2809-331).



**Abbildung 7: Umliegende Schutzgebiete, unmaßstäblich (NLWKN 2026)**

### **5.3. Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann weiterhin über die bestehenden Einrichtungen/Leitungen innerhalb des Wochenend- und Erholungsgebietes erfolgen.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

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. Zudem wird auf das Dokument GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

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 Abzweiggkästen 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 der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Februar 2013) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Für die Entfernung, Änderung und Neuerstellung von Hausanschlussleitungen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Änderung dieser Anlagen erfolgt auf Antrag. Hierbei gelten ebenso die gesetzlichen Bestimmungen.

### **5.3.1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in der Gemeinestraße „Am Tierpark“. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Wochenend- und Erholungsgebietes ein Schmutzwasser-Freigefällekanal und eine Trinkwasserhauptleitung des TAV befinden. Diese Anlagen inklusive der dazugehörigen Schächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Ein ausreichender Sicherheitsabstand ist einzuhalten. Die CPI-Woch-VO (hier insbesondere der § 7 und der § 11) ist zu beachten.

### **5.3.2. Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

### **5.3.3. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie auch jetzt schon durch eine Verrieselung über den belebten Oberboden. Durch diese Änderung erhöht sich die zulässige Versiegelung, die sich rechnerisch aus dem Ursprungsbebauungsplanes nebst den zugehörigen Änderungen ergibt, nicht. Sollte das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z.B. Hakengraben) zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

### **5.3.4. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland unter Beachtung der Vorgaben der CPI-Woch-VO (Einrichtung von Sammelplätzen). Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird somit entsprochen. Die bestehende Erschließung der vorgenannten

Sammelplätze kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden.

### **5.3.5. 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 bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebauten Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist bei einer großen Gefahr der Brandausbreitung in der Spalte  $N \leq 3$  ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Innerhalb des Wochenend- und Erholungsgebietes wurde die Löschwasserversorgung ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. über drei um den Änderungsbereich gelegene Teiche). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden sollen den Abstandswert von 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr wurden zudem gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) hergestellt.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die 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).

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass bei der Einteilung der Plätze die CPI-Woch-VO (hier insbesondere der § 6) zu beachten ist. Die Löschwasserversorgung ist mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland, Tel.: 05931/44-1557 abzustimmen.

### **5.4. Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird das bestehende Wochenend- und Erholungsgebiet maßvoll um einen Bereich mit der Zweckbestimmung Campingplatz erweitert. Erhebliche Wirkungen auf die Infrastruktur im Gemeindegebiet können nicht herausgestellt werden. Es ist eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Infrastruktur möglich.

## **5.5. Belange der Landwirtschaft**

### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

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

## **5.6. Belange des Verkehrs**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehenden Gemeindestraße „Am Tierpark“ über die zudem ein überregionaler Wanderweg verläuft. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Meppener Straße (L48).

Dem § 4 Abs. 1 CPI-Woch-VO wird entsprochen (Lage und Zufahrt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, Ausreichende Erschließung durch innere Fahrwege). Zufahrten und innere Fahrwege sind auch für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar. Bei Campingplätzen müssen gem. § 4 Abs. 2 CPI-Woch-VO Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 5,50 m breit sein. Für innere Fahrwege mit Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100 m Länge genügt eine Breite von 3 m. Bei Wochenendplätzen müssen gem. § 4 Abs. 2 CPI-Woch-VO Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 3 m breit sein; Zufahrten müssen mit den erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten versehen sein. Gemäß § 13 Abs. 2 CPI-Woch-VO müssen im Zusammenhang mit der Inneren Erschließung die Fahrwege von Campingplätzen mit mehr als 50 Standplätzen eine zur Orientierung ausreichende elektrische Beleuchtung haben.

## **5.7. Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich bereits Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen / Leitungen sowie Gebäude angelegt / errichtet bzw. aufgestellt wurden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde jedoch mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

NLD-Identifikationsnummer: 454/31 09. 00009-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3109.0001 0-F

Objektbezeichnung: Grabhügel

NLD-Identifikationsnummer: 454/31 09. 00024-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3115.00001-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3115.00002-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3115.00007-F  
Objektbezeichnung: Siedlung

In Zusammenhang mit den vor genannten Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. der Änderungsbereich weist aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Aus den vorgenannten Gründen bzw. aufgrund des hohen archäologischen Potenzials im Änderungsbereich werden folgende Ausführungen in die Planunterlage aufgenommen:

- In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Es ist anzunehmen, dass sich diese auch auf das Plangebiet erstrecken könnten. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen
- 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).
- Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 0160 - 2535436 oder (05931) 6605

## **5.8. Belange der Bundeswehr**

### Kampfmittel

Die Fläche ist bereits stark versiegelt. Es kann deshalb im Plangebiet davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen des Änderungsbereiches von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Zudem sind keine Erdarbeiten vorgesehen, da die bestehende Fläche als Zeltplatz / Stellfläche für Wohnmobile / Wohnwagen genutzt soll. Sollten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

## **5.9. Belange des Klimaschutz**

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. Da lediglich Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt werden, kann auf weitergehende Ausführungen verzichtet werden.

## **6. FESTSETZUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „WOCHENEND- UND ERHOLUNGSGEBIET“**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Im Kern soll innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ neben der Übernahme einer mit Kiefern bestandene Fläche mit der Nutzung „Campingplatz“ (zeitweise Aufstellen von Zelten / zeitweise Abstellen von Wohnwagen / Wohnmobilen) in Form eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) der übrige Bereich in Anlehnung an die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und dem Themenkomplex „Brandschutz“ optimiert erschlossen und gegliedert werden.

### **6.1. Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot**

Neben dem Erhalt des aufgelichteten Baumbestandes im Bereich des SO<sub>Camp</sub> wird die in der 3. Änderung entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze und bis zu 15 m breite Pflanzfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen übernommen (vgl. TF 5, Kapitel 6.6.5). Diese ist herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend werden weitere Pflanzflächen zur Schaffung von begrüntem Übergangsbereichen zu angrenzenden Nutzungen angelegt.

### **6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ und „Fußwege“ wurden in ihren Grundzügen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage im Geltungsbereich, der Anforderungen der CPI-Woch-VO sowie unter Beachtung der Befahrbarkeit durch Löschfahrzeuge angepasst (Kurvenradien, Fahrbahnbreiten) und festgesetzt.

### **6.3. Grünfläche**

Im Bereich des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Versorgung“ (SO<sub>V+V</sub>) wird zentral im Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

### **6.4. Fläche für die Versorgung**

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 3. Änderung übernommen und dient der Sicherung der Stromversorgung.

### **6.5. Fläche für Wald**

Ein bisher nicht in Anspruch genommener Teilbereich bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzter Flächenanteil (bestehender Kiefernforstbereich) wird als Fläche für Wald festgesetzt.

## **6.6. Textliche Festsetzungen (TF)**

### **6.6.1. Art der baulichen Nutzungen im Sondergebiet, das der Erholung dient mit den Zweckbestimmungen „Verwaltung und Versorgung“, „Wochenendhausplatz“ und „Campingplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO**

Im Baugebiet werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO), festgesetzt. Die Gebiete dienen im Besonderen der Erholung in Zelten, Campingwagen / Wohnwagen sowie in Mobilheimen. Ein dauerhaftes Wohnen; d.h. ein Aufenthalt über einen längeren, ununterbrochenen Zeitraum ist unzulässig. Ein dauerhaftes Wohnen, wird unabhängig davon, ob der Platzbetreiber hiervon Kenntnis hat, in jedem Fall in dem Augenblick begründet, in dem eine einwohnerrechtliche Meldung als Erst- oder Zweitwohnsitz im Änderungsbereich bei der Gemeinde Geeste erfolgt oder aber der Lebensmittelpunkt - wenn auch vorübergehend – im Änderungsbereich gewählt wird.

1. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Versorgung“ (SO<sub>v+v</sub>) gemäß § 10 BauNVO sind unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind Versorgungs-Verwaltungsgebäude in massiver Bauweise mit den zugehörigen Einrichtungen und Anlagen:

- sanitäre Einrichtungen (Toiletten- u. Waschgebäude),
- Leer- und Reinigungsstation für Grauwassertanks
- Küche / Waschplätze
- Waschmaschinen / Trockner
- Kiosk / Verkaufsautomaten,
- Aufenthaltsräume,
- Freizeiteinrichtungen (z.B. Tischfußball, Tischtennis o.ä.),
- Empfangsbereich / Rezeption,
- Ladesäulen für E-Fahrzeuge,
- 1 Wohnung für Betriebspersonal, Hausmeister o.ä.

2.a Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>1WochP</sub>) gemäß § 10 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind:

- 107 Standplätze zum Aufstellen von (Klein)Wochenendhäusern wie Wohnwagen, Container, Wochenendhäuser und Mobilheime sowie von Zelten mit einer Grundfläche (GR) von maximal 50 m<sup>2</sup> und
- einer maximalen Bauhöhe von 3,20 m;
- Größe des Standplatzes mind. 150 m<sup>2</sup>
- Erholungsnutzung für einen wechselnden Personenkreis oder zur dauerhaften Erholungsnutzung ohne wechselnden Personenkreis

Im Weiteren gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 2 der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO).

Nicht zulässig sind:

- Feste Saunagebäude, Garten-/Partyhütte
- Garagen, Carports
- Anlagen für die Tierhaltung

2.b Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>2WochP</sub>) gemäß § 10 BauNVO gelten die Vorgaben gemäß 2.a. Auf

23 Standplätzen darf die Grundfläche abweichend von 2.a ausnahmsweise bis zu 60 m<sup>2</sup> betragen.

Begründung zu den festgesetzten Grundflächen (GR): Die dieser Bauleitplanung in 2.a und 2.b zugrunde gelegten Grundflächen ergeben sich aus der Notwendigkeit, dass der Ursprungsbebauungsplan am 22.10.1971 in Kraft getreten ist und somit die BauNVO (1968) gilt und es die CPI-Woch-VO noch nicht gab. Somit gab es zum damaligen Zeitpunkt (bzw. für den Ursprungsbebauungsplan) keine Vorgaben zur Größe der heutigen (Klein)Wochenendhäuser und zudem keine Einschränkungen für Nebenanlagen, wie sie in § 19 Abs. 4 der aktuell gültigen BauNVO (2023) verankert ist. Die CPI-Woch-VO wurde erst am 23. Juli 1973 (Nieders. GVBl. S. 259) veröffentlicht. In § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) stehen die nachfolgenden Aussagen zu den zulässigen Nebenanlagen: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Um in diesem Zusammenhang die sich auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes entwickelten Strukturen gerecht zu werden, wurde in Anlehnung an die CPI-Woch-VO eine Grundfläche (GR) von max. 50 m<sup>2</sup> (hier die Summe aus 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Terrasse gem. § 1 Abs. 2 CPI-Woch-VO) und für einzelne, hiervon Abweichende größere Objekte für einen kleinen Teilbereich die Ausnahme bis zu 60 m<sup>2</sup> Grundfläche definiert. Dieser Wert bleibt somit noch im Bereich des Höchstwertes von 60 m<sup>2</sup> gem. § 2 Abs. 4 CPI-Woch-VO.

Somit gab es zum damaligen Zeitpunkt noch keine Beschränkung der Grundfläche für Nebenanlagen (u.ä.), wie es heute in der BauNVO im gleichen Paragraphen verankert ist. Zudem gab es noch keine Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO), da diese erst am 23. Juli 1973 (Nieders. GVBl. S. 259) veröffentlicht wurde.

3. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO<sub>camp</sub>) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges. Ein Standplatz muss mindestens 70 m<sup>2</sup> groß sein und muss unverriegelt ausgebildet werden. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind. Fahrzeuge und Anhänger müssen für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassen sein.

Der Baumbestand ist in Form von Überhältern zu erhalten. Abgängige Bäume können entnommen werden. Als Ersatz sind je 10 cm Stammdurchmesser des entnommenen Baumes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Liste innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes) zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Betula pubescens</i>	(Moorbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia spec.</i>	(Linde)
Obstbäume („alte“ bzw. historische Obstsorten)	

### **6.6.2. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen im Plangebiet wurden in einer Breite von 3,0 m bzw. 5,50 m festgesetzt. Sie entsprechen damit der geforderten Mindestbreite für Zufahrten und innere Fahrwege auf Campingplätzen, entsprechend der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CPI-Woch-VO). Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind in einer Breite von mind. 1,0 m herzustellen. Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit einer wassergebundenen Wegedecke zu befestigen.

### **6.6.3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im SO<sub>v+v</sub> wird auf maximal 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der fertigen Fahrbahn der zur Erschließung des Gebietes dienenden Straße („Privatweg“ gem, TF § 2).

### **6.6.4. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss im SO<sub>v+v</sub> darf maximal 50 cm über der Oberkante der fertigen Fahrbahndecke, der zur Erschließung des Gebietes dienenden Straße („Privatweg“ gem, TF § 2) hinausgehen.

### **6.6.5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB und Flächen für Wald**

In der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	(Lb)
Vogelkirsche	<i>Prunus padus</i>	(Lb)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

#### Pflanzvorbereitung

Im Bereich der „Fläche für Wald“ ist der Bestand im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen aufzulichten (Entnahme von max. 50 % der Nadelbäume).

#### Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

#### Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

## **7. HINWEISE**

- a) Gültige Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung, können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, Am Rathaus 3, während der Dienststunden eingesehen werden.
- b) Denkmalpflege / Bodenfunde
1. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Es ist anzunehmen, dass sich diese auch auf das Plangebiet erstrecken könnten. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.
  2. 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).
  3. 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).
  4. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 0160 - 2535436 oder (05931) 6605.
- c) Kampfmittelfunde  
Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d) Tiefbauarbeiten / Leitungsschutz  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- e) Artenschutz  
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und

Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
  - Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- f) Emissionen Landesstraße 48  
Von der Landesstraße 48 (Meppener Straße) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Vorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- g) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft  
An das Plangebiet grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der forst- und landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.
- h) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne  
Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet", 5. Änderung betroffenen Teilbereiche des (Ursprungs)Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet" nebst den zugehörigen Änderungen (hier insbesondere die 1. und 3. Änderung) treten mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes in den überlagerten Teilbereichen außer Kraft.

## **8. 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. Dabei sind 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1 UMWELTBERICHT**

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

##### **1.a.1 Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ liegt am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes Geeste, nördlich der Ortslage Klein Hesepe. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstücks 27/1 in der Flur 39 nördlich der Gemeindestraße „Am Tierpark“.

Der Änderungsbereich soll als Sondergebiet, das der Erholung dient mit den im vorangestellten Kapitel 1 bereits benannten Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,93 ha. Der Änderungsbereich wird südlich und östlich durch bereits ausgewiesene Sondergebiete, die der Erholung dienen abgegrenzt. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch die Gemeindestraße „Am Tierpark“ und die westliche Grenze durch einen Wirtschaftsweg (Waldweg) markiert. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 sowie ergänzend durch die 3. Änderung überwiegend als Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit anteiligen Verkehrsfläche (Erschließung, Stellplatzanlage), einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) und Grünflächen festgesetzt.

##### **1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll folgende Festsetzungen enthalten:

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Versorgung“ (SO<sub>v+v</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Toiletten- und Waschgebäude, Eingangsgebäude, Verkaufsautomaten sowie weiterer funktionaler Einrichtungen)
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>wochP</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Wochenendhausplatz zur dauerhaften Aufstellung von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen)
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO<sub>camp</sub>) gemäß § 10 BauNVO (Übernahme aus der 3. Änderung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ und „Fußweg“ (Anpassung der Radien und Wegebreiten unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit von Löschfahrzeugen)
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation; Übernahme aus der 3. Änderung)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Flächen mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Wald (Entwicklung einer Naturwaldparzelle)

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

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 4,93 ha. Gemäß der Tabelle 3 wurden für den Geltungsbereich auf der Basis der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 3. Änderung (Sondergebiete, die der Erholung dienen mit den Zweckbestimmungen, Campingplatz, Freizeitwohnen, Dauercamping und „Toiletten/Waschgebäude“, Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen (anteilig mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Flächen mit Pflanzgebot) eine Wertigkeit in Höhe von 51.063,5 Werteinheiten (WE) ermittelt. Unter Berücksichtigung der Planung mit 51.120,0 WE (vgl. Tabelle 4) ergibt sich rechnerisch ein geringer Kompensationsüberschuss von 56,5 WE.

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

### **1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

#### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

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

### **1.b.2 Fachplanungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP2010)**

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland wurde die Fläche ohne eine bestimmte Nutzung ausgewiesen. Sie liegt jedoch innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes (G) für Erholung* (3.10 05). Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein *regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)* (3.10 08). Östlich befindet sich ein *Vorranggebiet (Z) für Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)* (3.11 01) der Ems. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Vorranggebiet (Z) „Natur 2000“ (3.4 02) sowie „Natur und Landschaft“ (3.3 06) überlagert. Nördlich und westlich grenzen *Vorbehaltsgebiete (G) Wald* (3.8 01) an den baurechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 gesicherten „Wochenend- und Erholungsbereich“ nördlich des Ortsteiles Klein Hesepe.

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP 2001)**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist ein Teil des Änderungsbereiches als Wald enthalten (Darstellung noch vor der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 inkl. Waldumwandlungsantrag). Östlich liegt das § 30 (ehemals §28a) Biotop „Am Tierpark“ (27.09\_01) mit einer Größe von 0,2 ha. Im LRP 2001 wird das Biotop wie folgt beschrieben:

*„Nördlicher Teil eines künstlichen Gewässers. Der geschützte Bereich ist prall gefüllt mit Rauhorn Hornblatt. Randlich kommen einige gut entwickelte Teichrosen-Bestände hinzu. Röhricht ist nur als schütterer Saum entwickelt. Vorherrschend ist dabei der Breitblättrige Rohrkolben. Der südlich angrenzende grabenartige Abschnitt ist fast vegetationslos, das Westufer ist in die angrenzenden Gärten einbezogen. Im Südteil kommen nur gepflanzte Teichrosen und Zuchtformen der Teichrose vor.“*

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Änderungsbereich sowie die umgebenden Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan (siehe 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste) als Sonderbaufläche und hier bereits in Anlehnung an § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient mit den Zweckbestimmungen Wochenendhausplatz (SO<sub>Woch</sub>) mit den zusätzlichen Funktionen Zeltplatz und Spielplatz dargestellt. Umliegend befindet sich Flächen für Wald, Gewässer (Hackengraben, Badesee, Teich) und Flächen für die Landwirtschaft. Am östlichen Rand des als SO<sub>Woch</sub> dargestellten Bereiches liegt ein geschütztes Biotop (GB).

## **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) (gem. Anlage 1 Ziff. 2a zum BauGB)**

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 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

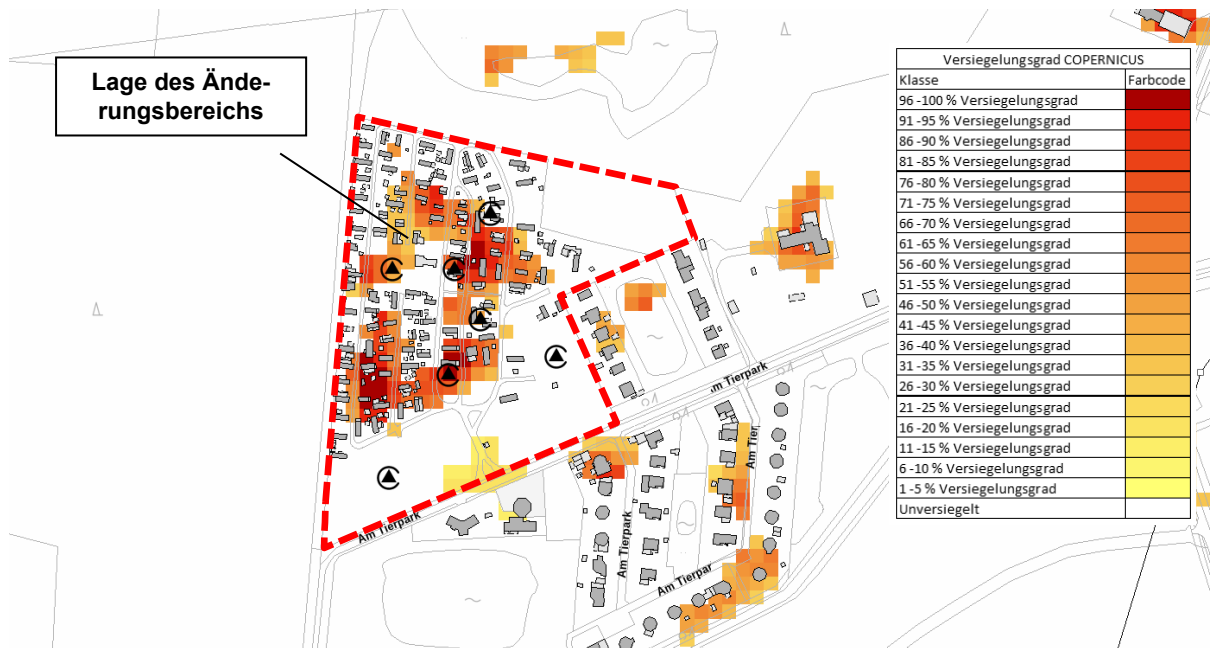
Im Rahmen eines Ortstermins am März 2023 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde das Höhlenpotenzial des Bestandes erfasst. Unter Berücksichtigung der Aussage des Vorhabenträgers zum Erhalt des wertgebenden Baumbestandes, wurden Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen darüber hinaus reichen den Teil des Änderungsbereiches kann auf methodische Erfassungen zu Brutvögeln und der Fledermausfauna verzichtet werden. Unter diesen Gesichtspunkten sind die Vermeidungsmaßnahmen der 3. Änderung auch für diese Bauleitplanung zu übernehmen.

#### **2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

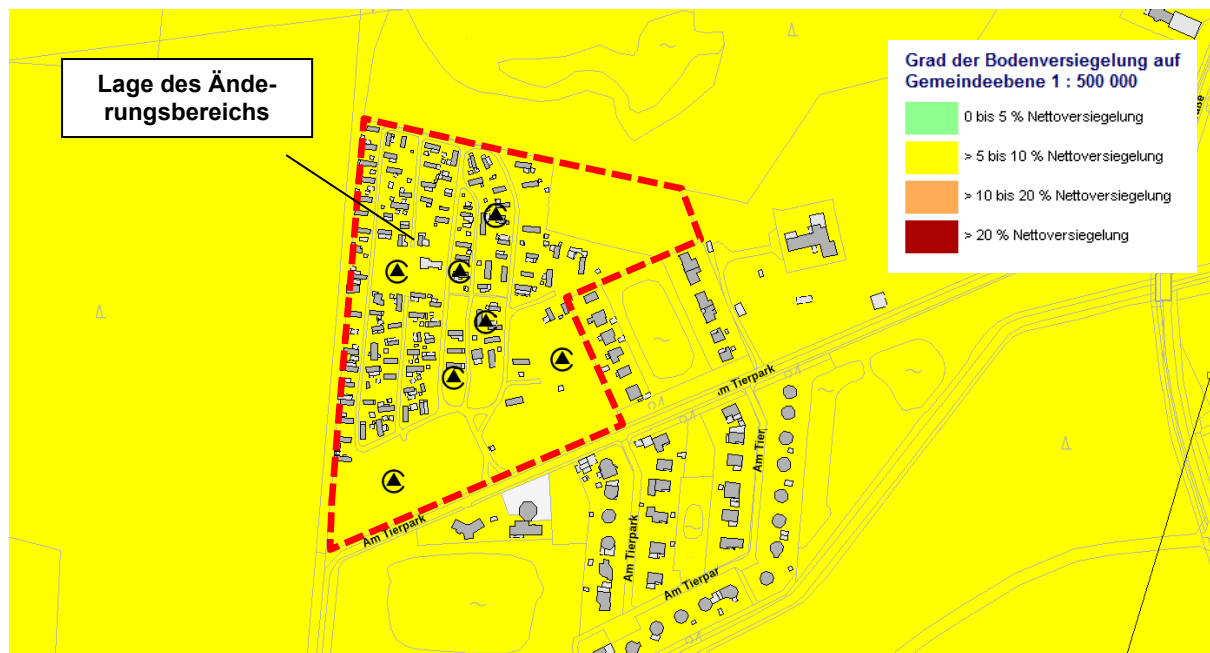
Planungsrechtlich sind durch den Ursprungsbebauungsplan und der durch diese Bauleitplanung überlagerten 3. Änderung festgesetzte Sondergebiete, die der Erholung dienen mit den Zweckbestimmungen, Campingplatz, Freizeitwohnen, Dauercamping und „Toiletten/Waschgebäude“ (gem. § 10 BauNVO), Grünflächen (anteilig mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) und Flächen mit Pflanzgebot (anteilig als überlagernde Festsetzung) betroffen. Diese werden entsprechend ihrer Wertigkeit in die Eingriffsbilanzierung (vgl. Kapitel 2.b.1) eingestellt.

**2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. Mit der auf der Fläche vorgesehenen bedarfsgerechten Schaffung von Sondergebieten, die der Erholung dient mit den Zweckbestimmungen „Verwaltung und Versorgung“ (SO<sub>V+V</sub>), „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>WochP</sub>) und „Campingplatz“ (SO<sub>Camp</sub>) kann das Wochenend- und Erholungsgebiet Klein Hesepe planungsrechtlich klarer geregelt und gestärkt werden. Eine erhebliche Neuversiegelung wird rechnerisch mit dieser Planung nicht initiiert.



**Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2023)**



**Abbildung 9: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2023)**

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb

ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung nicht über das bisher zulässige Maß (Bebauungsplan Nr. 4 inkl. der zugehörigen Änderungen) zu erhöhen.

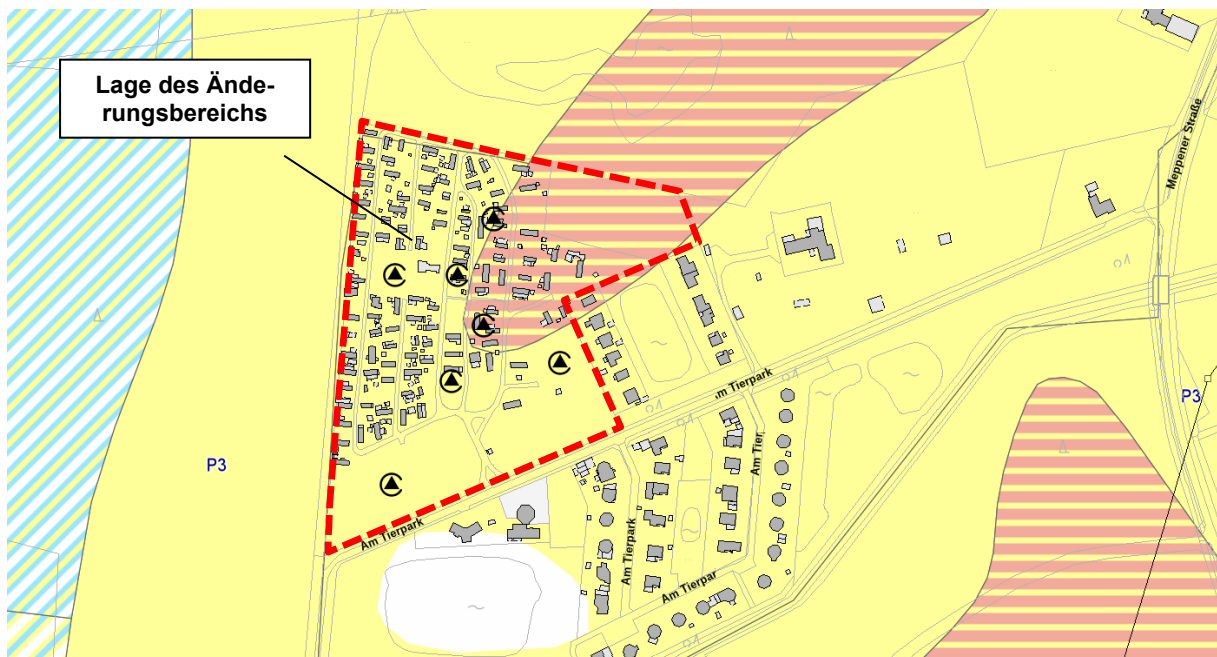
Aus den beiden vorangestellten Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet zwischen 5 und 10 % bewegt und konkret für die Gemeinde Geeste mit 5,97 % beziffert wird (LBEG 2026).

#### **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. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist es das Ziel, die Versiegelung nicht über das bisher zulässige Maß (Bebauungsplan Nr. 4 inkl. der zugehörigen Änderungen) zu erhöhen.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (LBEG 2026), stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG (2026) überwiegend den Bodentyp „Mittlerer Podsol“ (P3). Im Bereich der nordöstlichen Teilfläche ragt in Form eines „Fingers“ ein sehr tiefer Podsol-Regosol (P-Q5) in den Änderungsbereich.



**Abbildung 10: Schutzgut Boden – Bodenkarte (unmaßstäblich, LBEG 2023)**

Im Änderungsbereich liegt am südöstlichen Punkt eine Bohrung. Es handelt sich um die Bohrung „Hakengraben BRAN 102“ (32 38 0394,47 / 58 34 891,47; UTM-Zone 32) mit einer Tiefe von 1,0 m (Kartierbohrung). Eine weitere, ca. 60,0 m tiefe Bohrung mit der Bezeichnung

„Hakengraben\_1-1“ (32 38 0338 / 58 34 855; UTM-Zone 32), befindet sich im Zufahrtbereich. Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (März 2026) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2026), „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1:50.000 (entsprechend GeoBerichte 8, Stand: 2019, [www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf)), liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer entsprechenden Flächendarstellung (z.B. Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, besonderen Standorteigenschaften, hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, seltene Böden o.ä.). Auch zu den Themenbereichen „Kohlenstoffreiche Böden und „Altlasten“ (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches oder angrenzend keine entsprechend gekennzeichneten Bereiche.

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

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

#### Grundwasser

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

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	mittel
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 12,5 m bis 15,0 m NHN
Geländeoberkante	um die 16,8 m NHN
Grundwasserneubildung:	Stufe 4: >150 - 200 mm/a Stufe 7: >300 – 350 mm/a

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

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 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ beeinträchtigt. Zusätzliche Versiegelungen ergeben sich rechnerisch durch diese Bauleitplanung nicht (vgl. Eingriffsbilanzierung in den Tabellen 3 und 4).

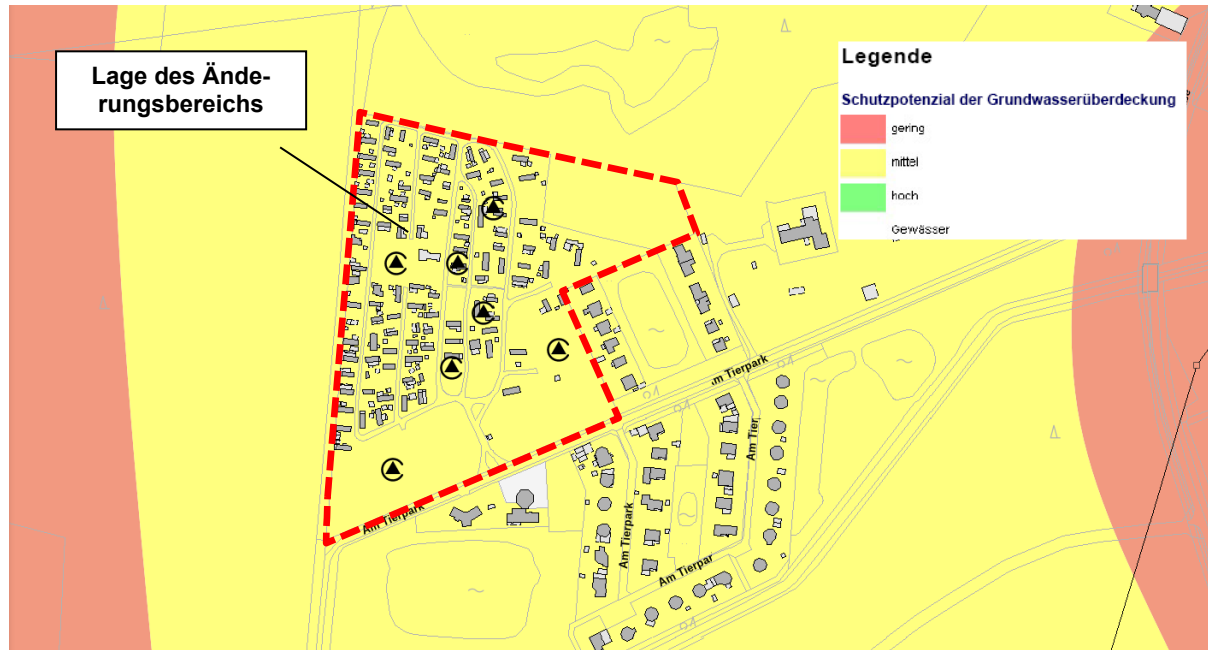


Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (unmaßstäblich, LBEG 2023)

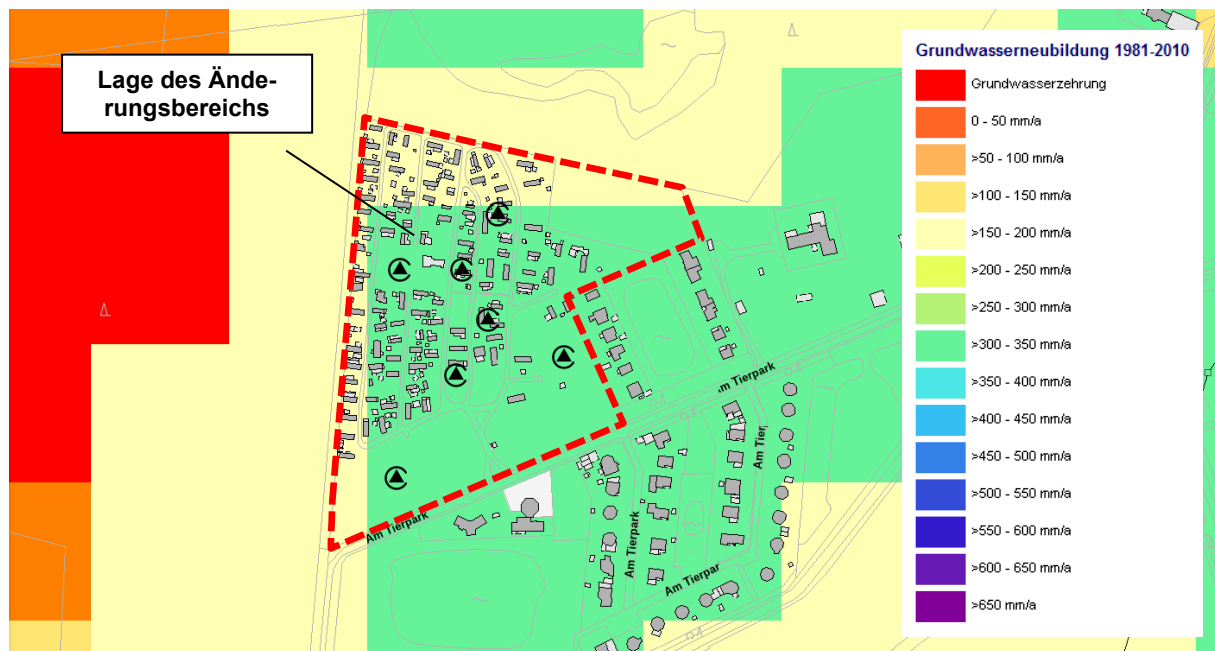


Abbildung 12: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020 (unmaßstäblich, LBEG 2023)

Oberflächengewässer

Südlich der Gemeindestraße „Am Tierpark“ liegt ein Badegewässer des „Wochenend- und Erholungsgebietes, dass auch entsprechend im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt ist. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres künstliche Gewässer, dass im LRP 2001 anteilig als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG verzeichnet ist (Biotop „Am Tierpark“ (27.09\_01) mit einer Größe von 0,2 ha; vgl. Kapitel 3.3 in Teil I „Begründung“). Weitere Stillgewässer grenzen hieran wiederum südöstlich und nördlich an den Geltungsbereich an.

### Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde verzichtet. Aufgrund des Abstandes von über 150 m zum südöstlich des Änderungsbereiches entlang der südwestlichen Grenze des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ verlaufenden „Hakengraben“ (DE\_RW\_DENI\_03007, Gewässertyp 11 = organisch geprägte Bäche, Wasserkörperstatus = künstlich, schlechtes Potenzial, Phytoplankton = nicht relevant, Makrophyten gesamt = mäßig, Makrozoobenthos = schlecht, Fische = nicht relevant, chemischer Zustand gesamt = nicht gut, Schwermetalle = Quecksilber) als Bestandteil des gleichnamigen berichtspflichtigen Wasserkörpers (03007) behindert bzw. vereitelt diese Bauleitplanung nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für die Gewässerachse vorgesehen sind. Das Gewässer mündet zwar in die Ems als FFH-Gebiet, es hat aber keine Bedeutung als Laich-/Aufwuchsgewässer, überregionale Wanderroute, als Schwerpunktgewässer oder als Allianzgewässer. Da das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser versickert wird, können auch keine Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten des „Hakengrabens“ hergeleitet werden. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt. Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Mittlere Ems Lockergestein links“ (DE\_GB\_DENI\_37\_01) können aufgrund des geringen Anteils des Geltungsbereiches (ca. 4,93 ha und der durch den Bebauungsplan Nr. 4 nebst den zugehörigen Änderungen bereits zulässigen Bestandsversiegelung) an der Gesamtgröße des Grundwasserkörpers von 660 km<sup>2</sup> mit ca. 0,00747 % und der Versickerung der Niederschläge im Bereich des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

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

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

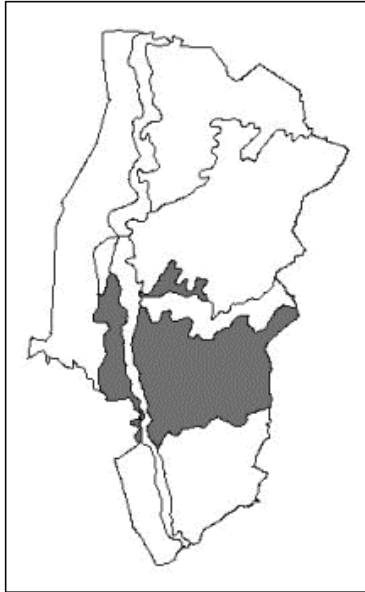
Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

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

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

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

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



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

*Zahlreiche Wallhecken gliederten die ausgedehnten Grünlandflächen.*

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

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

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich überwiegend durch das „Wochenend- und Erholungsgebiet“ sowie die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild im direkten Umfeld des Planbereiches wird mit „mittel“ beurteilt. Es wird ein bereits anthropogen genutzter Bereich (Wochenend- und Erholungsgebiet) in Form von Wochenendhausplätzen und Campingplätzen sowie der zugehörigen Infrastruktur baurechtlich klarer gegliedert.

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

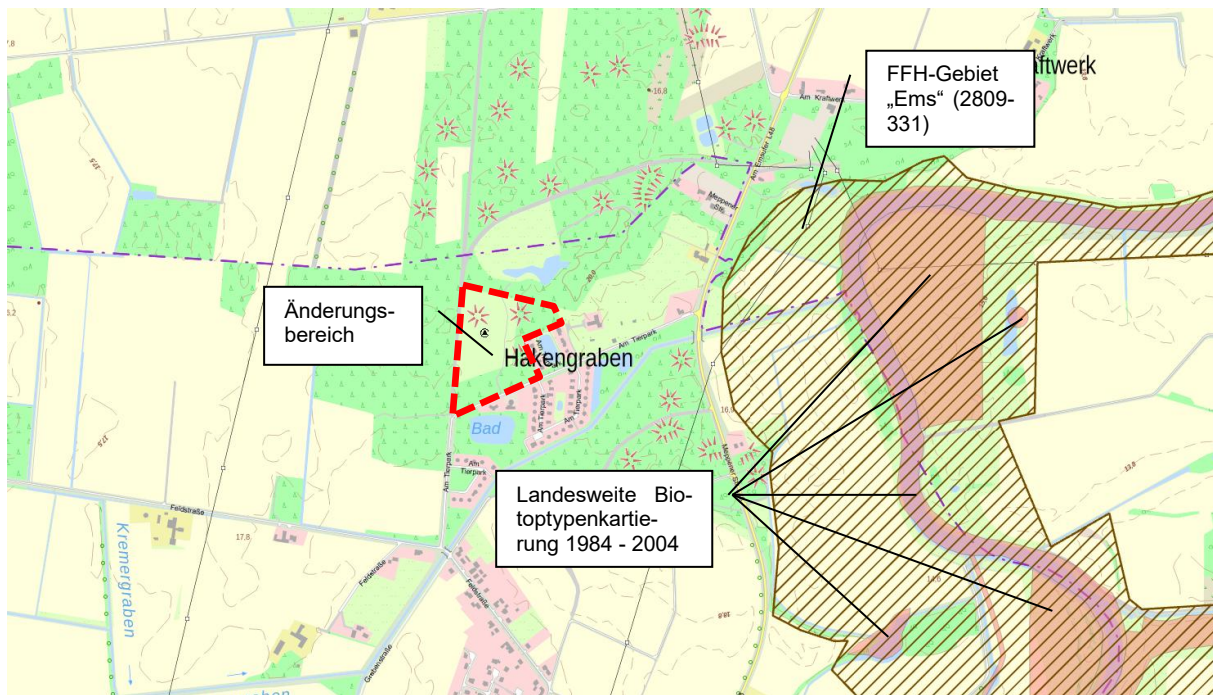
Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt 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 und einer intensiven touristischen Nutzung 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)**

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich östlich in rund 440 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Ems“ (2809-331).



**Abbildung 13: Umliegende Schutzgebiete, unmaßstäblich (NLWKN 2023)**

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

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf die touristische Nutzung von Bedeutung. Das Plangebiet hat im Zusammenhang mit dem „Wochenend- und Erholungsgebiet“ (bereits baurechtlich gesichert durch den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 4) eine besondere Naherholungsbedeutung.

#### **2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft**

##### Geruchsmissionen tierhaltender Betriebe

Es liegen keine störenden Betriebe vor. Die Nutzungen sind auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 bereits grundsätzlich zulässig.

##### Geruchsmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere westlich angrenzend zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen

zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

### **2.a.10.2 Sonstige Immissionen**

#### Verkehrslärm

Fast 400 m östlich des Änderungsbereiches verläuft die Meppener Straße (L48) zwischen Rühle und Klein Hesepe. Aufgrund des vorgenannten Abstandes des Änderungsbereiches zur L48 und dazwischenliegenden Nutzungen, die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig sind, ist nicht mit unrechtmäßigen Immissionen im Änderungsbereich zu rechnen.

### **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.

Im Änderungsbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen bzw. bekannt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

NLD-Identifikationsnummer: 454/31 09. 00009-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3109.0001 0-F

Objektbezeichnung: Grabhügel

NLD-Identifikationsnummer: 454/31 09. 00024-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3115.00001-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3115.00002-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3115.00007-F

Objektbezeichnung: Siedlung

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

#### Emissionen

Aufgrund der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen mit den Zweckbestimmungen „Verwaltung und Versorgung“ (SO<sub>v+v</sub>), „Wochenendhausplatz“ (SO<sub>wochP</sub>) und „Campingplatz“ (SO<sub>camp</sub>) sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen und der bisherigen Nutzung im Gebiet entsprechen.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises

Emsland unter Beachtung der Vorgaben der CPI-Woch-VO (Einrichtung von Sammelplätzen). Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird somit entsprochen. Die bestehende Erschließung der vorgenannten Sammelplätze kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden.

#### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in der Gemeindefstraße „Am Tierpark“. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Wochenend- und Erholungsgebietes ein Schmutzwasser-Freigefällekanal und eine Trinkwasserhauptleitung des TAV befinden. Diese Anlagen inklusive der dazugehörigen Schächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Ein ausreichender Sicherheitsabstand ist einzuhalten. Die CPI-Woch-VO (hier insbesondere der § 7 und der § 11) ist zu beachten. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ (Februar 2013) und GW 315 „Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Januar 2020) beachtet.

#### **2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

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

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.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aktuell für die Gemeinde Geeste die Planungen für ein kommunales Wärmekonzept starten.

#### **2.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit nicht. Wie im Kapitel 2.a.13 schon beschrieben, wird darauf hingewiesen, dass aktuell für die Gemeinde Geeste die Planungen für ein kommunales Wärmekonzept starten.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Ziff. 2b zum BauGB)**

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 erfolgt neben der Übernahme einer mit Kiefern bestandene Fläche mit der Nutzung „Campingplatz“ (zeitweise Aufstellen von Zelten / zeitweise Abstellen von Wohnwagen / Wohnmobilen) in Form eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) für den übrigen Bereich in Anlehnung an die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und dem Themenkomplex „Brandschutz“ eine Optimierung der Erschließung und Gliederung.

### **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 im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie der Fläche für Versorgungsanlagen mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. Dies ist jedoch bereits auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes zulässig. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden. Die aufstockenden Bäume sollen jedoch weitgehend erhalten bleiben (Baufeldabgrenzung, ökologische Baubegleitung u.ä.).

#### **Baustellenbetrieb**

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

### **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### **Flächeninanspruchnahme, Baumerhalt**

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend der in der Biotoptypenkarte herausgestellte Biotoptyp Kiefernforst (WZK), dauerhaft durch die Inanspruchnahme als Campingplatz beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch das Aufstellen von Zelten sowie das Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen. Die Errichtung von baulichen Anlagen durch die Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren (bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig), in den unversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Umfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung kann somit nicht herausgestellt werden. Durch Abgrabungen und Überschüttungen sowie die vorgesehene Umnutzung kommt es jedoch zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur.

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

**Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung**

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung für die Erschließung (be- reits durch den Ur- sprungsbebauungs- plan und der 3. Ände- rung zulässig und in den Grundzügen vor- handen)	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Verän- derung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Unter- grund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden
	Inanspruchnahme von forstwirtschaftlich ge- nutzten Bereichen	Beeinträchtigung von Le- bensräumen	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Übernahme der Aus- weisung als „Cam- pingplatz“ und Neu- gliederung als „Wo- chenendhausplatz“	Beeinträchtigung von Boden- und Vegetati- onsstrukturen	Veränderung der Standort- verhältnisse, Beeinträchti- gung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Beeinträchtigung von Bö- den	Boden
		Beeinträchtigung der Versi- ckerungsrate	Wasser
		ggf. Veränderung von Kli- matopen	Klima
	Erschließungsanlage (bereits durch den Ur- sprungsbebauungsplan und der 3. Änderung zu- lässig)	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sicht- barkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
<b>betriebsbedingt</b>			
Erholungsnutzung	Belastung der Atmo- sphäre	Beunruhigung von Lebens- räumen / forstwirtschaftlich genutzten Bereichen	Mensch Gesundheit Tiere
Kein zusätzlicher Kfz- Verkehr (Nutzung be- steht in den Grundzü- gen bereits)	geringfügige Lärmemis- sionen durch zusätzli- chen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Mensch Gesundheit Tiere

**2.b.1 Tiere, Pflanzen Biototypen und Biologische Vielfalt**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird eine im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiete, die der Erholung dienen, Verkehrsfläche und Grünfläche festgesetzte Flächen, die in der Örtlichkeit bereits bestehen und der zugehörigen Nutzung unterliegen in Anlehnung an die der CPI-Woch-VO und dem Themenbereich „Brandschutz“ neu gegliedert und planungsrechtlich optimiert.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) wurden die einzelnen Biototypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Durch die Planung werden die vorhandenen Biotope bzw. Festsetzungen der Ursprungsplanung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Biototypen (Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes inkl. der 3. Änderung und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>		
<b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase <b>infolge:</b>	<b>Betroffenheit</b>	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Keine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch die baurechtliche Neuordnung des Gebietes.	Keine Zunahmen von Störungen durch die Erholungsnutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung Baumerhalts, Schaffung eines Laub-Mischwaldes und des Pflanzgebots/Sichtschutz nicht zu erwarten.
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,	Keine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen und keine Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch die baurechtliche Neuordnung des Gebietes.	Keine Zunahmen von Störungen durch die Erholungsnutzung der entstandenen Strukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung Baumerhalts, Schaffung eines Laub-Mischwaldes und des Pflanzgebots/Sichtschutz nicht zu erwarten.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der CPI-Woch-VO über zentrale Sammelpunkte und die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen

	keine der genannten Risiken aus.	keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Durch diese Änderung erfolgt keine erhebliche zusätzliche Versiegelung innerhalb des Änderungsgebietes.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung Baumerhalts, Schaffung eines Laub-Mischwaldes und des Pflanzgebots/Sichtschutz nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

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

**Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung Bestand / Ursprungsbebauungsplan inkl. 3. Änderung**

Biotop / Festsetzung	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
<b>Ursprungsbebauungsplan (ohne Anteil der 3. Änderung), rechtskräftig seit dem 22.10.1971</b>			
SO Freizeitwohnen (Überbauung = 85 Plätze mit jeweils ca. 150 m <sup>2</sup> und z.B. Mobilheime von max. 50 m <sup>2</sup> (Durchschnittswert) zuzüglich errichteter Nebenanlagen = 30 m <sup>2</sup> (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) gilt: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“	6.800,0	0	0
SO Freizeitwohnen (unversiegelter Anteil)	6.019,0	1	6.019,0
SO Dauercamp (GRZ 0,2 = 20 % versiegelt, zuzüglich errichteter Nebenanlagen + 30 % versiegelt (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1968), s.o.)	1.453,5	0	0
SO Dauercamp (50 % unversiegelt)	1.453,5	1	1.453,5
SO, Toiletten / Waschgebäude (GRZ 0,2 = 20 % versiegelt, zuzüglich errichteter Nebenanlagen + 30 % versiegelt (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1968), s.o.)	334,0	0	0
SO, Toiletten Waschgebäude (50 % unversiegelt)	334,0	1	33,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“	5.581,0	0	0

Grünfläche, anteilig mit der Zweckbestimmung „Spielplatz	5.075,0	1	5.075,0
Grünfläche, im Bereich des Kiefernforstes	5.162,0	2	10.324,0
Anpflanzfläche von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BbauG	814,0	3	2.442,0
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4</b>			
SO <sub>Camp</sub> (100 % unversiegelt, mit Baumerhalt)	6.873,0	1	6.873,0
SO <sub>Camp</sub> (Baumerhalt überlagert mit einem Pflanzgebot)	5.781,0	3	17.343,0
SO <sub>Dauercamp</sub> (GRZ 0,2 = 30 % versiegelt)	514,0	0	0
SO <sub>Dauercamp</sub> (70 % unversiegelt)	1.200,0	1	1.200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“	1.530,0	0	0
Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“	400,0	0	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>49.324,0</b>		<b>51.063,5</b>

**Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Planung / 5. Änderung**

Biotop	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
SO1 <sub>WochP</sub> – Wochenendhausplatz (Versiegelung = 107 Plätze mit jeweils mind. 150 m <sup>2</sup> und (Klein)Wochenendhäuser von max. 50 m <sup>2</sup> + Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % der Grundfläche	8.025,0	0	0
SO1 <sub>WochP</sub> – Wochenendhausplatz (unversiegelt)	9.868,0	1	9.868,0
SO2 <sub>WochP</sub> – Wochenendhausplatz (Versiegelung = 23 Plätze mit jeweils mind. 150 m <sup>2</sup> und (Klein)Wochenendhäuser bis max. 60 m <sup>2</sup> + Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % der Grundfläche	2.070,0	0	0
SO2 <sub>WochP</sub> – Wochenendhausplatz (unversiegelt)	4.347,0	1	4.347
SO <sub>V+V</sub> - Verwaltung und Versorgung (GRZ 0,4 = 60 % versiegelt)	324,0	0	0
SO <sub>V+V</sub> - Verwaltung und Versorgung (40 % unversiegelt)	214,0	1	214,0
SO <sub>Camp</sub> – Campingplatz (100 % unversiegelt, inkl. Erhalt von Überhältern/Bäumen)	7.356,0	1	7.356,0
SO überlagert durch Flächen mit einem Pflanzgebot	6.080,0	3	18.240,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ und „Fußweg“	4.893,0	0	0
Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“	384,0	0	0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	516,0	1	516,0

Fläche für Wald	5.162,0	2,0	10.324
<b>Gesamtsumme</b>	<b>49.324,0</b>		<b>51.120,0</b>

Aus der Gegenüberstellung des Bestandwertes von 51.063,5 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 51.120,0 WE geht rechnerisch ein geringer Überschuss von 56,5 WE hervor. Die geringfügig höhere Wertigkeit des Betrachtungsraumes wird in diesem Zusammenhang als ergänzende Minimierungsmaßnahme eingestuft.

Minimierungsmaßnahme / Sichtschutz

Neben dem Erhalt des Baumbestandes ist entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze zur Einfassung des Änderungsbereiches (Sichtschutz, Minimierungsmaßnahme) eine bis zu 15 m breite Pflanzfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**2.b.2 Fläche und Boden**

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die forstwirtschaftliche Nutzung und der bestehenden Erholungsnutzungen liegt im Änderungsbereich eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Ein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch diese Änderung nicht vorbereitet. Durch die Umnutzung erfahren die örtlichen Böden jedoch eine Beeinträchtigung ihrer natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, auch wenn neue Qualitäten im des Pflanzgebotes/Sichtschutzes und durch den Baumerhalt (hier insbesondere die Übernahme des Baumerhalts für den Bereich des „Campingplatzes“ aus der 3. Änderung) entstehen werden.

**Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch diese Änderung ergibt sich keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung.	Keine Zunahmen von Störungen durch die Erholungsnutzung der entstandenen Strukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung Baumerhalts, Schaffung eines Laub-Mischwaldes und des Pflanzgebots/Sichtschutz nicht zu erwarten.
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,	Durch diese Änderung ergibt sich keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung.	Keine Zunahmen von Störungen durch die Erholungsnutzung der entstandenen Strukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung Baumerhalts, Schaffung eines Laub-Mischwaldes und des Pflanzgebots/Sichtschutz nicht zu erwarten.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der CPI-Woch-

	Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	VO über zentrale Sammelpunkte und die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Durch diese Änderung ergibt sich keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung Baumerhalts, Schaffung eines Laub-Mischwaldes und des Pflanzgebots/Sichtschutz 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 Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gem. § 10 BauNVO und des Erhalts der Dauercampingfläche ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als z.B. in Gewerbegebieten zu erwarten. Durch diese 5. Änderung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Änderungsbereiches.

**Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

<b>Wasser</b>		
<b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase <b>infolge:</b>	<b>Schutzgutbetroffenheit</b>	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch diese Änderung ergibt sich keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung.	Des anfallenden Oberflächenwassers kann weiterhin vor Ort versickern.
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,	Durch diese Änderung ergibt sich keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung.	Des anfallenden Oberflächenwassers kann weiterhin vor Ort versickern.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der CPI-WochVO über zentrale Sammelpunkte und die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Gartenanlagen und der Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

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

Vom Grundsatz her soll das Oberflächenwasser wie bisher über den belebten Oberboden versickert werden. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

#### **2.b.4 Klima / Luft**

Die dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Versiegelungen waren bereits über den Ursprungsbebauungsplan nebst der zugehörigen Änderungen zulässig. Im Zuge der Umnutzung einer festgesetzten Grünfläche nebst den in diesem Zusammenhang zugrunde liegenden Baumerhalt, des ergänzenden Pflanzgebots (Sichtschutz, Minimierung etc.) sowie der vorgesehenen Schaffung eines Laub-Mischwaldes können negative Wirkungen auf das Schutzgut Klima ausgeschlossen werden.

#### **2.b.5 Landschaft**

Im Zuge der baurechtlichen Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes (hier dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ als Ursprungsbebauungsplanes) nebst den in diesem Zusammenhang zugrunde liegenden Baumerhalt im ursprünglichen Bereich der 3. Änderung, dem Pflanzgebot (Sichtschutz, Minimierung etc.) sowie der planungsrechtlichen Festsetzung einer Fläche für Wald können negative Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgeschlossen werden.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes 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. Im Plangebiet führt die Beeinträchtigung von Boden zu einer Beeinträchtigung der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

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.

**Tabelle 7: 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	o
Fläche	o		+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	-	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+	+		+	o	o	o	+	o
Boden	o	+	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	o	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	o	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	o	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	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

**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**

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich ist das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (2809-331), das sich in ca. 440 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches befindet. Für das Schutzgebiet kann aufgrund der Entfernung und Kleinräumigkeit des Planungsgebietes sowie bereits dazwischen liegender anderer Nutzung keine Betroffenheit herausgestellt werden.

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

Durch den Campingplatzbetreiber werden Sammeleinrichtungen vorgehalten, über die die anfallenden Abfälle entsorgt werden können. Die Entsorgung der im Änderungsbereich 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 Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

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

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

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

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ im Ortsteil Klein Hesepe. Dieser Bereich ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan bereits planungsrechtlich gesichert. Durch diese Bauleitplanung wird das Angebot innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich klarer geregelt und attraktiver gestaltet. Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete können in diesem Sachzusammenhang nicht herausgestellt werden.

### **2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In Zusammenhang mit den im Kapitel 2.a.11 genannten Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. der Änderungsbereich weist aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

## **2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich (gem. Anlage 1 Ziff. 2c zum BauGB)**

### **2.c.1 Tiere**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

### **2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen**

Aus der Gegenüberstellung des Bestandswertes von 51.063,5 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 51.120,0 WE geht rechnerisch ein geringer Überschuss von 56,5 WE hervor. Die geringfügig höhere Wertigkeit des Betrachtungsraumes wird in diesem Zusammenhang als ergänzende Minimierungsmaßnahme eingestuft.

#### Minimierungsmaßnahme / Sichtschutz

Neben dem Erhalt des Baumbestandes ist entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze zur Einfassung des Änderungsbereiches (Sichtschutz, Minimierungsmaßnahme) eine bis zu 15 m breite Pflanzfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In der hierzu festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

Ersatz für ggf. notwendig werdende Einzelbaumentnahmen

Der Baumbestand ist zu erhalten. Abgängige Bäume können entnommen werden. Als Ersatz sind je 10 cm Stammdurchmesser des entnommenen Baumes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Liste innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes) zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Betula pubescens</i>	(Moorbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia spec.</i>	(Linde)
Obstbäume (historische Sorten)	

**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. Im Zuge der Umnutzung der Grünfläche erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Die dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Versiegelungsanteile waren bereits über den Ursprungsbebauungsplan zulässig.

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

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

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

#### **2.c.4 Wasser**

Das Wasser kann weiterhin über den belebten Oberboden versickern.

#### **2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes**

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

Durch den Erhalt des Baumbestandes können im Plangebiet Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensiert werden. Es wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen erhalten bleibt.

#### **2.c.6 Landschaft**

Aufgrund der Lage der Änderungsfläche zentral im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und unter Berücksichtigung des Erhalts des Baumbestandes ist die Fläche weiterhin in das örtliche Landschaftsbildgefüge eingebunden.

#### **2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Es ist anzunehmen, dass sich diese auch auf das Plangebiet erstrecken könnten. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 0160 - 2535436 oder (05931) 6605.

### **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl (gem. Anlage 1 Ziff. 2d zum BauGB)**

Der Planbereich des Bebauungsplanes beansprucht in der Gemeinde Geeste im Ortsteil Klein Hesepe einen Flächenanteil innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Die Fläche wird bereits intensiv im Rahmen der Erholungsnutzung in Anspruch genommen und wurde bereits entsprechend entwickelt.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung stehen im Ortsteil Klein Hesepe derzeit nicht zur Verfügung. Durch diese Planung wird verhindert, dass ein bisher unbeeinträchtigter Raum durch die Ausweisung eines Campingplatzes und des Erhalts der Dauercampingfläche in Anspruch genommen wird.

**2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung 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. Anlage 1 Ziff. 2e zum BauGB)**

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

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

**3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (gem. Anlage 1 Ziff. 3a 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 (Drachenfels 2021)) verwendet.

**Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Durch die regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH (2023) wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Potenzialanalyse für erarbeitet. Die in diesem Gutachten definierten Vermeidungsmaßnahmen werden auch im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt bzw. übernommen.

**Entwässerung**

Das unbelastete Oberflächenwasser kann weiterhin innerhalb des Änderungsbereiches über den belebten Oberboden versickern.

**Schwierigkeiten bei der Erhebung**

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

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

### **3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

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

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“ liegt am nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes Geeste, nördlich der Ortslage Klein Hesepe. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst Teilbereiche des Flurstücks 27/1 in der Flur 39 nördlich der Gemeindestraße „Am Tierpark“.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Der Änderungsbereich soll als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatz und des Erhalts der Dauercampingfläche festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Der Änderungsbereich wird nördlich und östlich durch bereits ausgewiesene Sondergebiete abgegrenzt. Die Südliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch die Gemeindestraße „Am Tierpark“ und die westliche Grenze durch einen Wirtschaftsweg markiert. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 überwiegend als private Grünfläche mit anteiligen Verkehrsfläche (Erschließung, Stellplatzanlage), einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) und einem Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) festgesetzt.

Im Kern soll innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ neben der Übernahme einer mit Kiefern bestandene Fläche mit der Nutzung „Campingplatz“ (zeitweise Aufstellen von Zelten / zeitweise Abstellen von Wohnwagen / Wohnmobilen) in Form eines Sondergebietes, das

der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) der übrige Bereich in Anlehnung an die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und dem Themenkomplex „Brandschutz“ optimiert erschlossen und neu gegliedert werden.

Hiermit soll der bestehenden Nachfrage nach Standplätzen zum „Campen“ (Campingplatz) sowie zur qualitativ gehobeneren Freizeitnutzung (Wochenendhausplatz) in attraktiver Lage nachgekommen werden. Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt im Bestand eine städtebaulich sinnvolle Änderung bzw. baurechtliche Anpassung, um so auch zukünftig der Nachfrage nach einem zweckmäßigen Angebot für Touristen und der Freizeitnutzung der Eigentümer der Unterkünfte nachzukommen.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Änderung nicht betroffen, da es sich bei dem betroffenen Grundstück um einen bereits touristisch intensiv in Anspruch genommenen Bereich handelt (s. Kapitel 3.4 der Begründung). Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte mit einer ähnlich zentralen und verkehrsgünstigen Lage sowie einer bereits jetzt in diesem Maße vorhandenen Nutzung in attraktiver Lage stehen im Gemeindegebiet Geeste nicht zur Verfügung.

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

- der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Umnutzung,
- eine ggf. verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung/Beeinträchtigung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (Beeinträchtigung der Bodenfunktionen 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 (Vermeidungsmaßnahmen, Baumerhalt, Pflanzgebot).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Baumerhalt, Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz) und Minimierung (Pflanzgebot/Sichtschutz) der erheblichen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

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

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

### **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), aktuelle Fassung

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

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

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 Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (**CPI-Woch-VO**), vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109 - VORIS 21072 02 05 00 000 -), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (Nds. GVBl. S. 438)

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/](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.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 Anlagen (werden im weiteren Verfahren ergänzt)

### **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 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“, Ortsteil Klein Hesepe wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 27.04.2026

i.A. ....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

---

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

Geeste, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

---

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung nebst Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Geeste, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

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

Geeste, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister