

# Gemeinde Geeste im Ortsteil Klein Hesepe

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet"

- Vorentwurf -

### Planunterlage

Geostellnachweis  
L4 - 2023/024

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



(c) 2025

Gemeinde: Geeste  
Gemarkung: Groß Hesepe  
Flur: 39

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 06.02.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Maßen, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen - Obergerichtstraße 10, 49716 Meppen  
Tel.: +49 5931 159-0, E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de

### Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) i.V.m. der Baumzuchtverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



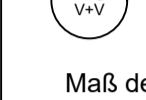
Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)



Zweckbestimmung Campingplatz (SO\_Camp)



Zweckbestimmung Wochenendhausplatz (SO\_Woche)



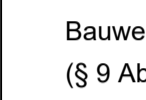
Zweckbestimmung Versorgung und Verwaltung (SO\_VV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



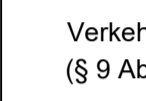
GRZ 0,2

Grundflächenzahl



I

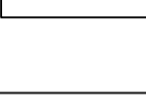
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

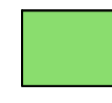


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



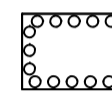
Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Geeste diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet", im Ortsteil Klein Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2024 örtlich bekannt gemacht worden.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

regionalplan & uvp  
Freiren, den \_\_\_\_\_ i. A. Planverfasser

#### Frühzeitige Beteiligung

Nach örtlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Kurzfassung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

#### Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen (TF)

#### § 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 Baugelbiet werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO), festgesetzt. Die Gebiete dienen im Besonderen der Erholung in Zelten, Campingwagen / Wohnwagen 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 gewahrt wird.

- 1. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Versorgung“ (SO\_VV) gemäß § 10 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Zulässig ist ein Versorgungs-Verwaltungsgebäude in massiver Bauweise mit den zugehörigen Einrichtungen und Anlagen:
- für sanitäre Einrichtungen (Toiletten- u. Waschgebäude),
- Leer- und Reinigungsstation für Grauwassertanks
- Küche / Waschtische
- Waschmaschinen / Trockner
- Kiosk / Verkaufsautomaten,
- Aufenthaltsräume,
- Freizeiteinrichtungen (z.B. Tischfußball, Tischtennis o.ä.),
- Empfangsbereich / Rezeption,
- Ladesäulen für E-Fahrzeuge,
- 1 Wohnung für Betriebspersonal oder Hausmeister o.ä.

- 2. a) Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO\_Woche) 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 m² und
- einer maximalen Bauhöhe von 3,20 m;
- Größe des Standplatzes mind. 150 m²
- 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-VV).

- Nicht zulässig sind:
- Feste Saunagebäude, Garten-/Partyhütte
- Garagen, Carports
- Anlagen für die Tierhaltung

- b) Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ (SO\_Woche) gemäß § 10 BauNVO gelten die Vorgaben gemäß 2.a. Auf 23 Standplätzen darf die Grundfläche abweichend von 2.a. ausnahmsweise bis zu 60 m² betragen.

- 3. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO\_Camp) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges. Ein Standplatz muss mindestens 70 m² 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 Stammumfang des entnommenen Baumes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Liste innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes) zu pflanzen.

- Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia spec. (Linde)
Obstbäume (\*alte\* bzw. historische Obstsorten)

- § 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 werden 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-VV). 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.

- § 3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im SO\_VV 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).

- § 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\_VV darf maximal 50 cm über der Oberkante der fertigen Fahrbahndecke, der zur Erschließung des Gebietes dienenden Straße („Privatweg“ gem. TF § 2) hinausragen.

- § 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	Fagus sylvatica	(Lb)
Vogelkirsche	Prunus padus	(Lb)
Eberesche	Sorbus aucuparia	(Lb)
Feldahorn	Acer campestre	(Ls)
Hainbuche	Carpinus betulus	(Ls)
Hasel	Corylus avellana	(Ls)
Hunds-Rose	Rosa canina	(Ls)
Kupferfelsenbäume	Armeltschier lamarkii	(Ls)
Ohrwiede	Salix aurita	(Ls)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	(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 (2) vs 2/3 80- 120)

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

### Hinweise

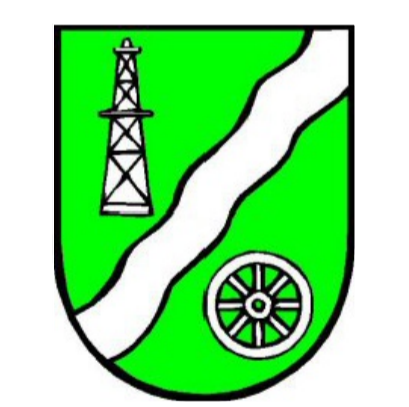
- a) Gültige Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, 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 archaische 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 Bauingenieur für die archaische 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) Kampfmittelkunde
Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungszentrum 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 Vögeln zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Vorkommen 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 Fall- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte 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 (Mepener 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 Geruchsmissionen der Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen in Verbindung mit der forst- und landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Anwohner 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.

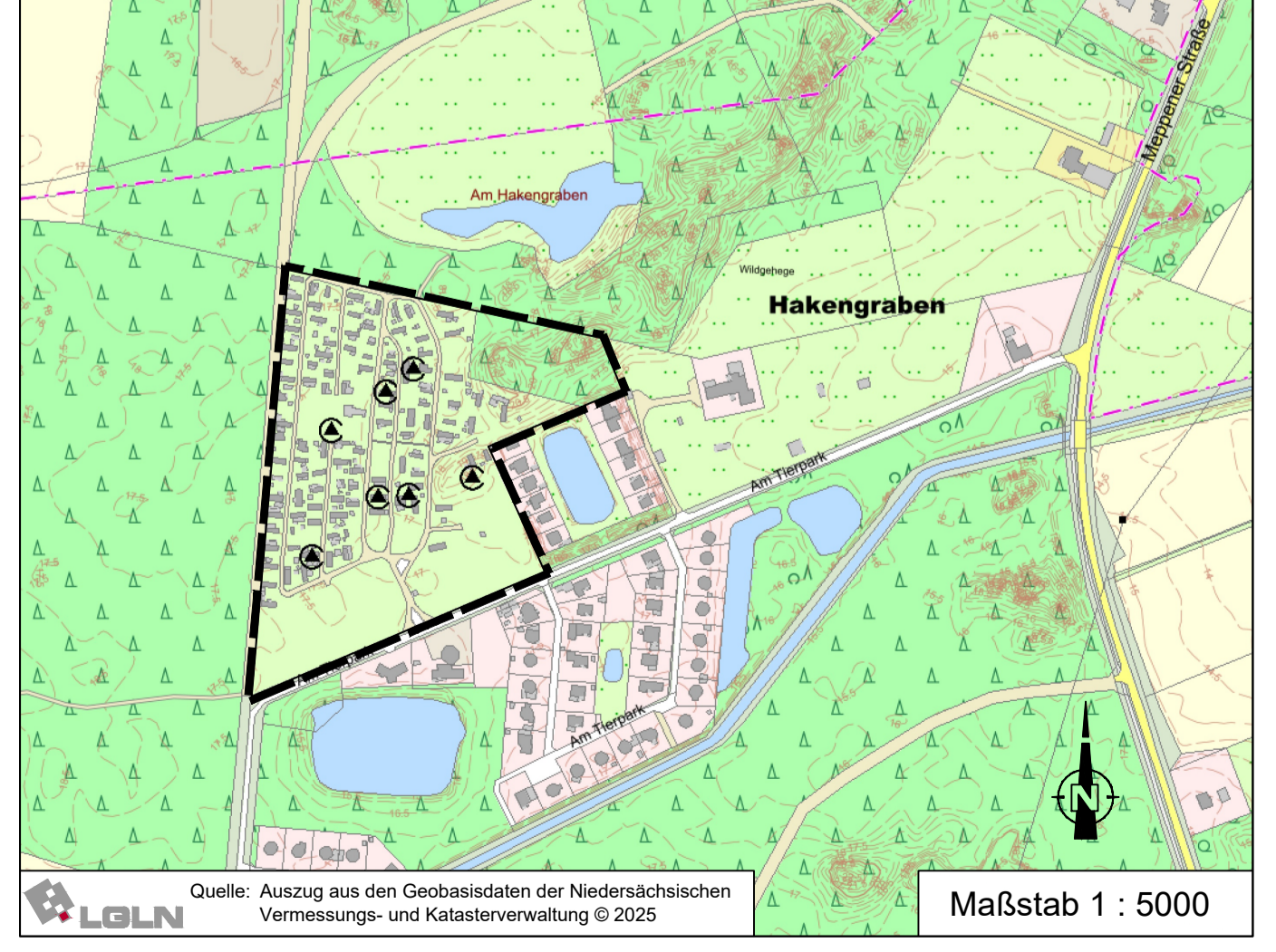
# Gemeinde Geeste im Ortsteil Klein Hesepe

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Erholungsgebiet“

- Vorentwurf -



Stand: 27.04.2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025  
Maßstab 1 : 5000