

## KURZERLÄUTERUNG

FÜR DAS VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

ZUR

**98. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**GEMEINDE GEESTE**

**Landkreis Emsland**



Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2026)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PLANUNGSUNTERLAGE</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.1. LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP 2017)</b>	<b>5</b>
<b>3.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2010)</b>	<b>5</b>
<b>3.3. AMPRION GMBH - NEUBAU VON HÖCHSTSPANNUNGSLEITUNGEN (ERDKABEL)</b>	<b>7</b>
<b>3.4. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH)</b>	<b>8</b>
<b>3.5. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP 2001) LANDKREIS EMSLAND</b>	<b>9</b>
<b>3.6. WASSERRAHMENRICHTLINIE (WRRL)</b>	<b>10</b>
<b>3.7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)</b>	<b>11</b>
<b>4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
<b>4.2. AUFGABE DIESER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>12</b>
<b>4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT</b>	<b>12</b>
<b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>	<b>13</b>
<b>5.1. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN / IMMISSIONEN)</b>	<b>13</b>
5.1.1. Immissionen Landwirtschaft.....	13
5.1.2. Immissionen Straße .....	14
5.1.3. Immissionen Gewerbelärm .....	14
<b>5.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES</b>	<b>14</b>
<b>5.3. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>15</b>
5.3.1. Oberflächenentwässerung .....	16
5.3.2. Abfallentsorgung .....	16
5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	17
5.3.4. Telekommunikation.....	18
<b>5.4. BELANGE DER INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>5.5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>18</b>
<b>5.6. BELANGE DES VERKEHRS</b>	<b>18</b>
<b>5.7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES</b>	<b>19</b>
<b>5.8. BELANGE DES BODENSCHUTZES / ALTLASTEN</b>	<b>20</b>
<b>5.9. BELANGE DER BUNDESWEHR / KAMPFMITTELFUNDE</b>	<b>21</b>
<b>5.10. BELANGE DES KLIMASCHUTZES</b>	<b>21</b>
<b>5.11. BELANGE DES EINZELHANDELS</b>	<b>22</b>
<b>6. DARSTELLUNGEN DER 98. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>23</b>
<b>6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>23</b>
<b>7. HINWEISE (NACHRICHTLICH ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 151)</b>	<b>23</b>

8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	25
TEIL II: UMWELTBERICHT	26
1 UMWELTBERICHT	26
TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	27

**TABELLENVERZEICHNIS:**

*(werden im weiteren Verfahren ergänzt)*

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Luftbild zum Änderungsbereich zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste, unmaßstäblich (LGLN 2026) .....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland.....	6
Abbildung 3: Detailkarte G der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (Sachlicher Teilabschnitt Energie 2014) mit der Lage des Vorranggebietes „Leitungsstrassen“ (Korridor) .....	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan 1:25.000 von SP069 bis SP092, Anlage C1.2, Blatt 3 von 4 (Amprion 2023).....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich).....	9
Abbildung 6: Den Änderungsbereich umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2026) .....	10
Abbildung 7: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes “Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 8: Foto zur sanierten Trafostation des Emslandlagers XII (Dalum) in Geeste-Dalum .....	19

**Anlagen:**

*(werden unter Berücksichtigung der Aussagen in dieser Kurzerläuterung im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt)*

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Dalum die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

#### **1.1. Planungsunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 5.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Dalum, Flur 4. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt.

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

Der Änderungsbereich dieser 98. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von 96.497 m<sup>2</sup> befindet sich westlich der Ortslage Dalum zwischen Ölwerkstraße (K233) und Süd-Nord-Straße (K225). Diese Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Dalum, Flur 4 die Flurstücke 1/338, 1/420 und 1/422 (Grabenparzelle), aus der Flur 31 das Flurstück 1 (tlw., Grabenparzelle) und aus der Flur 41 die Flurstücke 16, 17, 18 und 19.



**Abbildung 1: Luftbild zum Änderungsbereich zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste, unmaßstäblich (LGLN 2026)**

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Demnach wird ein Teil des Änderungsbereiches mit Gehölzen bestockt (forstwirtschaftliche Nutzung), südlich und östlich verlaufen Gräben entlang der Geltungsbereichsgrenze und im verbleibenden Teil herrscht derzeit eine ackerbauliche Nutzung vor. Der Änderungsbereich wird durch die Gemeindestraße „Am Wasserwerk“ im Osten und „An der Schafdrift“ im Norden, durch die Nord-Süd-Straße (K225) im Westen und durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet „Ölwerkstraße“ eingefasst. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die südlich verlaufende „Ölwerkstraße“ (K322). Die K233 besitzt einen Anschlusspunkt mit der BAB31 (Anschlussstelle Nr. 32 „Geeste“).

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017)**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 zudem bereits beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. In der zugehörigen Planzeichnung sind für den Betrachtungsraum dieser Bauleitplanung keine Darstellungen enthalten. Somit sprechen keine grundsätzlichen Punkte gegen diese Bauleitplanung.

#### **3.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)**

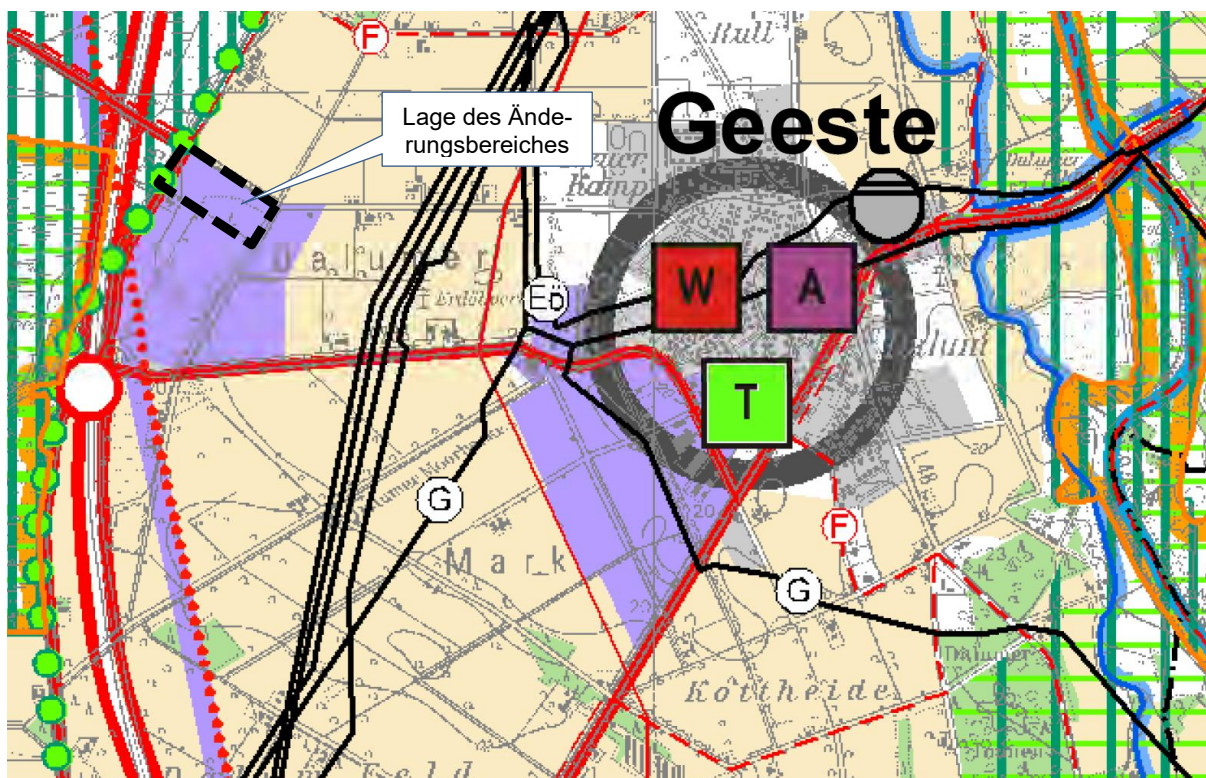
Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bereits als Vorranggebiet (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ (2.1 06) dargestellt. Die südlich verlaufende K233 (Ölwerkstraße) und die nordwestlich verlaufende K225 (Süd-Nord-Straße) sind als „Hauptverkehrsstraßen“ und die Achse der BAB31 als „Autobahn“ im RROP 2010 enthalten (4.4 01) und besitzen somit auch eine überregionale Bedeutung. Parallel zur Nord-Süd-Straße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren) (3.10 08). Westlich der Süd-Nord-Straße finden sich Vorranggebiet (Z) für Natur und Landschaft (3.3 06), die anteilig auch als Vorranggebiet (Z) Natura 2000 (3.4 02) enthalten sind. Hier beginnt auch der Naturpark (3.5 01). Östlich des Vorranggebiet (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ verlaufen gebündelt Rohrfernleitungen und Leitungstrassen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

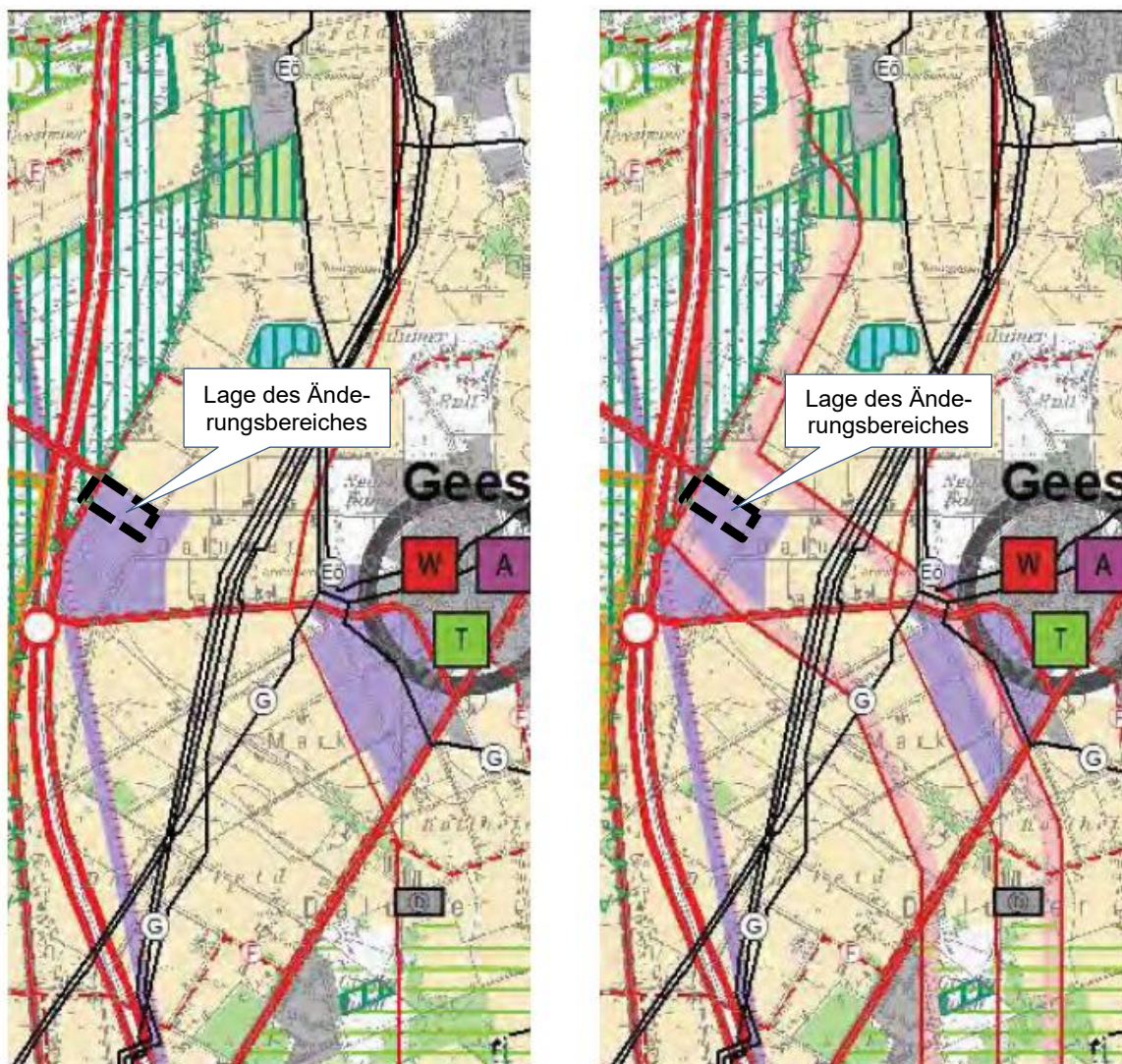
*„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“*



**Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland**

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „GI an der BAB 31, 1. Erweiterung“ seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, damit bereits als Vorranggebiet (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ westlich der Ortslage direkt nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche entwickelt werden kann. Den Zielen der Raumordnung wird durch diese Planung entsprochen.

Der Änderungsbereich befindet sich zentral in dem im Zuge der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (Sachlicher Teilabschnitt Energie 2014) dargestellten Vorranggebiet „Leitungsstrassen“ (Korridor). Mit Verweis auf Kapitel 3.3 dieser Begründung ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf den geplanten Leitungsbau (Erdkabel), der aktuell westlich des Gewerbegebietes, in einer Nord-Süd-Achse realisiert wird.



RROP 2010 Landkreis Emsland

Neue Darstellung



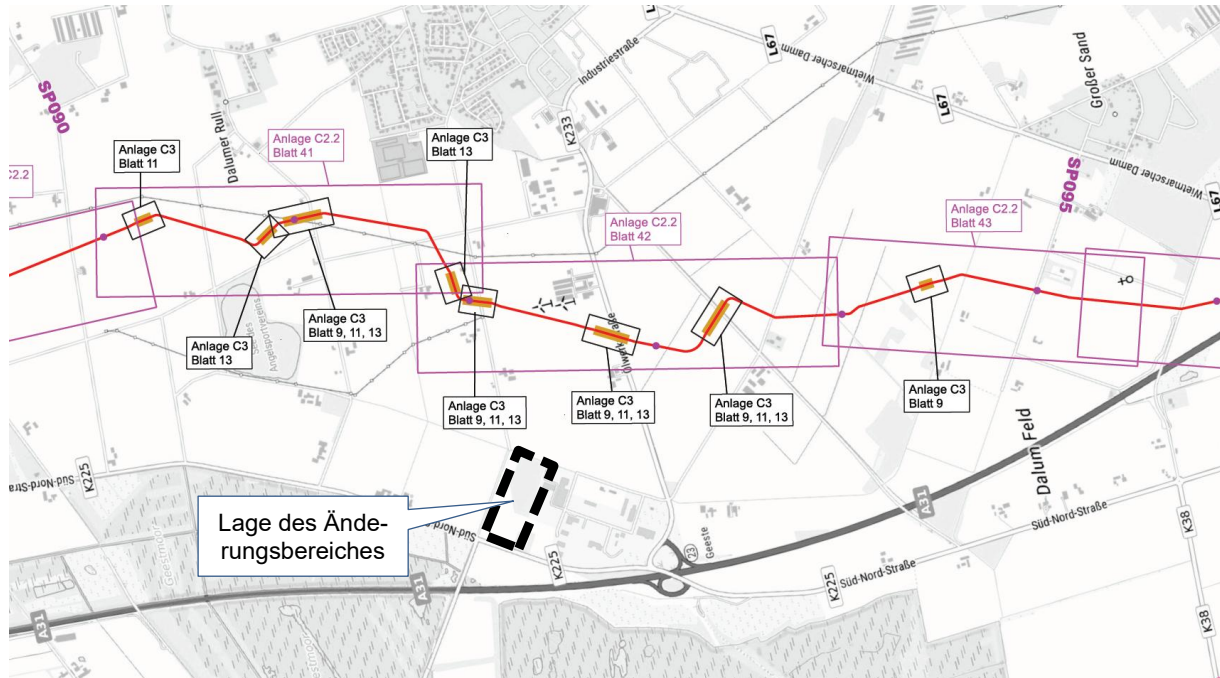
**Abbildung 3: Detailkarte G der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (Sachlicher Teilabschnitt Energie 2014) mit der Lage des Vorranggebietes „Leitungstrassen“ (Korridor)**

Die Höchstspannungsleitung A-Nord wird voraussichtlich als erstes großes Gleichstromerkabel im Jahr 2027 in Betrieb gehen. Neben der Gleichstromverbindung A-Nord werden die beiden Offshore-Netzanbindungssysteme DolWin4 und BorWin4 auf 100 Trassenkilometern größtenteils im Emsland parallel verlaufen. Hierzu werden alle drei Vorhaben in einem gemeinsamen Planfeststellungsverfahren genehmigt. DolWin4 und BorWin4 sollen im Jahr 2028 fertiggestellt werden.

### **3.3. Amprion GmbH - Neubau von Höchstspannungsleitungen (Erdkabel)**

Gemäß den aktuell vorliegenden Planungen (Datenabfrage Mai 2026 auf <https://a-nord.amprion.net/Mediathek/Antragsunterlagen-§21/>, Übersichtsplan 1:25.000 von SP089 bis

SP106, Anlage C1.2, Stand März 2023) verlaufen zukünftig vier parallele Höchstspannungsleitungen unmittelbar westlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um das BBPIG-Vorhaben Nr. 1 A-Nord (Emden – Osterath; Systeme A und B), das BBPIG-Vorhaben Nr. 78 – DoWin 4 (Grenzkorridor II – Hanekenfähr) und das BBPIG-Vorhaben Nr. 79 – BorWin 4 (Grenzkorridor II – Hanekenfähr). Die Leitungstrasse befindet sich aktuell in Bau.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan 1:25.000 von SP069 bis SP092, Anlage C1.2, Blatt 3 von 4 (Amprion 2023)**

### **3.4. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

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

#### **I. Allgemeines**

##### **I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG sind ebenfalls nicht verzeichnet (NLWKN, Datenabfrage 05/2026, Umweltkartenserver Niedersachsen zum Themenbereich „Hochwasserschutz“).

##### **I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung**

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Das auf den zukünftigen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf diesen versickert werden. Hierfür sind die örtlichen Böden unter Beachtung der anstehenden Grundwasserstände grundsätzlich geeignet. Die ggf. notwendig werdenden technischen Einrichtungen zur Vorbehandlung des Oberflächenwassers sind im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben zu definieren und innerhalb des Änderungsbereiches realisierbar.

**II. Schutz vor Hochwasser****II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserkörpereinzugsgebiet (WRRL) „Dalumer Moor-  
beeke“ (03005) als Bestandteil des Flussgebietes (WRRL) der Ems (3000).

**II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG**

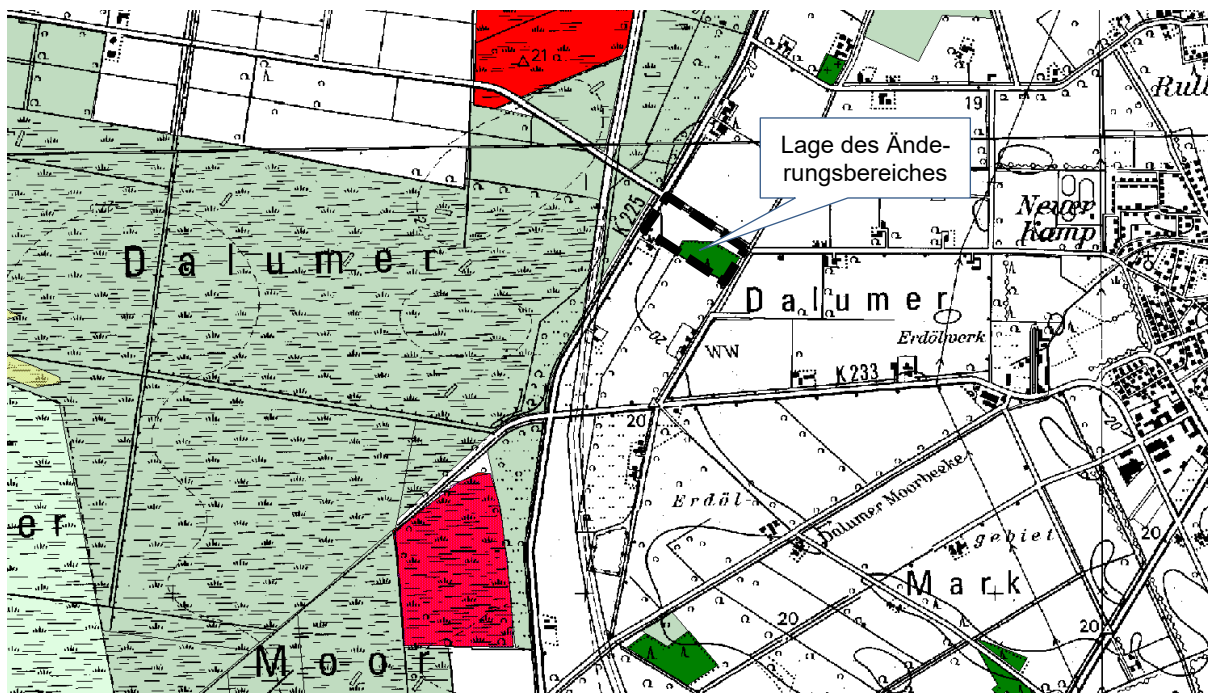
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG.  
Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich  
erst über 3,0 km östlich der Ortslage Dalum. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich  
geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015. Für den  
Änderungsbereich sind keine zu berücksichtigenden Wirkungen herauszustellen.

**III. Schutz vor Meeresüberflutungen**

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.

**3.5. Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) Landkreis Emsland**

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ems-  
land für einen Teilbereich mit einer Fläche für Wald belegt. In den übrigen Teilbereichen ist  
keine Darstellung vorhanden. Im Bereich des Dalumer Moor sind große Flächenanteile als  
Flächen im Landeseigentum (NSN776) verzeichnet. Nordwestlich befindet sich das landesweit  
schutzwürdige Biotop „Groß Heseper Moor“ und südwestlich liegt das landesweit schutzwür-  
dige Biotop „Dalumer Moor“.



**Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)**

Nach dem Umweltserver des NLWKN ([http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global-NetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global-NetFX_Umweltkarten/)) befindet sich die Planfläche nicht in einem wertvollen Brutvogelgebiet. Für Gastvögel wird die Wertung großräumig um die Ortslage Dalum mit „offen“ geführt. Westlich der BAB31 und somit auch westlich der Vorhabensfläche befindet sich in einer Entfernung von über 400 m zur Planfläche das Vogelschutzgebiet (VSG) V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“. Dieses ist als Naturschutzgebiet (NSG WE 265 „Dalum-Wietmarscher Moor“) ausgewiesen worden. Nördlich des NSG WE 265 befindet sich das NSG WE 269

„Geestmoor“. Die Bereiche westlich der „Süd-Nord-Straße“ liegen zudem im Naturpark „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor - Veenland“ (NP NDS 13, Verordnung vom 17.12.2024).



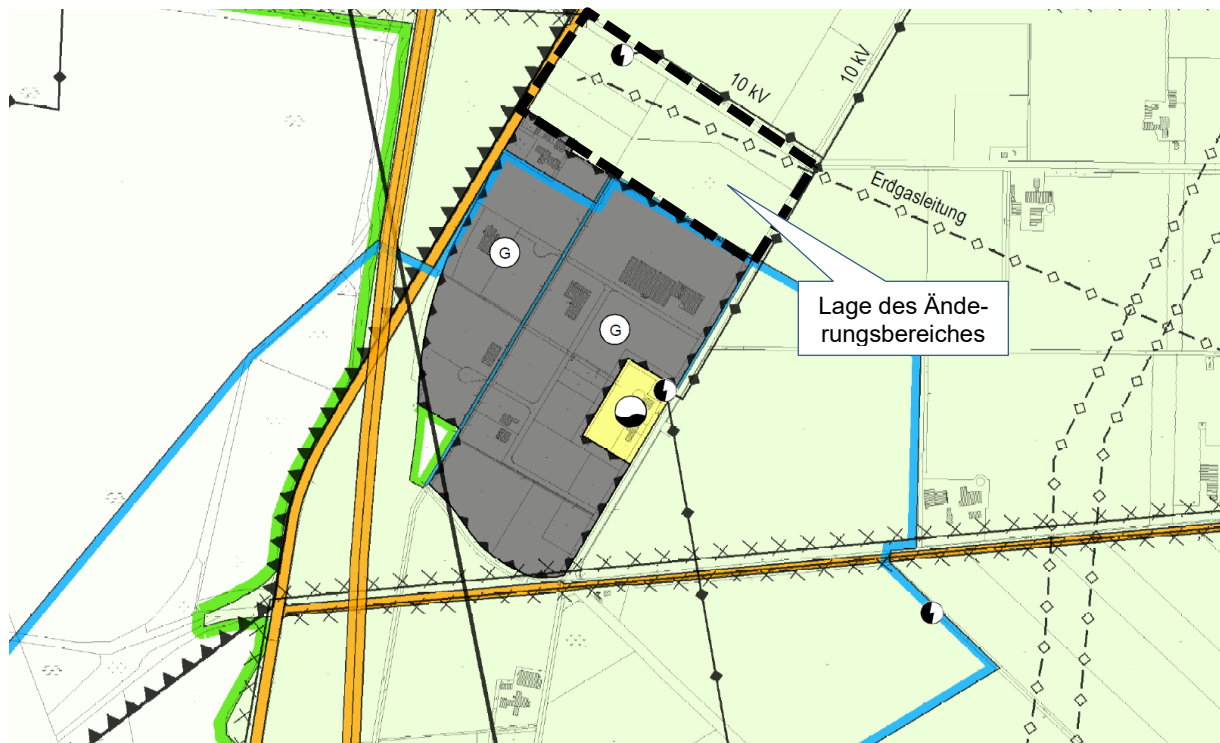
**Abbildung 6: Den Änderungsbereich umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2026)**

### **3.6. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde verzichtet. Aufgrund des Abstandes von ca. 1,2 km zur südöstlich des Änderungsbereiches verlaufenden „Dalumer Moorbeeke“ (DE\_RW\_DENI\_03005, Gewässertyp 14 = Sandgeprägte Tieflandbäche, Wasserkörperstatus = künstlich, schlechtes Potenzial, Phytoplankton = nicht relevant, Makrophyten gesamt = unbefriedigend, Makrozoobenthos = schlecht, Fische = nicht relevant, chemischer Zustand gesamt = nicht gut, Schwermetalle = Quecksilber) als Bestandteil des gleichnamigen berichtspflichtigen Wasserkörpers (03005) 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, als überregionale Wanderroute, als Schwerpunktgewässer oder als Allianzgewässer. Da das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser versickert wird, können auch keine Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten der „Dalumer Moorbeeke“ 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 der angestrebten Versickerung des Oberflächenwassers in den direkt angrenzenden Bereichen ausgeschlossen werden. Die Gesamtgröße des Grundwasserkörpers beträgt 660 km<sup>2</sup>. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

### **3.7. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 7) und ist mit Regelungen zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen belegt. Die am nächsten zum Geltungsbereich im Zusammenhang mit der Steuerung der Tierhaltung im Gemeindegebiet auf Basis dieser Darstellung ausgewiesene Baufenster (Bebauungsplan Nr. 200, Baufenster Nr. 152 (N), Nr. 018 (O) und Nr. 113 (SO)) liegt mind. 350 m entfernt zum Änderungsbereich. Zur Einschätzung der möglichen Geruchsbelastung im Änderungsbereich bzw. zur Beurteilung möglicher Wechselwirkungen wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zur Betrachtung der Geruchsimmissionen beigebracht. Ergänzend ist eine Trafostation (Strom) und eine Gasleitung enthalten, die jedoch nicht mehr betrieben werden.



**Abbildung 7: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen" mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)**

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

### **4.1. Standortbegründung**

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Bauflächen für die Neuansiedlung bzw. für die Erweiterung örtlicher Betriebe zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Strukturen im Bereich der Ortschaft Dalum dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) auf bisher ungenutzte Flächenbereiche im Bereich angrenzend Industrie- und Gewerbegebiete sowie auf Flächenbereiche innerhalb der im RROP 2010 enthaltenen Vorranggebiet (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“.

Wie bereits unter Punkt 3.2 erwähnt, weist das RROP 2010 des Landkreis Emsland die Gemeinde Geeste als eine Gemeinde mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Als Schwerpunktaufgabe wird der Gemeinde die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Zudem besteht im Gemeindegebiet aufgrund der aktuell sehr

positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Im Bereich des „Gewerbegebiet Ölwerkstraße“ stehen zur Erweiterung der angrenzenden Betriebsflächen örtlicher expansionsbereiter Firmen in diesem Bereich keine Alternativgrundstücke zur Verfügung, da im Umfeld überwiegend bereits bebaute Industrieflächen angrenzen, so dass eine betriebliche Erweiterung im direkten Umfeld nur in diesen Flächenbereich möglich ist.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen industriell und gewerblich geprägten Gebiete an der BAB31. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung (maßvolle Erweiterung in Richtung Norden). Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Im Zusammenhang mit den zu überplanenden forstwirtschaftlich genutzten Bereichen wird ein Waldersatz notwendig.

#### **4.2. Aufgabe dieser Flächennutzungsplanänderung**

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan gem. § 1 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er ist die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung).

#### **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).

Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung örtlicher Betriebe bzw. die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu erhalten und auszubauen. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden verkehrsgünstig gelegenen vorhandenen industriellen und gewerblichen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Mit dem Ziel der Bereitstellung vermarktbarer Gewerbeflächen soll nun, unmittelbar an die angrenzenden vorhandenen industriell und gewerblich genutzten Bereiche ein weiterer Bereich für die Entwicklung / Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die Gemeinde reagiert hiermit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken

Seitens der Gemeinde wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt. Leerstand ist in Dalum nur in einem geringen Umfang vorhanden. Die evtl. in Frage kommenden Baulücken bzw. Freiflächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Markt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur

Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung direkt nördlich angrenzend an ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet. Im weiteren grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Verkehrsflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Nutzungen. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Durch die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu erhalten und auszubauen. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen, vorhandenen gewerblichen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2). Die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Gewerbegebietes ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 96.497 m<sup>2</sup> umfasst im Wesentlichen:

- Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und eine
- Wasserfläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB) für die zwischen den gewerblichen Bauflächen und parallel zur Gemeindestraße „Am Wasserwerk“ verlaufenden Entwässerungsgräben

## **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 Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher (tierhaltender) Betriebe. Zur Einschätzung der möglichen Geruchsbelastung im Änderungsbereich bzw. zur Beurteilung möglicher Wechselwirkungen wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zur Betrachtung der Geruchsimmissionen beigebracht.

##### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren 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.

### **5.1.2. Immissionen Straße**

Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms durch den Verkehrslärm auf der BAB31 sowie der K225 und K226 ergibt sich für den Änderungsbereich eine entsprechende Vorbelastung, die im weiteren Verfahren gutachterlich aufbereitet wird.

### **5.1.3. Immissionen Gewerbelärm**

Unter Berücksichtigung der Immissionen, die durch die Emissionen der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete verursacht werden, ist zu untersuchen, unter welchen Auflagen der Teilbereich des neuen Gewerbegebietes ausgewiesen werden können. Das hierfür notwendige Gutachten wird im weiteren Verfahren beigebracht.

## **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 prägende Biotoptyp innerhalb des Änderungsbereiches ist neben der ackerbaulichen Nutzung eine forstwirtschaftliche Nutzung. Im weiteren Verfahren werden Aussagen zur Waldumwandlung inkl. der Beschreibung des notwendigen Waldersatzes sowie eine ergänzende Eingriffsbilanzierung auf der Basis einer Biotoptypenkartierung erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt. Zudem wird zu dieser Begründung (Teil I) ein Umweltbericht erarbeitet (dann Teil II dieser Unterlagen).

Nach dem bisherigen Kenntnisstand gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung jedoch nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

### **Artenschutz**

Auf der Basis faunistischer Erfassungen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die dort enthaltenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

### **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 Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Östlich der Ortslage Dalum befindet sich die Emsniederung mit dem FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“, dass ergänzend als LSG EL 00032 „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ in nationales Recht überführt wurde. Innerhalb des FFH-Gebietes liegt zudem das Naturschutzgebiet (NSG) WE 00191 „Biener Busch“. Daneben ist die darüber hinaus reichende Emsniederung durch das LSG EL 00023 „Emstal“ geschützt. Westlich der BAB31 und somit auch westlich der Vorhabensfläche befindet sich das Vogelschutzgebiet (VSG) V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“.

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

Das Plangebiet kann über die in der Gemeindestraße „Am Wasserwerk“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

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

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

### **5.3.1. Oberflächenentwässerung**

Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wird eine Baugrundvoruntersuchung erstellt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand aus den südlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen sind die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen (Sande). Außerdem kann der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist somit möglich.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des DWA-A 138-1 der ATV zu versickern. Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem vorgenannten Arbeitsblatt zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. DWA-A 138-1 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein. Der Abstand kann durch eine Aufhöhung des Geländes optimiert werden. Weitere, im Zusammenhang mit den späteren konkreten Nutzungen stehenden Einrichtungen zur Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers können innerhalb des Geltungsreiches vorgesehen und installiert werden. Hierfür stehen ausreichende Flächenanteile zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt am Gewässer M1 des Wasser- und Bodenverband „Ems Süd“. Die nachfolgenden Vorgaben sind einzuhalten.

1. Es dürfen keine Bauwerke am und im Gewässer errichtet werden (Abstand mind. 4,0 m von der Böschungsoberkante (Räumstreifen). In Ausnahmefällen kann eine einseitige Räumung erfolgen und somit ein Abstand von 1,0 m zur Böschungsoberkante angenommen werden.
2. Bei eventueller Verlegung von Leitungen, die das Gewässer queren, ist eine ausreichende Überdeckung in der Sohle erforderlich.
3. Bei nachfolgenden Baumaßnahmen sind Einspülungen zu vermeiden und der Wasserlauf muss jederzeit gegeben sein.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **5.3.2. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Industriegebieten mit einer Baumassenzahl (BMZ) von  $\leq 9$  ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung bis zu 3.200 l/min. (192 m<sup>3</sup>/h) bei einer mittleren bzw. großen Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 96 m<sup>3</sup>/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

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. 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).

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

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmesteilen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

#### **5.3.4. Telekommunikation**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen nördlich angrenzend an ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

#### **5.5. Belange der Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Wird im weiteren Verfahren geprüft (vgl. Kapitel 5.1.1).

##### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere südlich und westlich 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 Erschließung wird über die Gemeindestraße „Am Wasserwerk“ und darüber hinaus an das überregionale Straßennetz (K233 und BAB31) sichergestellt.

Eine mögliche innere Erschließung für den Änderungsbereich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

### **5.7. Belange des Denkmalschutzes**

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Hierbei handelt es sich um die Trafostation des Emslandlagers XII (Dalum) in Geeste-Dalum mit all ihren Bestandteilen. Der zweieinhalbgeschossige quadratische Backsteinbau unter Flachdach wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege mit der Kennziffer 454014.00025 in die Liste der Baudenkmale des Landkreises Emsland eingetragen und unterliegt den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Die Gebäude des Lagers (Trafostation, Wachmannschaftsgebäude und Eingangsbereich) wurden 2022/23 denkmalgeschützt saniert und sind seit Juni 2023 als Erinnerungsort „LAGER XII DALUM“ öffentlich zugänglich. Die Ausstellung im Inneren des Wachmannschaftsgebäudes bietet detaillierte Informationen zu den emsländischen NS-Lagern, aber auch zu den Kriegsgräberstätten im Emsland und in der Grafschaft Bentheim.

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung des Baudenkmals vorliegt, kann erst im Verlauf des weiteren Verfahrens unter Vorlage konkreter Planungen erfolgen. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher in sämtlichen weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen.



**Abbildung 8: Foto zur sanierten Trafostation des Emslandlagers XII (Dalum) in Geeste-Dalum**

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass, allein aus Pietätgründen gegenüber der Gedenkstätte, ein angemessener Abstand zum Baudenkmal gewahrt wurde. Die Raumwirkung des Baudenkmals geht durch seine geschichtliche Bedeutung und die heutige Nutzung als Gedenkstätte über die visuelle Wirkung hinaus. Ein Großteil des ehemaligen Emslandlagers wurde bereits durch das Gewerbe- und Industriegebiet überbaut, sodass die assoziative Raumwirkung, d.h. der Bezug der Gedenkstätte als letztem Überrest des ehemaligen

Emslandlagers zu dem historischen Ausmaß des Lagers sowie darüberhinausgehend zum nahegelegenen Moor als Einsatzgebiet der Strafgefangenen, stark eingeschränkt wurde.

Auch hinsichtlich der Bodendenkmalpflege befindet sich das Plangebiet direkt angrenzend zu einer ausgewiesenen archäologischen Fundstelle im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG:

NLD-Identifikationsnummer: 454/3114.00011-F

Objektbezeichnung: Arbeitslager, Emslandlager XII

In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. der Änderungsbereich weist ein besonders 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 eine spätere Baugenehmigung 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.

Im Weiteren wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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).

### **5.8. Belange des Bodenschutzes / Altlasten**

Im Änderungsbereich befinden sich laut den Daten des LBEG keine Altlasten, Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend der Veröffentlichung GeoBerichte 8 (Stand: 2019, [www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf)).

Der Änderungsbereich befindet sich wie das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet innerhalb eines Bereiches „Kohlenstoffreiche Boden mit versiegelten Flächen“ (kultivierte Moore: YUhh4 bzw. Moor-Trepose (= Tiefenumbruchboden)).

Im Änderungsbereich befinden sich eine Tiefenbohrungen. Die Koordinate der Bohrung lautet wie folgt:

Dalum Z5; Ost: 32377141,92 - Nord: 5828800,33 (GOK 20,00 m NHN)

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten 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 ortsnahe, 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.

### **5.9. Belange der Bundeswehr / Kampfmittelfunde**

#### Luft- und Bodenschießplatzes Engden / NORDHORN RANGE

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Luft- und Bodenschießplatzes Engden / NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden.

#### Kampfmittel

Es erfolgt für den Änderungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

### **5.10. Belange des Klimaschutzes**

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

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

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der

Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

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

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

### **5.11. Belange des Einzelhandels**

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Geeste (EHK 2012, S. 64) lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Grundzentrums Geeste wie folgt darstellen:

- Sicherung und Ausbau des Grundzentrums durch Angebotsverdichtung im Ortskern Dalum
- Erhaltung/ Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in peripheren Ortsteilen
- Beschränkung großflächiger Betriebstypen (zentrenrelevante Sortimente) auf den zentralen Versorgungsbereich Dalum (vgl. Abbildung 30, S. 54 im EHK 2012)
- Stärkung der Ortsmitte durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns durch verkehrsberuhigende und ortsbildverbessernde Maßnahmen

Da der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Dalum“ liegt, ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung festzusetzen, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der

Gemeinde Geeste“ (vgl. EHK 2012 Kap. 9.4) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

## **6. DARSTELLUNGEN DER 98. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Erfordernis von Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Form gewerblicher Bauflächen (G) nebst der Ausweisung von Wasserflächen zum Erhalt der örtlichen Grabenstrukturen wurde bereits in den vorangestellten Kapiteln dargelegt. Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt dies entsprechen dar.

## **7. HINWEISE (NACHRICHTLICH ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 151)**

- 1) Für diese Bauleitplanung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C3, eingesehen werden.
- 2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeit gestattet. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: 05931/44-0.
- 3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst - mitzuteilen.
- 4) Bei 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.
- 5) Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- 6) Das Plangebiet liegt im An- / Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / Nordhorn Range. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere

Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

7) Die im Bereich dieser Bauleitplanung liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

8) Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012)

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schraube und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten

- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
  - Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
  - Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
  - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
  - Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
  - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
  - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- (Quelle: Einzelhandelskonzept 2012, BBE Handelsberechnung)

## **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, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen weitgehend entsprochen wird.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1 UMWELTBERICHT**

*(wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt)*

### **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

Im frühzeitigen Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den **erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im anschließenden Verfahrensschritt erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Geeste, den \_\_.\_\_.2026

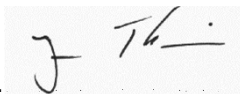
.....

Bürgermeister

Die Kurzerläuterung zur Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren, Tel. 05902/503702-0, Fax 05902/503702-33.

Freren, den 01.06.2026

i.A.

...  .....

regionalplan & uvp