

KURZERLÄUTERUNG

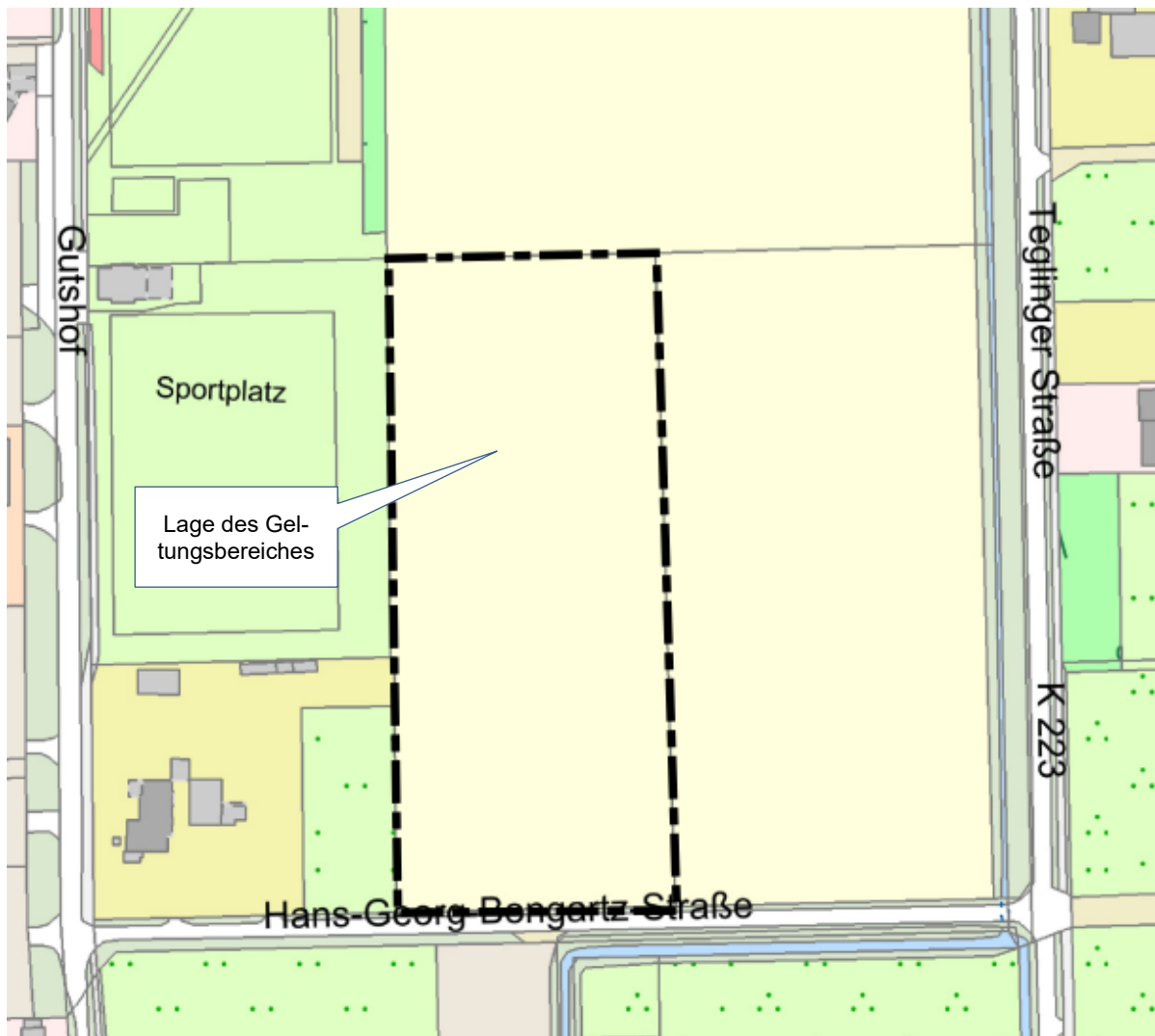
FÜR DAS VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 76 „GEWERBEGEBIET TEGLINGER STRAÙE, TEIL I“

GEMEINDE GEESTE

Landkreis Emsland



Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2026)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES	4
1.1. PLANUNGSUNTERLAGE	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1. LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP 2017)	5
3.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2010)	5
3.3. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH)	7
3.4. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP 2001) LANDKREIS EMSLAND	8
3.5. WASSERRAHMENRICHTLINIE (WRRL)	8
3.6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	9
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG	10
4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	11
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
5.1. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN / IMMISSIONEN)	12
5.1.1. Immissionen Landwirtschaft.....	12
5.1.2. Immissionen Eisenbahn / Straße.....	12
5.1.3. Immissionen Gewerbelärm.....	13
5.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES	13
5.3. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	14
5.3.1. Oberflächenentwässerung.....	14
5.3.2. Abfallentsorgung.....	15
5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	15
5.3.4. Telekommunikation.....	16
5.4. BELANGE DER INFRASTRUKTUR	16
5.5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	17
5.6. BELANGE DES VERKEHRS	17
5.7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	17
5.8. BELANGE DES BODENSCHUTZES / ALTLASTEN	18
5.9. BELANGE DER BUNDESWEHR / KAMPFMITTELFUNDE	18
5.10. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	19
5.11. BELANGE DES EINZELHANDELS	20
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76 „GEWERBEGBIET TEGLINGER STRAÖE, TEIL I“	20
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	20
6.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	21
6.3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	21
7. HINWEISE	22

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 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76, unmaßstäblich (LGLN 2026).....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland.....	6
Abbildung 3: Den Geltungsbereich umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2026)	8
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)	9

Anlagen:

(werden im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt)

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Osterbrock die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet Teglinger Straße, Teil I“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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 Geeste (3113), Flur 26. Die Planunterlage wird 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 mit einer Größe von 16.218 m² befindet sich direkt nördlich angrenzend an die Ortslage Osterbrock zwischen der Gemeindestraße „Gutshof“ (östlich bereits vorhandener gewerblicher Baugrundstücke und dem Sportplatz Osterbrock), der südlich verlaufenden „Hans-Georg-Bongartz-Straße“ (als Haupteerschließung des beplanten Flurstückes) und der westlich verlaufenden Teglinger Straße (K223). Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung umfasst in der Gemarkung Geeste, Flur 26 das Flurstück 5/4.

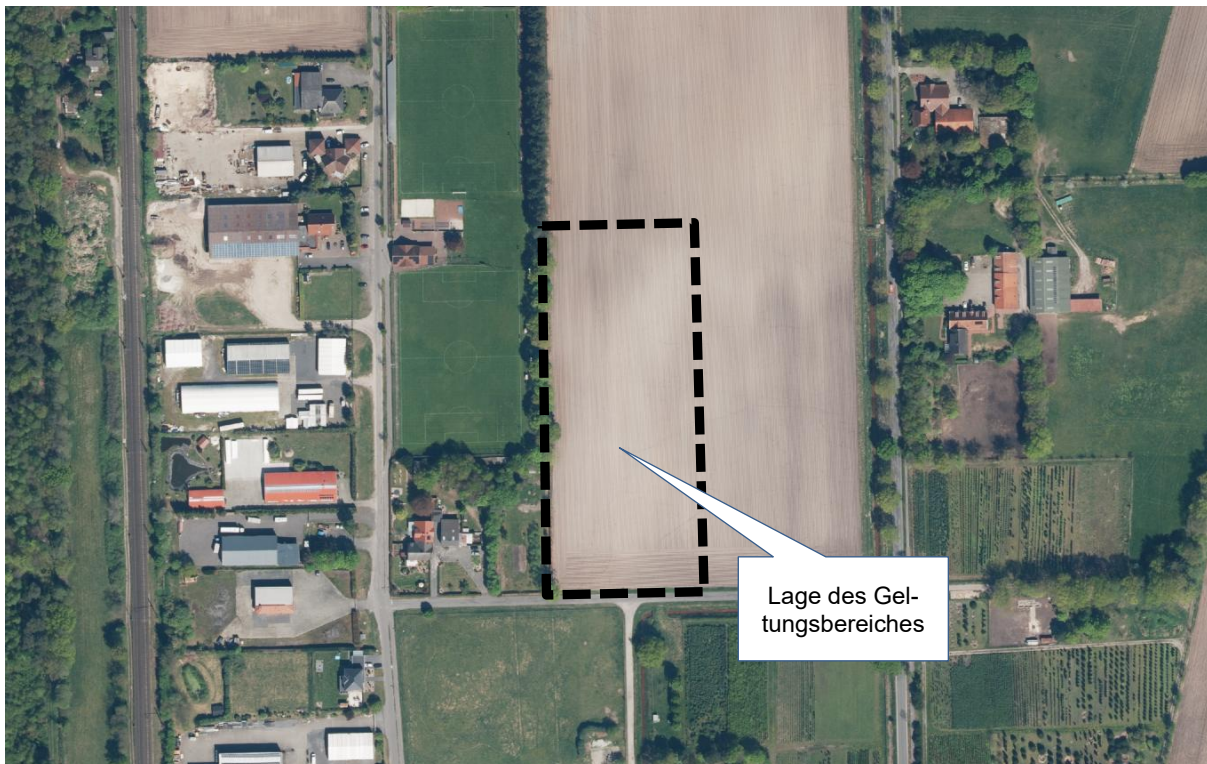


Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76, unmaßstäblich (LGLN 2026)

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Demnach wird der Geltungsbereiches sowie die direkt nördlich und östlich angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt. Westlich einer Heckenstruktur liegt der Sportplatz Osterbrock mit zwei Fußballfeldern und den zugehörigen Gebäuden. Südlich und westlich der Gemeindestraße „Gutshof“ befinden sich gewerbliche Strukturen. Hier ist auch eine Baumschule angesiedelt. In den vorgenannten Strukturen finden sich einzelne Freiflächen in Form von (Pferde)Weiden. Östlich der K223 (Teglinger Straße) finden sich einzelne (ehem.) Hofstellen und Wohnbebauung (Einzelhäuser) sowie weitere Strukturen, die der Baumschule zugeordnet werden können. Der Geltungsbereich wird durch die Gemeindestraße „Hans-Georg-Bongartz-Straße“ im Süden erschlossen. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die östlich verlaufende „Teglinger Straße“ (K223) und darüber hinaus über die Bawinkeler Straße / Osterbrocker Straße im Süden (L67), die Königstraße (K237) im Norden und die B70, die östlich des Geltungsbereiches parallel zur Bahntrasse „Rheine-Norddeich“ und zum Dortmund-Ems-Kanal verläuft.

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 Geltungsverordnung 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 Geltungsverordnung 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) liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb eines Vorsorgegebietes (G) für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen das sich in seiner Abgrenzung an dem Vorranggebiet (Z) für „Trinkwassergewinnung“ (3.11 2. 03/04) orientiert bzw. mit diesem deckungsgleich ist. Westlich (Gewerbegebiet) und südlich (Ortslage Osterbrock) angrenzend sind bebaute Bereiche dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches verlaufen in einer Nord-Süd-Achse die Bahntrasse „Rheine-Norddeich“ (Vorranggebiet (Z) Haupt-eisenbahnstrecke (4.3 01) im elektrischen Betrieb (4.3 02)) mit einer Haltestelle in Osterbrock (Vorranggebiet (Z) Bahnhof mit Verknüpfungspunkt für den ÖPNV (4.3 01)), der Dortmund-Ems-Kanal (Vorranggebiet (Z) Schifffahrt mit Angabe der Tragfähigkeit in Tonnen (hier 2.100 t) und einer Schleuse (Vorranggebiet (Z) Schleuse (4.6 01)) nordwestlich des Geltungsbereiches, einem regional bedeutsamen Wanderweg (F = Radfahren) (3.10 08) und der B70 (Vorranggebiet (Z) Hauptverkehrsstraße (4.4 01)). Westlich angrenzend zu den vorgenannten

Achsen liegen zwei Vorranggebiete (Z) für Natur und Landschaft (3.3 06). Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine Rohrfernleitungen (G = Gas).

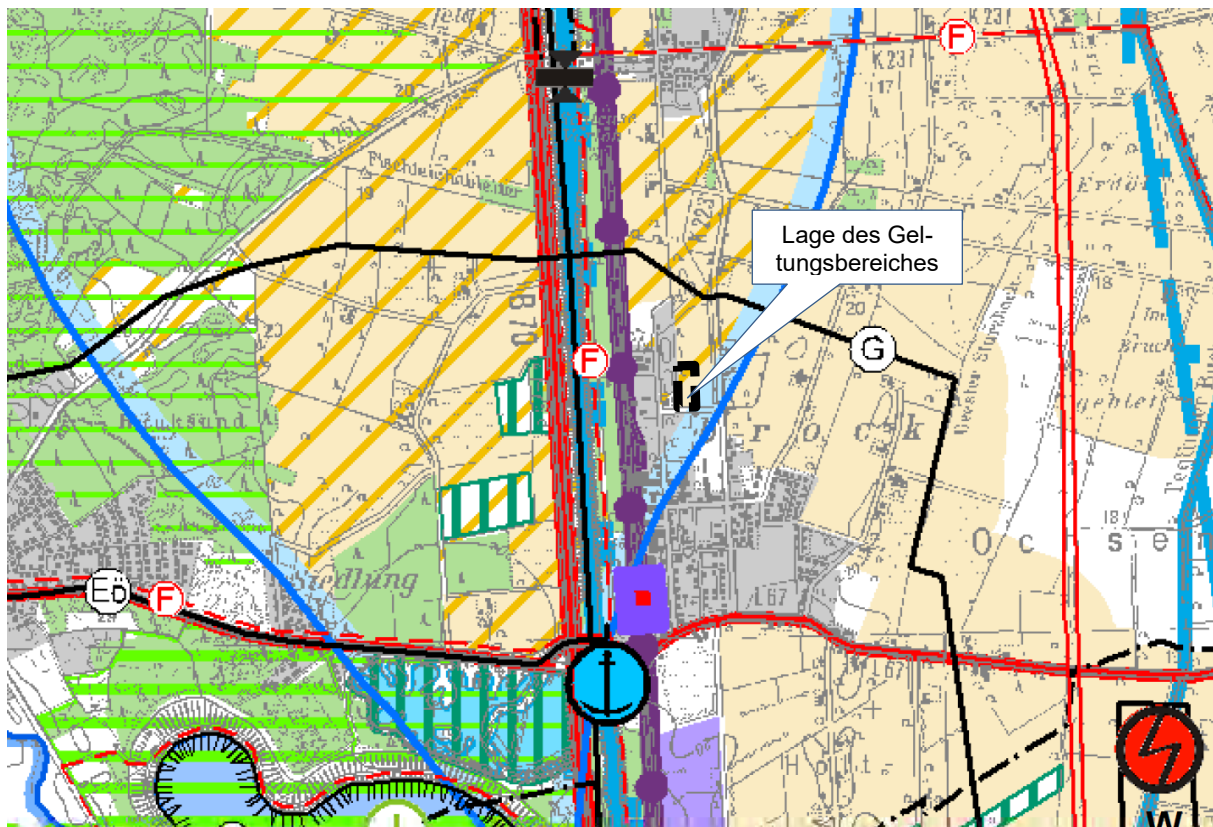


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Gemeinde 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.“

Alternative Flächen angrenzend zu bestehenden bzw. bereits bebauten Flächen stehen der Gemeinde im Ortsteil Osterbrock derzeit nicht zur Verfügung. Die in den Gewerbegebieten vereinzelt vorhandenen freien Bereiche stehen derzeit für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der Lage am südöstlichen Rand, jedoch noch innerhalb eines Vorranggebietes (Z) für „Trinkwassergewinnung“, ist diese Abgrenzung identisch mit der Abgrenzung des Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Geeste-Varloh. Zudem ist das TWGG durch ein Vorsorgegebiet (G) für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (hier zum Grundwasserschutz) überlagert. Es handelt sich beim TWGG um eine hydrogeologische

Abgrenzung eines zugelassenen Wasserrechts (aktiv, Bewilligung durch den Landkreis Emsland vom 08.12.2015, Az.: 67/-815-120/2c, befristet bis 11.01.2046). Die Priorität wird mit B1 beschrieben. Zur Art der Schutzzone werden keine Angaben gemacht (Datenabfrage NLWKN 06/2026). Im Rahmen der Ansiedlung von Unternehmen sind die Auflagen des TWGG zu berücksichtigen. Analog zu den westlich bereits angesiedelten Betrieben ist dies grundsätzlich möglich. Alle Maßnahmen und Planungen sind so abzustimmen, dass das TWGG in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt wird. Daher wird die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich angrenzend zu bereits vorhandenen gewerblich genutzten Bereichen als grundsätzlich möglich angesehen.

3.3. 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 06/2026, 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 Sammlung und Vorbehandlung des Oberflächenwassers sind im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben zu definieren und innerhalb des Geltungsbereiches realisierbar.

II. Schutz vor Hochwasser

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

Das Plangebiet befindet sich im Wasserkörpereinzugsgebiet (WRRL) „Teglinger Bach“ (02044) 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 befindet sich erst über 3,2 km westlich der Ortslage Osterbrock und liegt somit bereits westlich des Dortmund-Ems-Kanals. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015. Für den Geltungsbereich sind keine zu berücksichtigenden Wirkungen herauszustellen.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.

3.4. Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) Landkreis Emsland

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) mit keiner Darstellung versehen.

Nach dem Umweltkartenserver des NLWKN (http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/) (Datenabfrage 06/2026) befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wertvollen Brutvogel- oder Gastvogelgebiet. Westlich der B70 und somit auch bereits deutlich westlich der Vorhabensfläche befindet sich in einer Entfernung von über 3,5 km das FFH-Gebiet „Ems“ (013), dass durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Das LSG EL 00032 wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023) eingefasst, dass den weiteren Niederungsbereich der Ems abdeckt. Das dem südwestlich des Geltungsbereiches liegende und dem Speicherbecken vorgelagerte Biotop ist als Naturschutzgebiet „Biotop am Speicherbecken Geeste“ (NSG WE 00182) geschützt. Die Bereiche westlich der B70 liegen zudem im Naturpark „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor - Veenland“ (NP NDS 13, Verordnung vom 17.12.2024).

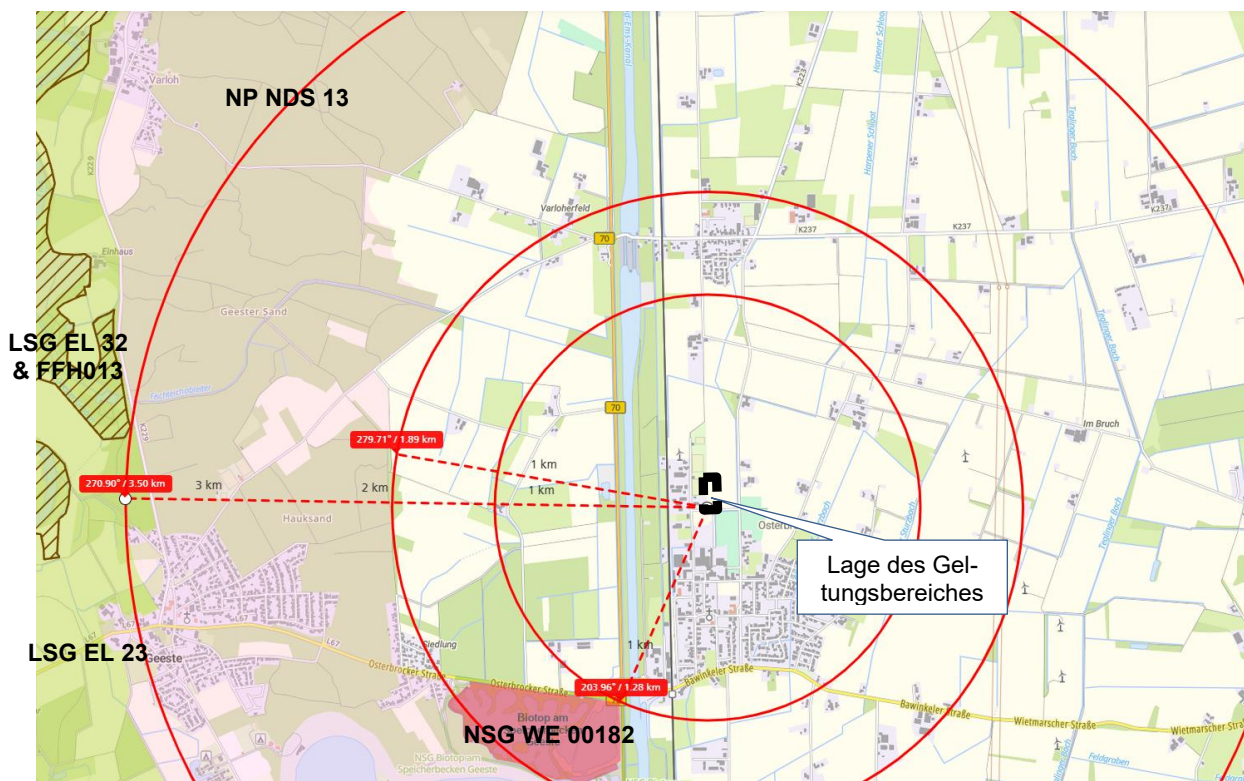


Abbildung 3: Den Geltungsbereich umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2026)

3.5. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde verzichtet. Aufgrund des Abstandes von über 400 m zum westlich zum Geltungsbereich verlaufenden „DEK Lingen-Meppen“ (DE_RW_DENI_03042, Gewässertyp 77 = Sondertyp Schifffahrtskanäle, Wasserkörperstatus = künstlich, Potenzial ohne Bewertung, Phytoplankton = nicht relevant, Makrophyten gesamt = ohne Bewertung, Makrozoobenthos = ohne Bewertung, Fische = nicht relevant, chemischer Zustand gesamt = nicht gut, Schwermetalle = Quecksilber) als Bestandteil des gleichnamigen berichtspflichtigen Wasserkörpers (03042) behindert bzw. vereitelt diese Bauleitplanung nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für die Kanalachse vorgesehen sind. Zudem hat der Kanal keine Bedeutung als Laich-/Aufwuchsgewässer, als überregionale Wanderroute, als Schwerpunktgewässer oder als

Allianzgewässer. Zum ca. 2,25 km östlich verlaufenden „Teglinger Bach“ (DE_RW_DENI_02044, Gewässertyp 14 = Sandgeprägte Tieflandbäche, Wasserkörperstatus = erheblich verändert, unbefriedigendes Potenzial, Phytoplankton = nicht relevant, Makrophyten gesamt = gut, Makrozoobenthos = unbefriedigend, Fische = unbefriedigend, chemischer Zustand gesamt = nicht gut, Schwermetalle = Quecksilber) als Bestandteil des gleichnamigen berichtspflichtigen Wasserkörpers (02044) ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen. Auch dieses Gewässer hat 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 des „DEK Lingen-Meppen“ bzw. des „Teglinger Baches“ hergeleitet werden. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt. Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Hase links Lockergestein“ (DE_GB_DENI_36_01) können aufgrund der angestrebten Versickerung des Oberflächenwassers ausgeschlossen werden. Die Gesamtgröße des Grundwasserkörpers beträgt 1.012 km² in Niedersachsen und 19 km² in NRW. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

3.6. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 4) und ist mit Regelungen zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen belegt. Das am nächsten zum Geltungsbereich im Zusammenhang mit der Steuerung der Tierhaltung im Gemeindegebiet ausgewiesene Baufenster (Bebauungsplan Nr. 200, Baufenster Nr. 103) liegt ca. 450 m östlich des Geltungsbereiches. Einschränkungen durch diese Bauleitplanung ergeben sich voraussichtlich nicht, da bereit bebaute Bereiche näher zum vorgenannten Baufenster liegen. Zudem befindet sich der Geltungsbereich noch der Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zur Trinkwassergewinnung im Kapitel 3.3 verwiesen.

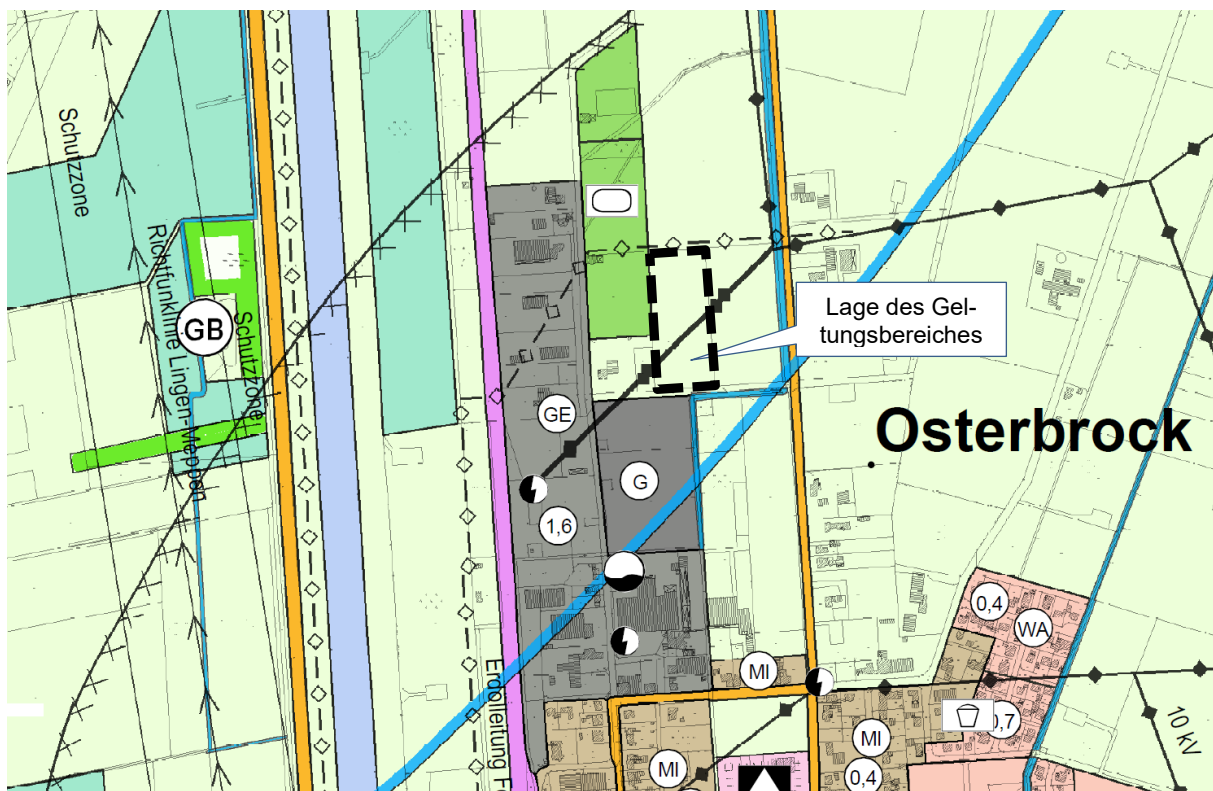


Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

Weitere den Geltungsbereich betreffende Darstellungen umfassen eine den Geltungsbereich querende 10 KV-Leitungstrasse und eine nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Erdölleitung. Der westlich angrenzende Sportplatz ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ enthalten. Südlich und westlich finden sich größerflächig gewerbliche Bauflächen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste (Parallelverfahren) wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen. Die den Geltungsbereich querende Freileitung ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden bzw. wurde bereits zurückgebaut, so dass diese nicht mehr mit dargestellt werden muss.

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 Osterbrock dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. die Erweiterung dessen auf bisher ungenutzte Flächenbereiche im Bereich angrenzend zu bestehenden Gewerbegebieten.

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 Osterbrock stehen derzeit keine Alternativgrundstücke zur Verfügung, da im Umfeld überwiegend bereits bebaute Gewerbeflächen angrenzen, so dass eine betriebliche Erweiterung im direkten Umfeld derzeit nur in diesen Flächenbereich möglich ist.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen gewerblich geprägten Gebiete westlich der Teglinger Straße. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung (maßvolle Erweiterung in Richtung Nordosten). Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich des Gewerbegebietes sowie die Verhinderung einer Zersiedelung (keine Schaffung eines neuen gewerblichen Ansatzes).

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Geeste-Varloh ist jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanung zu beachten und entsprechend einzustellen.

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).

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 im Gemeindegebiet und im Besonderen auch in den einzelnen Ortsteilen 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.

Mit dem Ziel der Bereitstellung vermarktbarer Gewerbeflächen soll nun, unmittelbar an die angrenzenden vorhandenen 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 im Ortsteil Osterbrock 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 nordöstlich angrenzend an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Im weiteren grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, der Sportplatz Osterbrock 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet Teglinger Straße, Teil I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung / Erweiterung 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 Biotope 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 16.218 m² umfasst im Wesentlichen:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

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 nicht innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung (vgl. B-Plan Nr. 200). Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer prüfen, ob trotz der vorhandenen Abstände von ca. 450 m zum am nächsten zum Geltungsbereich gelegenen tierhaltenden Betrieben aufgrund der Tierzahlen die Prüfung möglicher Beeinträchtigungen / Einschränkungen notwendig wird. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass in Gewerbegebieten bis zu 15 % (unter bestimmten Bedingungen auch bis zu 20 %) an Jahresgeruchsstunden zulässig sein können.

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 Eisenbahn / Straße

Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms durch die östlich verlaufende K223 und die westlich verlaufende Eisenbahntrasse wird darauf verwiesen, dass sich zwischen Bahntrasse und dem Geltungsbereich bereits ausgewiesene gewerbliche Bauflächen befinden. Zur K223 wird ein Abstand von über 100 m eingehalten. Die Gemeinde wird auf der Basis der zurückliegenden Bauleitplanungen prüfen, ob diesbezüglich eine gutachterliche Prüfung notwendig erscheint.

5.1.3. Immissionen Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der Immissionen, die durch die Emissionen der angrenzenden 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 und in die Unterlagen eingearbeitet.

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 Geltungsbereiches ist die ackerbauliche Nutzung. Im weiteren Verfahren wird eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf der Basis einer Biotoptypenkartierung erarbeitet. Zudem wird dieser Begründung (Teil I) ein Umweltbericht (dann Teil II dieser Unterlage) beigelegt. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) soll verzichtet werden, da dessen Inhalte in den noch zu erstellenden Umweltbericht (dann Teil II der Begründung) aufgenommen werden.

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 ggf. notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen 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 Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Westlich der B70 und somit auch westlich der Vorhabensfläche befindet sich in einer Entfernung von über 3,5 km das FFH-Gebiet „Ems“ (013), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Das LSG EL 00032 wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023) eingefasst, das den weiteren Niederungsbereich der Ems abdeckt. Aufgrund der genannten Abstände können

Wirkungen dieser Bauleitplanung auf die im weiteren Raum befindlichen Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

5.3. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der Gemeindestraße „Hans-Georg-Bongartz-Straße“ 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 und westlich angrenzenden und bereits gewerblich genutzten Bereichen sind die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen (Sande). Außerdem kann, ggf. ergänzt durch eine Geländeaufhöhung, 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. Hierbei ist jedoch die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Geeste-Varloh zu beachten, durch die zusätzliche Auflagen zu berücksichtigen sind.

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.

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 Gewerbegebieten mit einer Baumassenzahl (BMZ) von ≤ 9 ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h) bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung bis zu 3.200 l/min. (192 m³/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 m³/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 m³/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. Wasserentnahmestellen 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 nordöstlich angrenzend an ein bestehendes 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 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 Erschließung wird über die Gemeindestraße „Hans-Georg-Bongartz-Straße“ und darüber hinaus an das überregionale Straßennetz (K223, K237, L67 und B70) sichergestellt. Zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der östlich verlaufenden K223 (Teglinger Straße) wird ein Abstand von mind. 100 m eingehalten, so dass im Zusammenhang mit der 20 m-Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG und der 40 m-Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG diese unbeachtlich sind.

Eine mögliche innere Erschließung für den Geltungsbereich wird bei Bedarf im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert.

5.7. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich oder in den direkt angrenzenden Bereichen sind im „Denkmalatlas Niedersachsen“ (Datenabfrage 06/2026) keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Denkmal ist der ca. 375 m südwestlich gelegene „Gutshof Geeste“ (Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG), geschichtliche Bedeutung, städtebauliche Bedeutung, Id: 35913235). Das vorgenannte Einzeldenkmal liegt bereits südlich der bereits bestehenden gewerblichen Betriebe. Somit können direkte Wirkungen auf das vorgenannte Baudenkmal ausgeschlossen werden.

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 Geltungsbereich befinden sich laut den Daten des LBEG keine Altlasten und Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend der Veröffentlichung GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Der hier vorliegende Geltungsbereich ist durch einen mittleren Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley (YUp-g3) gekennzeichnet. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt um 6 dm u. GOF und der mittlere Grundwassertiefstand um 13,5 dm u. GOF. Weitere besondere Hinweise wie Moorstandorte, Suchräume für Schutzwürdige Böden oder Standortpotenziale für grundwasserabhängige Landökosysteme sind im NIBIS-Kartenserver des NLWKN (Datenabfrage 06/2026) nicht vorhanden. Daher wird die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich angrenzend zu bereits vorhandenen gewerblich genutzten Bereichen als grundsätzlich möglich angesehen.

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 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.

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 zudem 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 Geltungsbereich 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 Osterbrock
- Erhaltung/ Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in peripheren Ortsteilen
- Beschränkung großflächiger Betriebstypen (zentrenrelevante Sortimente) auf den zentralen Versorgungsbereich Osterbrock (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 Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Geeste“ 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 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76 „GEWERBEGEBIET TEGLINGER STRASSE, TEIL I“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen vorzufinden ist.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt, in der Ausnutzbarkeit jedoch effektiv entwickelt werden. Entsprechend werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, für das GE und eine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der Geschosshöhe nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird daher die Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,0 m für das Gewerbegebiet (GE) über dem fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt. Bezugspunkt für den Erdgeschossfußboden bildet die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gemeindestraße „Hans-Georg-Bongartz-Straße“ (vgl. TF § 3 und § 4).

Bauweise

Eine Bauweise wird bewusst nicht festgesetzt, da sich die industriellen Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können. Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen vermieden werden. Der zu berücksichtigende Grenzabstand richtet sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Zu den umgebenden Flurstücksgrenzen wird ein Abstand von mind. 5,0 m festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung § 5 darf von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten.

6.3. Textliche Festsetzungen (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

Gewerbelärmkontingentierung

(wird bei Bedarf auf der Basis einer gutachterlichen Betrachtung im weiteren Verfahren ergänzt)

Verkehrslärm

(wird bei Bedarf auf der Basis einer gutachterlichen Betrachtung im weiteren Verfahren ergänzt)

§ 1 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten, *um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Als Erschließungsstraßen ist die südöstlich des Geltungsbereiches und bereits ausgebauten Gemeindestraße „Hans-Georg-Bongartz-Straße“ zu nennen.*

§ 2 Gebäudehöhe

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 12,0 m nicht überschreiten. *Hierdurch fügen sich die zukünftigen Baukörper in die bestehenden gewerblichen Strukturen ein und es wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden.*

§ 3 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes zulassen. *Von den festgesetzten Baugrenzen darf somit geringfügig*

abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten.

§ 4 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt. *Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren auf der Basis eines Baugrundgutachtens geprüft und mit Blick zur Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Geeste-Varloh konkretisiert*

§ 5 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis Nr. 8) nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

§ 6 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. *Der Ausschluss gemäß der textlichen Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen in angrenzenden Bebauungsplänen und erfolgt im Hinblick auf die potenziell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) sowie im Sachzusammenhang mit dem im Kapitel 5.7 beschriebenen Denkmal.*

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GE nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen (Module) inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO. *Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes für die räumliche Entwicklung der angesiedelten Betriebe (Errichtung der für den Betrieb notwendigen Gebäude und Anlagen) vorgehalten werden können.*

7. HINWEISE

- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli. 2023 I Nr. 176. 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 Geruchsbelastigungen 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 Gebrauchtwaren

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)

- 9) Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.
- 10) Von der östlich verlaufenden Kreisstraße 223 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 11) Es ist sicherzustellen, dass von den Anlagen keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und sonstiges auf die Kreisstraße 223 eintreten, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

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 des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet Teglinger Straße, Teil I“ 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 04.06.2026

i.A. ... 

regionalplan & uvp