

KURZERLÄUTERUNG

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

ZUM

BEBAUUNGSPLANES NR. 151 „GL AN DER BAB 31, 1. ERWEITERUNG“

GEMEINDE GEESTE

Landkreis Emsland

STAND: 20.10.2026



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. AMPRION GMBH - NEUBAU VON HÖCHSTSPANNUNGSLEITUNGEN (ERDKABEL)	7
3.4. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH)	8
3.5. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP 2001) LANDKREIS EMSLAND	9
3.6. WASSERRAHMENRICHTLINIE (WRRL)	11
3.7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	11
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG	12
4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	13
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	14
5.1. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN / IMMISSIONEN)	14
5.1.1. Immissionen Landwirtschaft.....	14
5.1.2. Immissionen Straße	14
5.1.3. Immissionen Gewerbelärm	15
5.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES	15
5.3. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	19
5.3.1. Oberflächenentwässerung	20
5.3.2. Abfallentsorgung	21
5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	21
5.3.4. Telekommunikation	22
5.4. BELANGE DER INFRASTRUKTUR	22
5.5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	22
5.6. BELANGE DES VERKEHRS	23
5.7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	23
5.8. BELANGE DES BODENSCHUTZES / ALTLASTEN	25
5.9. BELANGE DER BUNDESWEHR / KAMPFMITTELFUNDE	26
5.10. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	26
5.11. BELANGE DES EINZELHANDELS	27
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 „INDUSTRIEGEBIET AN DER BAB 31, 1. ERWEITERUNG“	28
7. HINWEISE	28
8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	31

TEIL II: UMWELTBERICHT	32
1 UMWELTBERICHT	32
TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	33

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Bewertungsmaßstab „Nutzfunktion“	16
Tabelle 2: Bewertungsmaßstab „Schutzfunktion“	17
Tabelle 3: Bewertungsmaßstab „Erholungsfunktion“	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. , 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 „Leitungstrassen“ (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 Geltungsbereich 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	24

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung (regionalplan & uvp 2026)

(Die weiteren Unterlagen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Gl an der BAB 31, 1. Erweiterung“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (Gl) gemäß § 9 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 Dalum, Flur 4. Die Planunterlage wird im weiteren Verfahren 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. 151 mit einer Größe von 96.497 m² befindet sich westlich der Ortslage Dalum zwischen Ölwerkstraße (K233) und Süd-Nord-Straße (K225). Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung 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 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. , unmaßstäblich (LGLN 2026)

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Demnach ist ein Teil des Geltungsbereiches mit Gehölzen bestockt (forstwirtschaftliche Nutzung), südlich und östlich verlaufen Gräben entlang der Geltungsbereichsgrenze und im verbleibenden Teil herrscht derzeit eine ackerbauliche Nutzung vor. Der Geltungsbereich 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“ (K233). 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 Landesraumordnungsprogramms ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung von 2017 und der Änderungsverordnung von 2022. Die Niedersächsische Landesregierung hat die Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms eingeleitet. Hierzu wurde inzwischen ein zweiter Entwurf der Änderungsverordnung veröffentlicht und das Beteiligungsverfahren durchgeführt (Auslegungszeitraum vom 16.07.2026 bis zum 24.08.2026). Das Verfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen, sodass weiterhin das geltende LROP in der Fassung von 2022 maßgeblich ist. Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.“

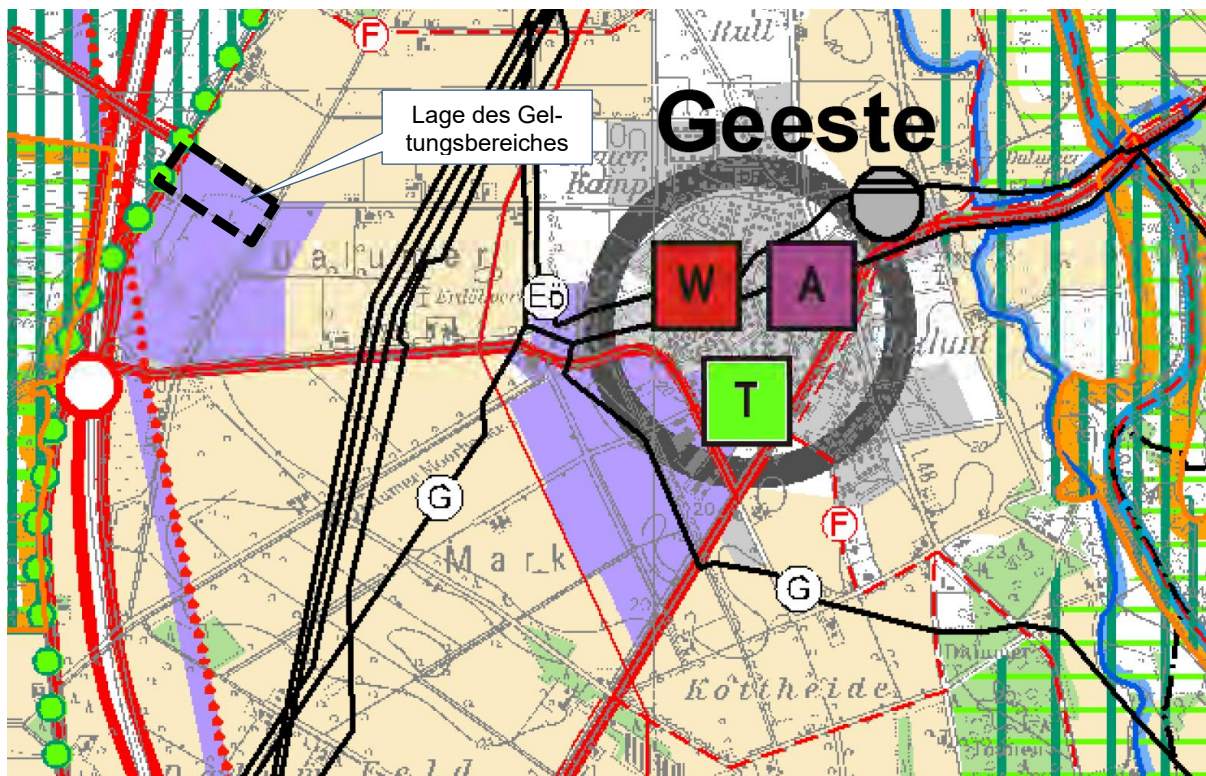


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland

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

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

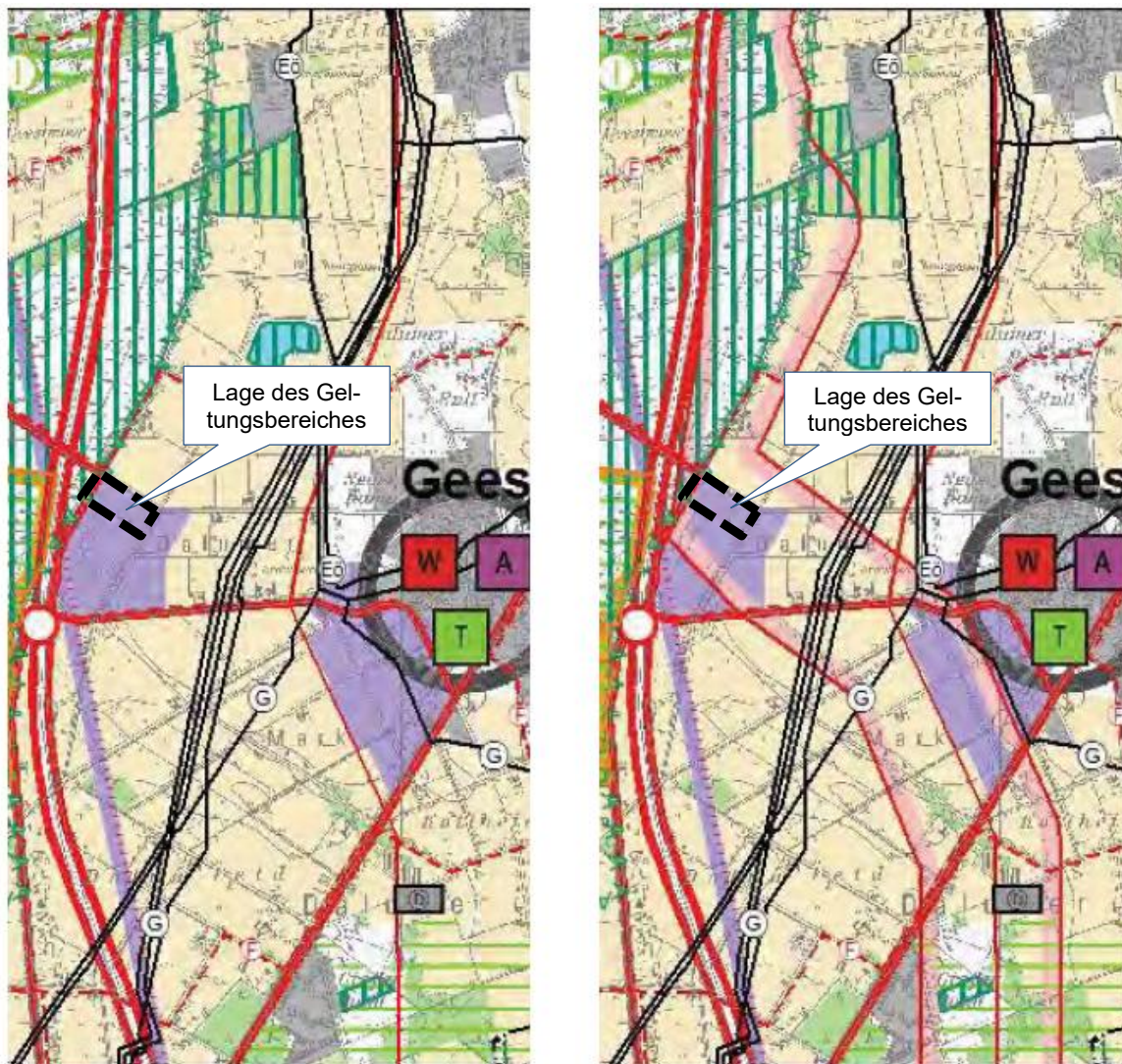
**RROP 2010 Landkreis Emsland****Neue Darstellung**

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 Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um das BBPIG-Vorhaben Nr. 1 A-Nord (Emden – Osterath; Systeme A und B), das BBPIG-Vorhaben Nr. 78 – DolWin 4 (Grenzkorridor II – Hanekenfähr) und das BBPIG-Vorhaben Nr. 79 – BorWin 4 (Grenzkorridor II – Hanekenfähr). Die Leitungstrasse befindet sich aktuell in Bau.

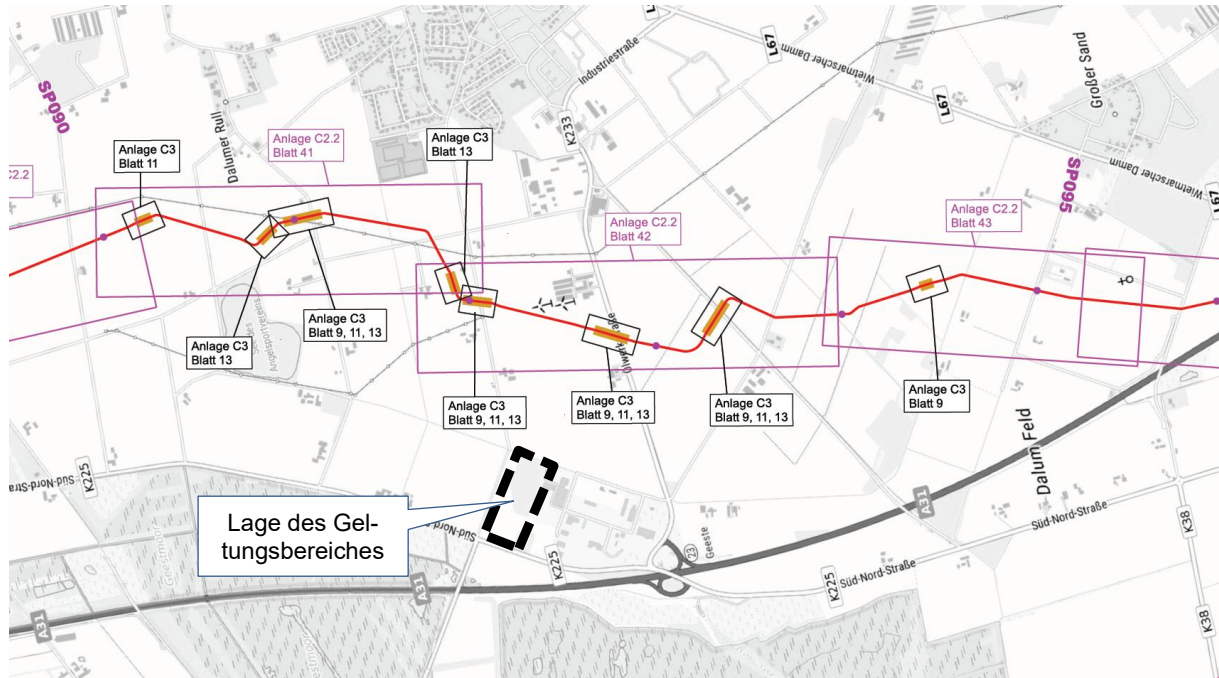


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan 1:25.000 von SP069 bis SP092, Anlage C1.2, Blatt 3 von 4 (Amprion 2023)

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 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) „Dalumer Moorbeek“ (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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich sind keine zu berücksichtigenden Wirkungen herauszustellen.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.

3.5. Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) Landkreis Emsland

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 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 schutzwürdige Biotop „Dalumer Moor“.

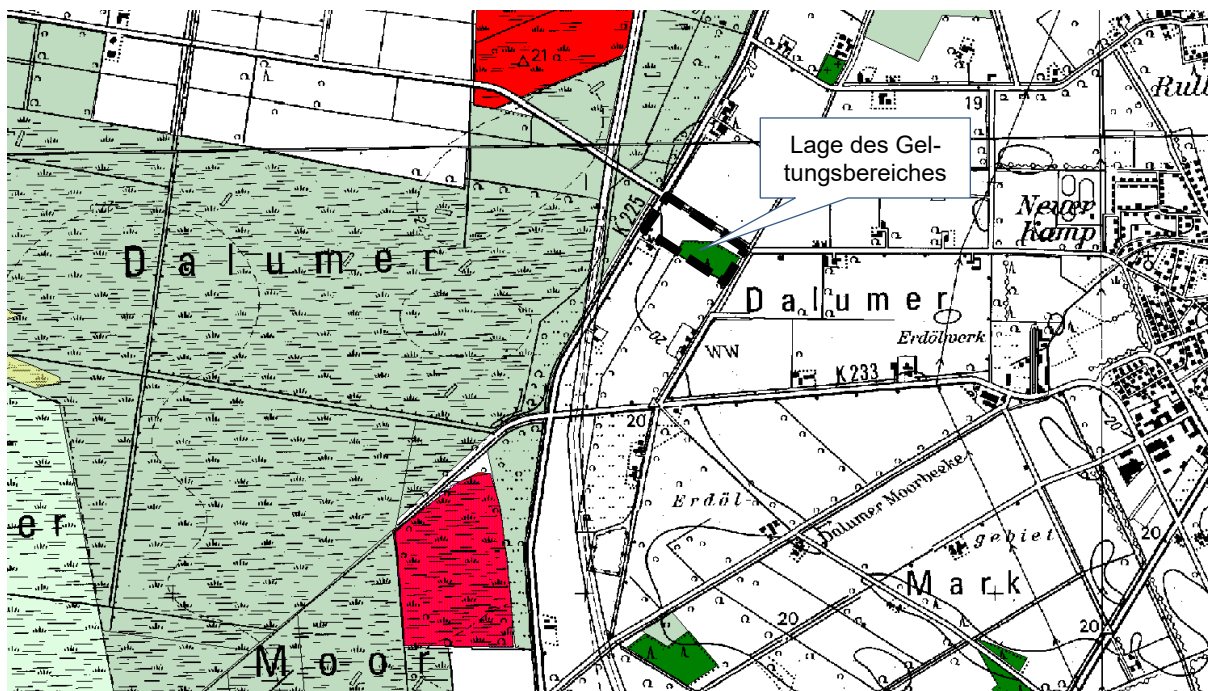


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Nach dem Umweltserver des NLWKN (http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global-NetFX_Umweltkarten/) 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 Geltungsbereich umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2026)

Das geplante Gewerbegebiet liegt somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vogelschutzgebiet V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (DE3408-401), welches zur LIFE IP Kulisse „GrassbirdHabitats“ gehört. Der NLWKN setzt in diesen Gebieten, zusammen mit Projektpartnern, Maßnahmen zum Erhalt von Wiesenvögeln (u.a. Kiebitz, Uferschnepfe) um. Das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (DE3408-401) besteht überwiegend aus abgetorften Restflächen des ehemals großflächig zusammenhängenden Hochmoorkomplexes Bourtanger Moor. Durch Wiedervernässung konnten wertvolle Nahrungs- und Schlafplätze für verschiedene Vogelarten wie beispielsweise der Krickente geschaffen werden. Die Flächen sind zudem ein wichtiges Brutgebiet für Vogelarten der Hochmoore und der Feuchtwiesen, wie dem Brachvogel, dem Kiebitz und dem Rotschenkel. Generell ist zu beachten, dass für alle EU-Vogelschutzgebiete das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2 FFH-RL bzw. § 33 Abs. 1 S. 1 BNatSchG gilt. Dies besagt, dass erhebliche Veränderungen oder Störung der Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, sowie ihrer Lebensräume (Schutzzweck und Erhaltungsziele) unzulässig sind. Die nordöstliche Spitze des Vogelschutzgebietes (VSG) V13 befindet sich ca. 220 m westlich des Geltungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu ergänzen, dass zwischen dem V13 und dem Geltungsbereich die Achsen der BAB31 sowie der K225 (Nord-Süd-Straße) und K265 (Twister Straße) verlaufen und südlich des Änderungsbereichs das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet BAB31 liegt. Zur Prüfung, ob sich durch die hier vorliegende Planung nachteilige Wirkungen auf das V13 ergeben könnten, wird eine FFH-Vorprüfung unter Berücksichtigung der Erfassungsergebnisse zur saP (Brutvögel / Fledermäuse) sowie der Biotoptypenkartierung (inkl. der Erfassung möglicher Lebensraumtypen (LRT) im Wirkraum) durchgeführt.

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 Geltungsbereiches 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 km². Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

3.7. Flächennutzungsplan (FNP)

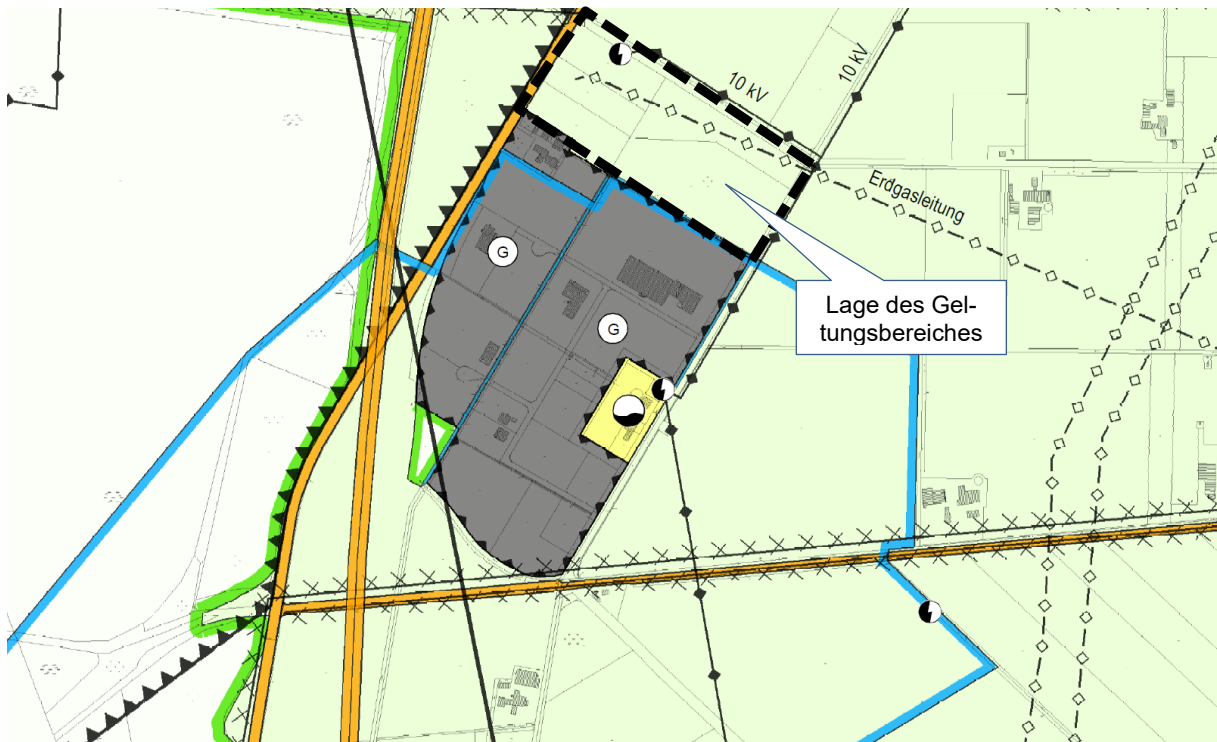


Abbildung 7: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Geltungsbereich 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 Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 200, Bauflächen Nr. 152 (N), Nr. 018 (O) und Nr. 113 (SO))

liegt mind. 350 m entfernt zum Geltungsbereich. Zur Einschätzung der möglichen Geruchsbelastung im Geltungsbereich 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.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wird derzeit die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Die Änderung sieht die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) sowie der zwischen den gewerblichen Bauflächen und parallel zur Gemeindestraße „Am Wasserwerk“ verlaufenden Entwässerungsgräben als Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB vor. Die Verfahren werden im weiteren Planungsverlauf parallel fortgeführt. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

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 eines Industriegebietes (GI) 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 Landkreises 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 Industrie- und Gewerbeflächen 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. 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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Gl an der BAB 31, 1. Erweiterung“ 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 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 mit einer Größe von ca. 96.497 m² wird im Wesentlichen die nachfolgenden Festsetzungen umfassen:

- Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
- Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Sicherung der im Geltungsbereich verlaufenden Grabenparzellen (hier insbesondere das Gewässer M1 des Wasser- und Bodenverband „Ems Süd“) nebst der zugehörigen Entwässerungsfunktion)
- Baugrenzen 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 innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher (tierhaltender) Betriebe. Zur Einschätzung der möglichen Geruchsbelastung im Geltungsbereich 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 (Süd-Nord-Straße) inkl. Kreuzungspunkt mit der K268 (Twister Straße) und K233

(Ölwerkstraße) ergibt sich für den Geltungsbereich 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 die Teilbereiche des neuen Gewerbe-/Industriegebietes ausgewiesen werden können. Das hierfür notwendige Gutachten wird im weiteren Verfahren beigebracht.

5.2. Belange des Naturschutzes

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 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 Festsetzung z.B. eines Industriegebietes (GI) 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.

Waldersatz

Durch diese Bauleitplanung werden bis zu ca. 40.000 m² Wirtschaftswald (Fichtenforst und Forst mit Roteichen, mit Traubenkirsche durchsetzt, inkl. angrenzender Ruderal- und Waldrandstrukturen) überplant. Nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) ist die Umwandlung dieser insgesamt 40.000 m² großen Waldfläche zu genehmigen, soweit sie Belangen der Allgemeinheit dient. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „GI an der BAB 31, 1. Erweiterung“ steht im allgemeinen öffentlichen Interesse der Gemeinde Geeste, denn hierdurch wird der Standort durch die Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes gestärkt und der Bedarf an Bauflächen für eine industrielle Nutzung ergänzt und optimiert.

Eine Waldumwandlung kann nur mit der Auflage einer Ausgleichs- und/oder Ersatzaufforstung genehmigt werden. Die Genehmigung kann auch mit anderen Auflagen versehen oder befristet werden. Im Fall der Befristung ist durch Auflage die spätere Wiederaufforstung anzuordnen.

Hieraus lässt sich die Notwendigkeit einer Ersatzaufforstungsmaßnahme ableiten. Da die Leistungsfähigkeit des betroffenen Waldbestandes mittelfristig wieder erreicht werden soll, wird eine Neuaufforstung/Aufwertung bestehender Forstbereiche im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation mit ausschließlich heimischen Laubbaumarten vorgesehen (vgl. nachfolgende Bewertung der Waldfunktion).

Bewertung der Waldfunktionen (Ersteinschätzung)

Zur Bewertung des überplanten Teilbereiches werden die Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaft (NWaldLG), herausgegeben als Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft mit Datum vom 05.11.2016, herangezogen. Die Bewertung erfolgt in den drei Kategorien Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion. Jede Kategorie kann einer Wertstufe von 1 bis 4 Punkten zugeordnet werden. Mit Hilfe des gemittelten Gesamtergebnisses wird ein möglicher Kompensationsfaktor ermittelt. Dieser liegt zwischen den Faktoren 1:1 bis 1:3. Hinsichtlich der besonderen Funktionen, auch hinsichtlich des Artenschutzes, können in begründeten Fällen Zuschläge auf die ermittelte Kompensationshöhe addiert werden, die zwischen 0,3 und 1,5 liegen. Im Folgenden werden zunächst jeweils die Bewertungsmaßstäbe in tabellarischer Form, übernommen aus der genannten Ausführungsbestimmung, dargestellt und jeweils im Anschluss die Beurteilung des vorliegenden Gehölzbestandes vorgenommen.

Nutzfunktion (inklusive Infrastruktur und Agrarstruktur)

Zunächst wird der Planbereich bezüglich seiner Nutzfunktion bewertet. Die folgende Tabelle gibt den Bewertungsmaßstab wieder.

Tabelle 1: Bewertungsmaßstab „Nutzfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebsreifer Bestand

Der durch die Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes überplante Wirtschaftswald (Fichtenforst und Forst mit Roteichen) werden als durchschnittlich mit „2“ Punkten bewertet. Aufgrund der vorherrschenden Tiefenumbruchböden (tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor – Yuhhh4) und insbesondere im Bereich des Roteichenforstes erhaltene Linse eines Erdhochmoores (tiefes Erdhochmoor – HHv4) handelt es sich um einen Standort mit einer durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Bedeutung. Hinzu kommt die, trotz der Lage angrenzend zum Gewerbe-/Industriegebiet schlechte Erschließung der bestockten Flächen (durch Gräben und durch Ackerbereiche von den Erschließungsachsen abgeschnitten).

Schutzfunktion (inklusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung)

Aus der folgenden Tabelle geht der Bewertungsmaßstab für die Schutzfunktion hervor.

Tabelle 2: Bewertungsmaßstab „Schutzfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	besondere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke anthropogene Veränderungen, strukturlose Waldrandsituation

Der Bestand wird in seiner angestrebten Funktion ebenfalls als durchschnittlich mit „2“ Punkten bewertet. Die Fläche besitzt im Zusammenhang mit der noch vorhandenen Hochmoorlinie eine höhere Bedeutung für den Bodenschutz. Die Bedeutung für den Artenschutz wird aktuell auf der Basis von Brutvogel- und Fledermauserfassungen ausgewertet. Prägende Baumarten sind die Roteiche sowie die Fichte, die eine Ausbreitung standortgerechter und heimischer Laubbäume erheblich einschränken. Nachteilig wirkt sich aus, dass sich auch die Spätblühende Traubenkirsche und Adlerfarn durchzusetzen drohen.

Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild)

Hinsichtlich der Erholungsfunktion gehen die Bewertungskriterien aus der nächsten Tabelle hervor.

Tabelle 3: Bewertungsmaßstab „Erholungsfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretungsmöglichkeiten

Der Bestand wird als unterdurchschnittlich mit „1“ Punkten bewertet. Besondere Funktionen für die Erholung sind aufgrund der Lage direkt angrenzend an das Gewerbe-/Industriegebiet und den umgebenden Verkehrsachsen (BAB 31, K225, K233) nicht herauszustellen. Es handelt sich um einen kaum frequentierten Bereich mit geringer Bedeutung zur Sicherung der Erholung bzw. mit einer derzeit geringen Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr. Hinzu kommt die nicht vorhandene direkte Erschließung der Waldbereiche (die Flächen sind weitgehend unzugänglich).

Addition der Punkte und Durchschnittsermittlung

Aus der angeführten Tabelle geht der Durchschnittswert hervor, der zur Ermittlung der Kompensationshöhe erforderlich ist.

Tabelle 1: Ermittlung des Durchschnittswertes

Bewertungskriterium	Punkte
Nutzfunktion	2
Schutzfunktion	2
Erholungsfunktion	1
Durchschnitt:	1,66

Ermittlung des Kompensationsfaktors

Die errechnete Wertigkeit des Bestandes bildet die Grundlage für eine Ermittlung des Kompensationsfaktors. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 2: Kompensationsfaktor

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≥ 2- 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

Bei einem Durchschnittswert von 1,66 ergibt sich nach der derzeitigen Bewertung ein Kompensationsfaktor von 1,0 bis 1,2. Im vorliegenden Fall wird für die Berechnung der Faktor 1,2 und somit das obere Ende der Bewertungsskala angesetzt. Weitere Zuschläge gem. den Ausführungsbestimmungen sind daher nicht relevant.

Fazit

Der Verlust von 40.004 m² Wirtschaftswald ist im Verhältnis 1:1,2 zu erbringen. Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 48.049 m² ableiten. Dieser Flächenanteil wird durch geeignete Aufforstungsflächen möglichst im Gemeindegebiet Geeste erbracht. Die Lage der Ersatzaufforstungsflächen nach den NWaldLG zum Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren definiert. Durch einen anteiligen Walderhalt kann sich der Flächenbedarf im Rahmen der Konkretisierung der Planung ggf. noch reduzieren.

Eingriffsregelung

Im weiteren Verfahren wird zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft eine Eingriffsbilanzierung ergänzt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und die bereits vorliegende flächendeckende Biotoptypenkartierung (s. Anlage) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbalargumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet.

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 Geltungsbereiches 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“.

Das geplante Gewerbegebiet liegt somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vogelschutzgebiet V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (DE3408-401), welches zur LIFE IP Kulisse „GrassbirdHabitats“ gehört. Der NLWKN setzt in diesen Gebieten, zusammen mit Projektpartnern, Maßnahmen zum Erhalt von Wiesenvögeln (u.a. Kiebitz, Uferschnepfe) um. Das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (DE3408-401) besteht überwiegend aus abgetorften Restflächen des ehemals großflächig zusammenhängenden Hochmoorkomplexes Bourtanger Moor. Durch Wiedervernässung konnten wertvolle Nahrungs- und Schlafflächen für verschiedene Vogelarten wie beispielsweise der Krickente geschaffen werden. Die Flächen sind zudem ein wichtiges Brutgebiet für Vogelarten der Hochmoore und der Feuchtwiesen, wie dem Brachvogel, dem Kiebitz und dem Rotschenkel. Generell ist zu beachten, dass für alle EU-Vogelschutzgebiete das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2 FFH-RL bzw. § 33 Abs. 1 S. 1 BNatSchG gilt. Dies besagt, dass erhebliche Veränderungen oder Störung der Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, sowie ihrer Lebensräume (Schutzzweck und Erhaltungsziele) unzulässig sind. Die nordöstliche Spitze des Vogelschutzgebietes (VSG) V13 befindet sich ca. 220 m westlich des Geltungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu ergänzen, dass zwischen dem V13 und dem Geltungsbereich die Achsen der BAB31 sowie der K225 (Nord-Süd-Straße) und K265 (Twister Straße) verlaufen und südlich des Änderungsbereiches das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet BAB31 liegt. Zur Prüfung, ob sich durch die hier vorliegende Planung nachteilige Wirkungen auf das V13 ergeben könnten, wird eine FFH-Vorprüfung unter Berücksichtigung der Erfassungsergebnisse zur saP (Brutvögel / Fledermäuse) sowie der Biotoptypenkartierung (inkl. der Erfassung möglicher Lebensraumtypen (LRT) im Wirkraum) durchgeführt.

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 Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsflächen werden in Anlehnung an die DIN 1998 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 Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von

Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende 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.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein vermeidbares Maß begrenzt wird.

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 ≤ 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 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 Geltungsbereich und Anschlussmöglichkeiten an die Kreisstraße (z.B. über einen Abschnitt der Straße „An der Schaftrift“) wird im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Punkte berücksichtigt:

- Entlang der Kreisstraße 225 wird die 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nachrichtlich in den Planteil übernommen und durch die Baugrenze eingehalten.
- Entlang der Kreisstraße 225 wird die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nachrichtlich in den Planteil übernommen und berücksichtigt.
- Die Anbindung an das klassifizierte Netz (K233) erfolgt im Wesentlichen über die Straße „Am Wasserwerk“. Eine ergänzende Anschlussmöglichkeiten an die K225 (z.B. über einen Abschnitt der Straße „An der Schaftrift“, Anbindung an die K225 befestigt, im weiteren Verlauf als Sandweg in der Örtlichkeit vorhanden) wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit dem Landkreis Emsland abgestimmt und konkretisiert. Eine direkte Erschließung des Plangebietes zur K225 hin ergibt sich hierdurch nicht.
- Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass entlang der Kreisstraße 225 das Plangebiet so abzugrenzen ist, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.
- Im Kreuzungsbereich K225 / An der Schaftrift werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m auf der Erschließungsstraße und 200 m auf der Kreisstraße von jeglicher Bebauung und von Bewuchs — ausgenommen einzelne Bäume — dauerhaft freigehalten, soweit dieser höher als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante ist. Dabei werden die 10 m vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße 225 gemessen.
- Vorhandene Ackerzufahrten im Bereich des Plangebietes werden im Einvernehmen mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, Kreisstraßenmeisterei Bawinkel rückstandslos zurückzubauen.
- Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass von der Kreisstraße 233 Emissionen ausgehen können. Für bauliche Anlagen, die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichtet werden, können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5.7. Belange des Denkmalschutzes

Südlich des Geltungsbereiches 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.



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

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.

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 Geltungsbereich 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 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). Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Rohstoffsicherungsgebiet befindet sich ca. 1,7 km nordwestlich zur Planfläche (Lagerstätte 2. Ordnung (TK25: 3308 S/16), von volkswirtschaftlicher Bedeutung, Rohstoff: Sand). Rohstoffsicherungsgebiet sind somit durch diese Planung nicht betroffen. Im Zusammenhang mit der Festlegung von ggf. notwendig werdenden planexternen Kompensationsflächen, sind diese hinsichtlich der Bedeutung für die Rohstoffsicherung zu prüfen.

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

Im Geltungsbereich befinden sich eine verfüllte Tiefbohrung von Neptune Energy Deutschland GmbH. Diese darf in einem Radius von 5,0 m nicht überbaut und abgegraben werden. Die Bohrung wird nachrichtlich in den Planteil aufgenommen und vom überbaubaren Bereich entsprechend ausgespart. 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.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische

Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Vor Beginn der Erschließung sollte in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden, durch das sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden sollte. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben. Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar.

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 erfolgte für den Geltungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Im Ergebnis besteht für den Betrachtungsraum kein Handlungsbedarf. 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.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist zum 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt worden. Die Anforderungen des ehemaligen EEWärmeG sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurden dabei im Gebäudeenergiegesetz zusammengeführt. Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden sind daher die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten

Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren prüfen, ob Kriterien oder Auflagen mit Blick auf die Erzeugung (z.B. FFPV, Biogasanlagen etc.) regenerativer Energien getroffen werden, um die gewerblichen Bauflächen vorrangig für produzierende, verarbeitende und sonstige gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Darüber hinaus 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 Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsreiches Dalum“ liegt, ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen dieser 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/oder untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 „INDUSTRIEGEBIET AN DER BAB 31, 1. ERWEITERUNG“

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll im Geltungsbereich im Wesentlichen ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v. g. Zielsetzung einer industriellen Nutzung zuzuführen. Hierdurch soll insbesondere die Erweiterung und Entwicklung bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen ermöglicht werden. Die Planung wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der aktuell in Vorbereitung befindlichen Gutachten konkretisiert.

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). 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) Immissionen Bundesautobahn 31 und Kreisstraßen 225 / 268
Von der Bundesautobahn (BAB) 31 sowie den Kreisstraßen 225 und 268 könne erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 9) Anbauverbot und -beschränkung (K225)

Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG)

In der 20-m-Bauverbotszone ist nur eine gärtnerische, landschaftsgestaltende oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Dieser Bereich ist von Bauanlagen oder sonstigen oberirdischen Anlagen jeder Art dauernd freizuhalten.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStrG)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen
2. bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Einfriedung

Das Plangebiet ist entlang der K225 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (gem. § 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

Sichtfelder

An der Einmündung der Gemeindestraße „An der Schafdrift“ in die K225 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

Störende Einflüsse

Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Kreisstraßen negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

10) 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)

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.

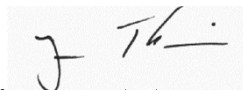
Geeste, den __.__.2026

.....
Bürgermeister

Die Kurzerläuterung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Industriegebiet an der BAB 31, 1. Erweiterung“ 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 20.10.2026

i.A.

... 
regionalplan & uvp