



Gemeinde Geeste

Begründung zur 99. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan Nr. 152 „Südlich Weizenweg“

-Auszug zur frühzeitigen Beteiligung-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der „Biener Straße“ und der Straße „Am Kottenkamp“ im Ortsteil Geeste der Gemeinde Geeste. Betroffen sind die Flurstücke 10/1 und 11, Flur 7, Gemarkung Geeste zur Größe von ca. 41.772 m².

Das Plangebiet grenzt südlich an das vorhandene Baugebiet „Steinbree“ mit den Straßen „Weizenweg“ und „Geester Esch“ an. Es wird derzeit als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche bzw. ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

In der Gemeinde Geeste besteht ein sehr großer Bedarf an Wohnbauland. Auch im Ortsteil Geeste ist die Nachfrage nach Wohnbauland so stark, dass davon auszugehen ist, dass die Bauplätze in dem Baugebiet „Südlich Kottenkamps-Sand“ im kommenden Jahr vergeben sein werden. Um diesen anhaltenden Bedarf zu decken und neue Bauplätze anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Südlich Weizenweg“ erforderlich.

Da es sich um derzeit unbeplante Flächen handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 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. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und die Novellierung ist seit dem 22.05.2008 wirksam. Diese wurde zuletzt durch Verordnung vom 24.01.2017 geändert, welche am 17.02.2017 in Kraft getreten ist. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland, zuletzt geändert durch die am 15.02.2016 in Kraft getretene 1. Änderung, ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Geeste wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Der Bereich des Speicherbeckens Geeste wird als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt.

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.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan ändert die Gemeinde Geest den Flächennutzungsplan (99. Änderung) und stellt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Damit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Bebauungsplan entwickelt.

5. 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 im Kern ein intensiv genutzter Acker. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort angrenzend an bereits bestehender Wohnbebauung gewählt wurde. Es wird somit vermieden, einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes zum Bebauungsplan ist eine Bilanzierung der Planfläche vorgesehen. Der hier dargestellte Eingriff wird voraussichtlich von einer Maximalausschöpfung der Planfläche ausgehen. Zur Bewertung wird eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf dessen Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet wird. Auf dieser Basis wird die notwendige Kompensation festgelegt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht aufgenommen werden.

Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet werden.

6. Untersuchungen

Es sind Untersuchungen zum Immissionsschutz im Hinblick auf Verkehrslärm und Freizeitlärm vorgesehen, zudem erfolgt eine Baugrunduntersuchung. Aufgrund der archäologischen Vorprägung des Gebietes wird eine Prospektion des Plangebietes durchgeführt.

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Planen und Bauen der Gemeinde Geeste ausgearbeitet.

Geeste, Oktober 2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann