



**Begründung zur 91.
Flächennutzungsplanänderung /
Bebauungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet Altes
Wasserwerk“**

-Auszug zur frühzeitigen Beteiligung-



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

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Am Wasserwerk“ im Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste. Betroffen sind die Flurstücke 1/418, 1/414, 1/412, 1/110, 1/322, 1/323, 1/321, 1/197, 1/178, 1/416, 1/107 tlw., 114/1, 1/111 tlw., 1 tlw., Flure 4 und 31, Gemarkung Dalum.

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut mit Gebäuden des ehemaligen Emslandlagers XII Dalum sowie des zugehörigen Wasserwerkes, erbaut in den Jahren 1938/39. 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. Das ehemalige Wasserwerk des Lagers wurde bis in die 1960er Jahre weitergenutzt und erfuhr verschiedene Um- und Anbauten; es unterliegt aus diesem Grunde keinem Denkmalschutz.

Zudem befindet sich ein Wohngebäude der Nachkriegszeit (Baujahr: 19xx?) auf dieser Fläche. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 20.400 qm. Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung gewerbliche Baufläche bzw. ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das vorhandene Gebäude und unmittelbare Umfeld des ehemaligen Lagers XII – der Erinnerungsort „LAGER XII“ - wird als Fläche für kulturelle Zwecke abgesichert. Aufgrund der historischen Bedeutung dieses Komplexes ist bei einer künftigen Bebauung der benachbarten Flächen in besonderer Weise auf den Umgebungsschutz zu achten, um negative Auswirkungen auf die Bedeutung des Denkmals auszuschließen.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

Wirtschaftlicher Erfolg schafft Gestaltungsspielraum. Darum hängen Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftskraft einer Gemeinde so eng zusammen. Und darum steht die Gemeinde Geeste für eine starke Wirtschaftsförderung. Die wirtschaftliche Kraft ist Basis und Motor der gesellschaftlichen Entwicklung, weshalb es wichtig ist, dass unsere Unternehmen erfolgreich sind und bleiben.

Hierfür ist die Bereitstellung ausreichender und attraktiver Gewerbeflächen von herausragender Bedeutung.

Mit dem Bau der Bundesautobahn 31 wurde das Gewerbegebiet an der Autobahn planerisch ausgewiesen. Hier haben sich zwischenzeitlich diverse Firmen angesiedelt, sodass keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Ausgenommen von der Planung wurde seinerzeit eine Teilfläche, die mit einem Wohnhaus bebaut war, sowie der Bereich des alten Wasserwerkes und der Restanlage des ehemaligen Lagers XII. Für einen Teilbereich dieses Quartieres gibt es einen ansiedlungswilligen Gewerbebetrieb, der sein Bauvorhaben jedoch aufgrund des fehlenden Planungsrechts derzeit nicht umsetzen kann. Aus diesem Grund soll auch die noch unbeplante Teilfläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, nachdem das Wohnhaus zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden konnte. Der Teilbereich des Lagers XII wird als Fläche für kulturelle Zwecke abgesichert. Es werden Festsetzungen im Hinblick auch auf den Ensembleschutz berücksichtigt, die den Erinnerungsort sichern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und einer Ausweisung als Gewerbegebiet 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.

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. Belange des Naturschutzes

Artenschutz

Gemäß den Ausführungen in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzfachbeitrag / UsaP Dipl. Biologe Christian Wecke, 2023) zum Bebauungsplan kann herausgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht auszuschließen ist.

Im Ergebnis der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden auf Ebene der Vorprüfung Brutvögel und Fledermäuse als prüfungsrelevant ermittelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 kann für die Artengruppen nicht ausgeschlossen werden (s. Kap. 7.1 des Beitrages).

Brutvögel

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)

Betrachtungsrelevant sind Verluste von Elterntieren, Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln während der Baufeldräumung innerhalb der Bestandsgebäude, Gehölze und Saumstrukturen, wenn diese während der Brutzeit der vorkommenden Vogelarten durchgeführt werden. Durch eine Bauzeitenbeschränkung und/oder ökologische Baubegleitung lassen sich Tötungen vermeiden.

Mögliche Kollisionen an Glasflächen neu errichteter Gebäude sind nicht auszuschließen. Durch Schutzbelegungen von Fenstern lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so populationsrelevanten Beeinträchtigungen vermeiden.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

- Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) wird folgende Maßnahmen notwendig:
- Die Baufeldräumung (gebäuderückbau und Gehölzentfernung) hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Glasflächen, die eine „Durchsichtkonstellation“ bieten, müssen mit geprüften Schutzbelegungen versehen werden, um Anflüge zu verringern.
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 2 (Störung)

Bei euryöken, landes- und bundesweit ungefährdeten und ubiquitären Arten, wie z.B. Amsel, Singdrossel oder Blaumeise sind vorhabenbedingt keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Alle im UG als Brutvogel bestätigten Arten gehören zu den euryöken Arten. Aufgrund der im nahen Umfeld vorhandenen, verbleibenden gleichwertigen Habitate und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung in Form der Schall- und Lichtimmissionen durch die bestehenden Gewerbebauten sind hier keine populationsrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 2 kann für die im UG erfassten Brutvögel ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)

Durch die Baufeldräumung wird der Baumbestand, jegliche Vegetation und die Bebauung innerhalb der Vorhabenfläche entfernt. Von einem Lebensstättenverlust aller im Bereich der Vorhabenfläche erfassten Brutvogelarten ist auszugehen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) wird folgende Maßnahmen notwendig:

- Der Verlust von Niststätten für Gehölzbrüter ist durch geeigneten kurzfristigen Ersatz von Brutplätzen durch insgesamt 10 Höhlenbrüternistkästen (5 Kästen Kohlmeise/ Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen Blaumeise/Sumpfmehlschäfer, Schlupflochdurchmesser 26 mm) auszugleichen. Die Kästen werden in der Umgebung (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld in geeignetem Gehölzbestand) angebracht. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten, müssen diese außerdem jährlich gewartet werden und Effizienzkontrollen nach einem, zwei und fünf Jahren durchgeführt werden.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern ist in geringer Distanz zur Vorhabenfläche eine heimische Wildsträucherhecke von insgesamt 20 m Länge anzulegen.

Fledermäuse

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)

Betrachtungsrelevant sind Verluste von Elterntieren oder Jungtieren während der Baufeldräumung innerhalb der Gebäude der Vorhabenfläche, wenn diese während der Hauptaktivitätszeit oder der Winterruhe der gebäudebewohnenden Fledermausarten durchgeführt wird. Durch eine Bauzeitenbeschränkung und ökologische Baubegleitung lassen sich Tötungen aber vermeiden.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) wird folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung und Gehölzentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Hauptaktivitätszeit der gebäudebewohnenden Fledermausarten (01.04. - 31.08.) oder zur Zeit der Winterruhe vom 01.10. bis 15.03. hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung des Gebäudes auf potenziell in Quartieren befindliche Fledermäuse durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 2 (Störung)

Bei gebäudebewohnenden, Kulturfolgenden Arten wie der Breitflügel- und der Zwergfledermaus sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen zu erwarten. Ebenso beim Großen Abendsegler, dessen Flugaktivität sich im strukturierten Raum auf Luftschichten oberhalb der Baumwipfel beschränkt, die in geringerem Maß von bodennahen Emissionen wie Licht und Schall beeinflusst sind. Bei der Rauhautfledermaus ist von Störungen und einer damit verbundenen Meidung der betroffenen Bereiche, durch Beleuchtung und Schallemissionen auszugehen, da sich ihre Jagdflüge innerhalb und entlang der geplanten Vorhabenfläche erstrecken (Gehölzränder). Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn ein Quartier, ein Nahrungsgebiet oder eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne das geplante Vorhaben der Fall wäre. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann nur vermieden werden, wenn entweder das Vorhaben an sich ausbleibt, oder geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, die den Eingriff in seiner Wirkintensität unter die Erheblichkeitsschwelle bringen.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung an den Vorhabenflächenanteilen, die den Gehölzen zugewandt sind, auf ein Minimum.
- Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)

Von einem Lebensstättenverlust nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (überplantes Jagdgebiet, potenzielle Quartierstätten in den Gebäuden) der im Bereich der Vorhabenfläche und UG erfassten Arten ist auszugehen.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Für den Verlust des Jagdgebietes und des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum und Wildsträucherarten aufgewertet werden.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind 5 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 30 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen oder an Gebäuden) anzubringen.

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“, das ergänzend als LSG EL 00032 „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ in nationales Recht überführt wurde. Innerhalb des FFH-Gebietes liegt zudem das Naturschutzgebiet (NSG) WE 00191 „Biener Busch“. Daneben ist die darüber hinaus reichende Emsniederung durch das LSG EL 00023 „Emstal“ geschützt. Westlich der BAB31 und somit auch westlich der Vorhabensfläche befindet sich das Vogelschutzgebiet (VSG) V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“.

5. Verfahrensvermerke

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

Geeste, Mai 2024

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann