

## KURZERLÄUTERUNG

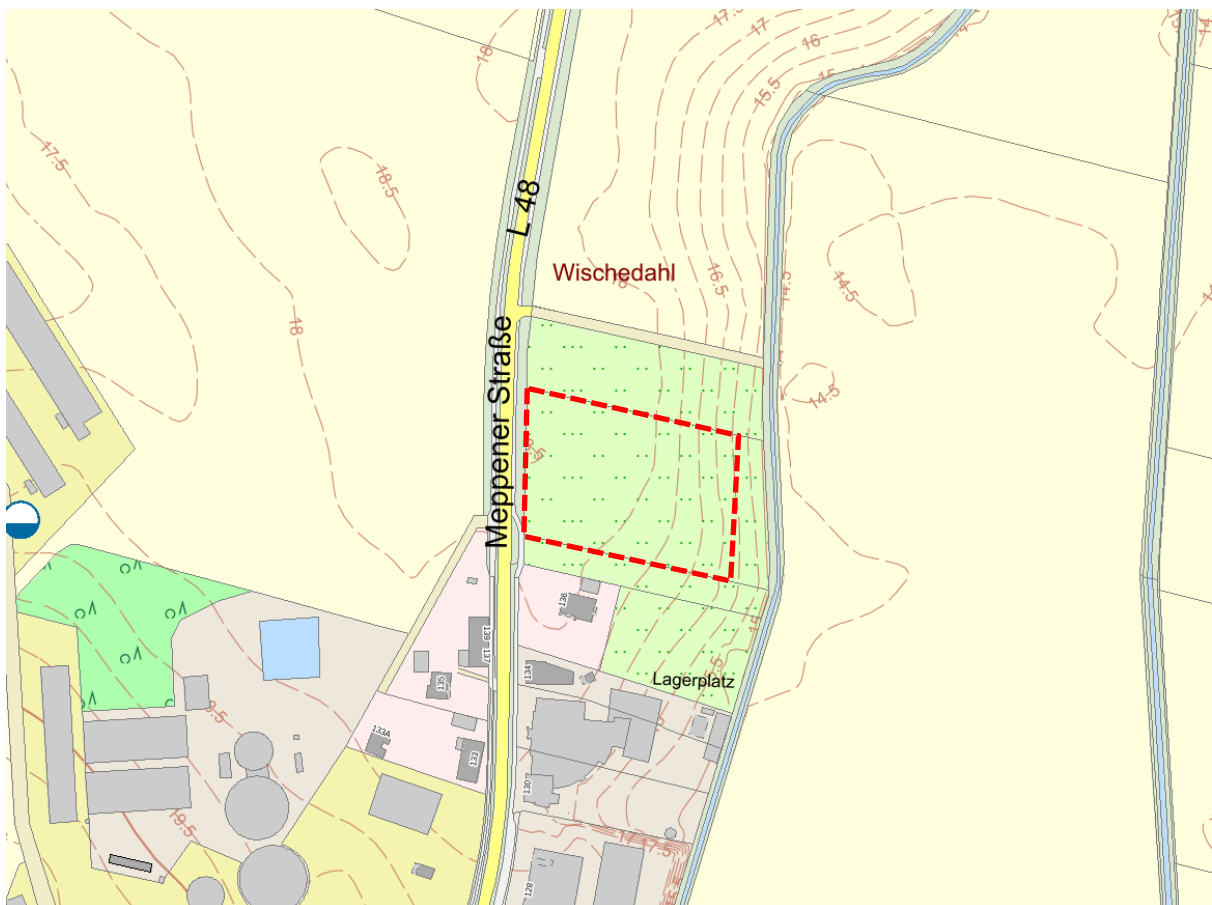
FÜR DAS VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ÖSTLICH MEPPENER STRASSE“

DER GEMEINDE GEESTE  
IM ORTSTEIL GROß HESEPE

LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE</b>	<b>3</b>
<b>1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNTERLAGE</b>	<b>4</b>
<b>3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b>	<b>4</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (2010)	4
3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	5
3.3 Landschaftsrahmenplan 2001 (LRP 2001) Landkreis Emsland	6
<b>4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)</b>	<b>7</b>
<b>6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>	<b>8</b>
6.1 Belange des Naturschutzes	8
6.1.1 Eingriffsbilanzierung	8
6.1.2 Schutzgebiete	9
6.1.3 Bodenschutz	9
6.1.4 Artenschutz	9
6.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)	10
6.2.1 Immissionen Landwirtschaft	10
6.2.2 Immissionen Straße	10
6.3 Belange der Ver- und Entsorgung	11
6.3.1 Trinkwasserversorgung	11
6.3.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	11
6.3.3 Oberflächenentwässerung	12
6.3.4 Abfallentsorgung	13
6.3.5 Telekommunikation	13
6.4 Belange des Verkehrs	14
6.5 Belange des Denkmalschutzes	15
6.6 Belange des Klimaschutzes	15
6.7 Belange der Bundeswehr/Kampfmittel	16
6.8 Belange des Einzelhandels	16
<b>7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>17</b>
<b>8 HINWEISE</b>	<b>18</b>
<b>9 VERFAHREN</b>	<b>20</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Lage im Raum, unmaßstäblich (NLWKN 2024)	3
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)	4
Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)	5
Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste	6

**ANLAGEN**

- *Biotoptypenkartierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
- *Geruchsgutachten (wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
- Oberflächenwasserbewirtschaftung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ in Geeste OT Groß Hesepe, Ersteinschätzung zur Oberflächenwasserbewirtschaftung im Plangebiet, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Emsland, Meppen, Stand 21.11.2024

## **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

### **1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Hesepe, östlich der Meppener Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist dieser Bereich bereits als gemischte Baufläche (M) enthalten. Aus der vorgenannten gemischten Baufläche (M) wird im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB entwickelt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,55 ha. Derzeit stellt sich der Geltungsbereich als Pferdeweide dar, in der in der nordwestlichen Ecke ein Reitplatz (Sand) integriert wurde. Diese Fläche ist am nördlichen und östlichen Rand durch eine schmale Strauchhecke eingefasst. Im weiteren grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich. Westlich findet sich die L48 (Meppener Straße) und südlich schließt sich ein Wohnhaus mit einem dahinter liegenden Lagerplatz und einem umgebenden Großbaumbestand an. Im Weiteren ist der Betrachtungsraum durch landwirtschaftliche Hofstellen mit Stallanlagen und einer Biogasanlage, einem südlich gelegenen Autohändler geprägt. Zur L48 besteht eine Böschungskante. Von dort fällt das Gelände zum östlich gelegenen Niederungsbereich der Ems ab. Die Geländehöhen bewegen sich von 18,4 bis 16,5 m NHN. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches können den folgenden Abbildungen 1 und 2 sowie dem Deckblatt zu dieser Unterlage entnommen werden.

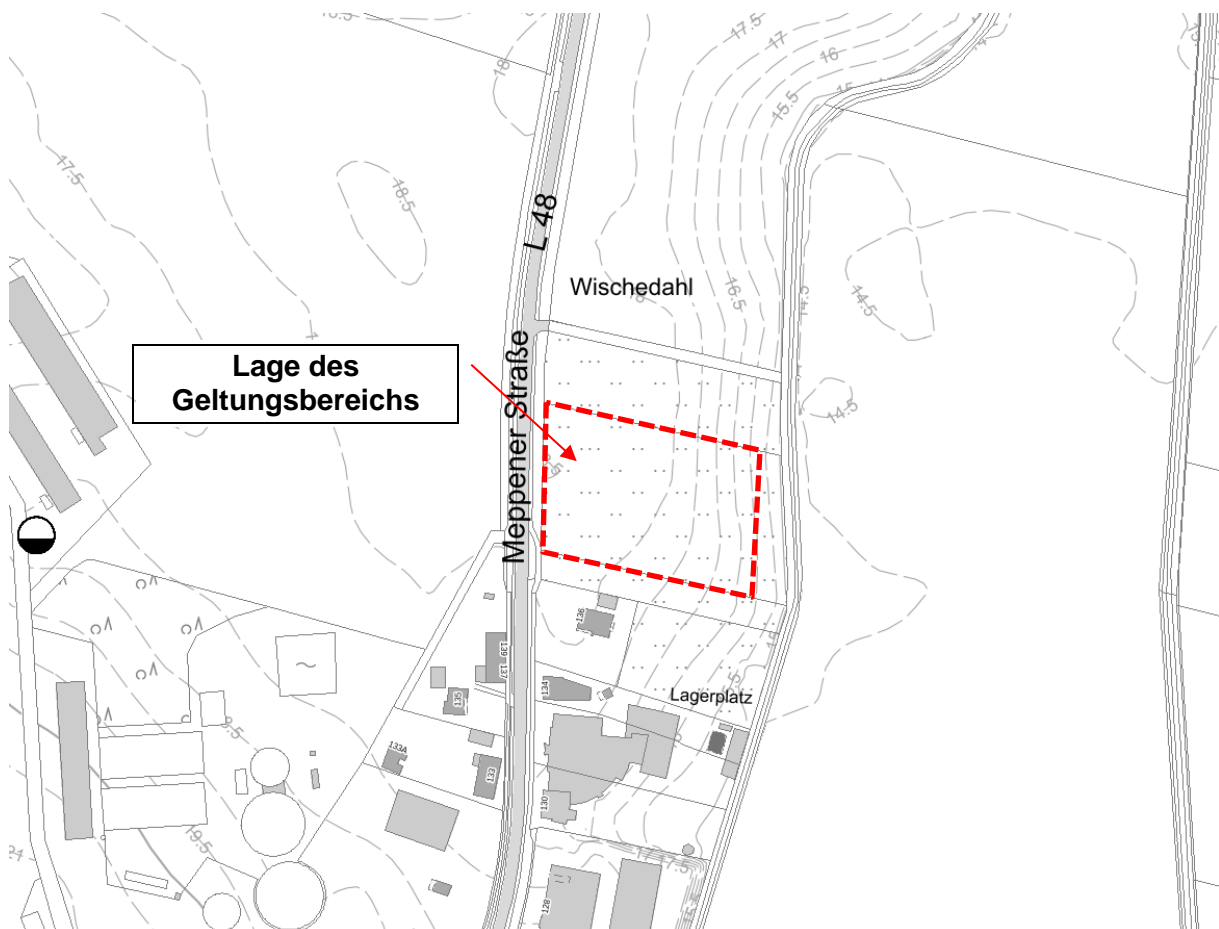


Abbildung 1: Lage im Raum, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

## 2 PLANUNTERLAGE

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt. Die Planunterlage wird durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Flur 8 in der Gemeinde Geeste. Der Vorentwurf wurde zunächst auf einer vorläufigen Kartengrundlage vorbereitet.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (2010)

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) (3.7 02). Der östlich angrenzende Bereich der Emsniederung ist mit Vorranggebiet (Z) für den Hochwasserschutz (3.11 3. 01) belegt. Weiter östlich im Bereich der Emsniederung gelegen überlagern sich ein Vorranggebiet (Z) Natura 2000 (3.4 02), ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit angrenzenden Vorbehaltsgebiet (G) für Natur und Landschaft (3.3 06), Vorbehaltsgebiet (G) für die Erholung (3.10 05) und regional bedeutsame Wanderwege (B = Wasserwandern und F = Radfahren) (3.10 08). Die Ortslage von Groß Hesepe ist nachrichtlich als Bereich mit vorhandener Bebauung / als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (2.2 01) enthalten.

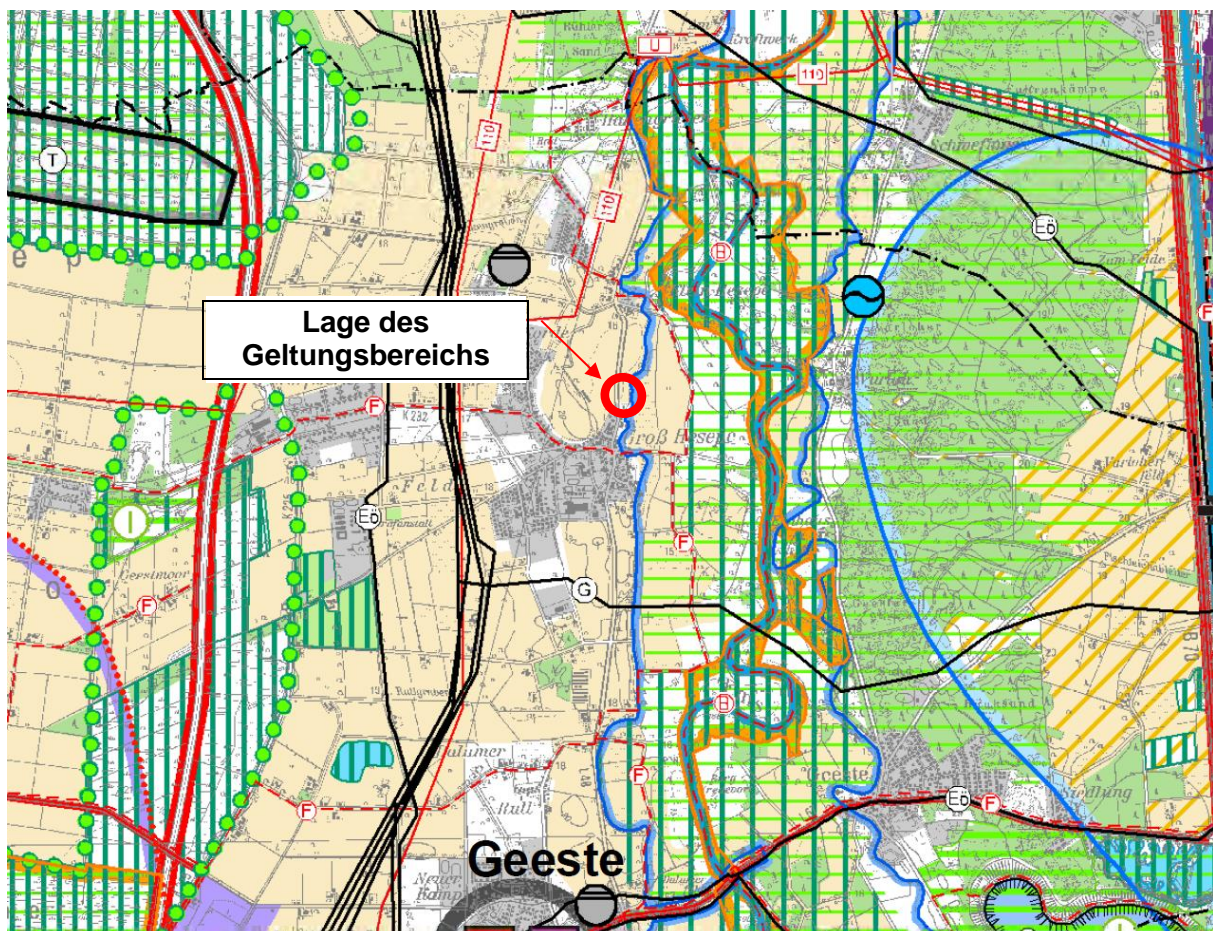
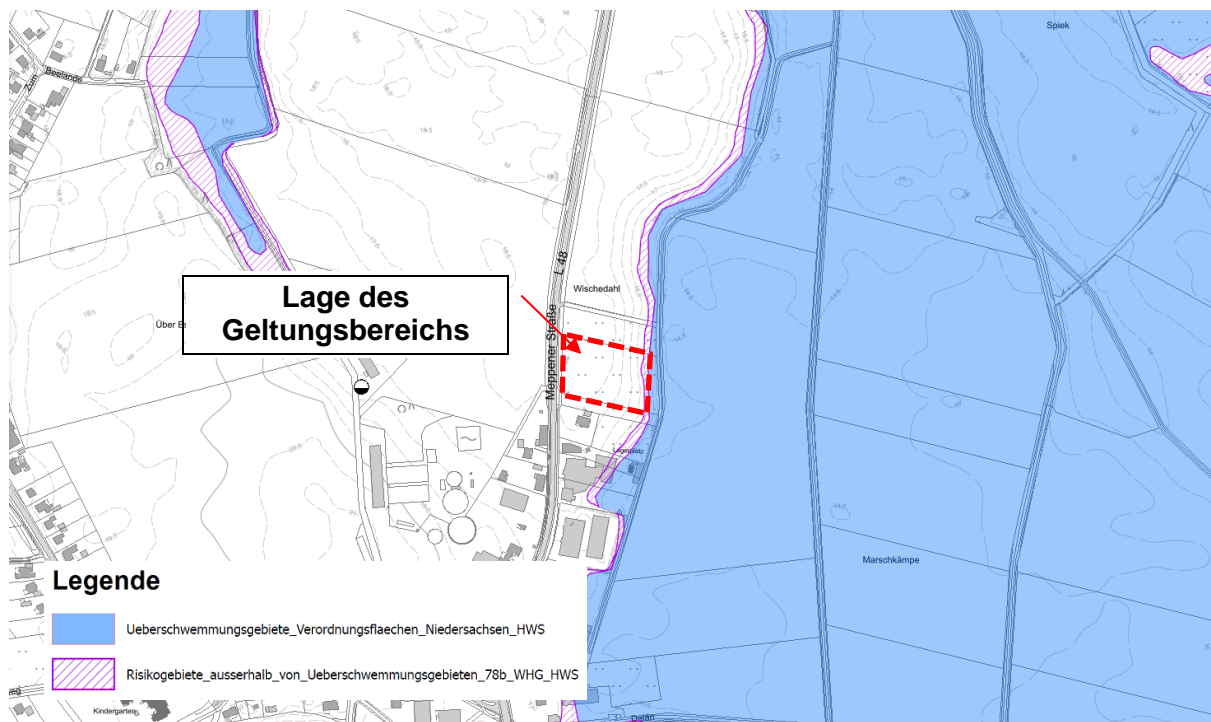


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet“ (G) hat keine strikte Bindungswirkung für die Gemeinde Geeste. Unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze und gesetzlichen Bestimmungen ist eine Abweichung möglich. Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Gemeinde Geeste und hier der Ortsteil Dalum als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Der Gemeinde wird im RROP 2010 zudem die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. des RROP 2010 zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung in erforderlichem Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

### 3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

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:



**Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)**

#### I. Allgemeines

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

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG reichen in einem schmalen Streifen bis in den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung hinein (vgl. Abb. 4, magenta schraffiert, NLWKN, Datenabfrage 11/2024, Umweltkartenserver Niedersachsen zum Themenbereich „Hochwasserschutz“). Hierauf sollte gesondert hingewiesen werden.

### 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. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird im Rahmen der weiteren Planungen ein Entwässerungskonzept erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

## II. Schutz vor Hochwasser

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

### 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 grenzt jedoch unmittelbar östlich an den Geltungsbereich. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015 (Abb. 4, blau).

## III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.

## **3.3 Landschaftsrahmenplan 2001 (LRP 2001) Landkreis Emsland**

Im Landschaftsrahmenplan 2001 sind für den Geltungsbereich sowie den direkt angrenzenden Bereichen keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche enthalten. Östlich des Geltungsbereiches im Niederungsbereich der Ems finden sich das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Beidseitig eingefasst ist das vorgenannte LSG durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023).

## **4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

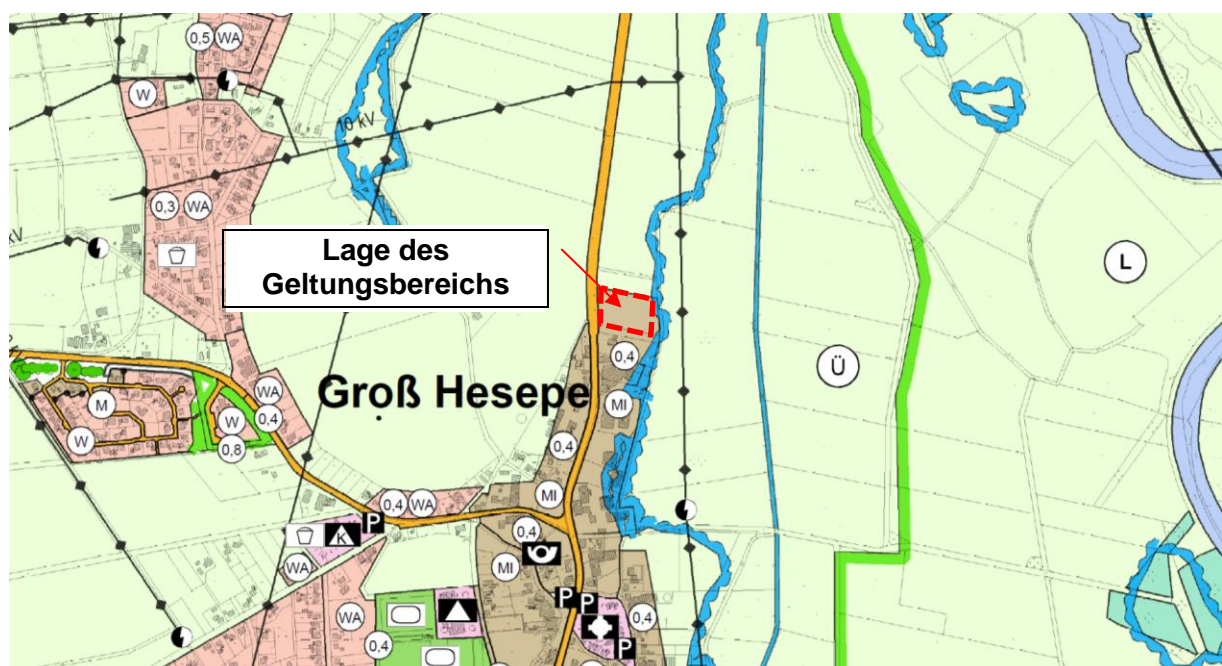


Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste

Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste bereits als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden 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).

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Bauflächen für die Schaffung von Wohnraum sowie Neuansiedlung bzw. für die Erweiterung örtlicher Betriebe zu entwickeln.

Wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, weist das RROP 2010 des Landkreises Emsland die Gemeinde Geeste mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Zudem besteht in der Gemeinde Geeste aufgrund der aktuell sehr positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Bereich der Ortslage Groß Hesepe

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung des vorhandenen gewerblich Ansatzes am nördlichen Ortsrand von Groß Hesepe. Die vorhandenen und durch eine gemischte Nutzung gekennzeichneten Bereiche werden maßvoll in nördlicher Richtung erweitert bzw. vergrößert. Die Fläche ist zudem aktuell verfügbar. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer Zersiedelung durch einen möglichen „neuen“ Standort.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste entwickelt, die für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO enthält. Somit entspricht das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von gemischten Bauflächen geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft im Bereich der Gemeinde Geeste zu erhalten und auszubauen und Flächen für die Schaffung von Wohnraum vorzuhalten. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können bzw. diese auch nachhaltig zu sichern. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland, hier im Bereich der Ortslage Groß Hesepe, gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die L48 gelegenen vorhandenen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,55 ha umfasst:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

## **6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthalten 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.

### **6.1 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 Geltungsbereich ist im Wesentlichen durch eine Pferdeweide (GW). Direkt angrenzend setzt sich die Pferdeweide fort und es finden sich ein Abreitplatz / Sandplatz (PSR), Pflanzstreifen (HFS), Ackerflächen (A), die L48 als Verkehrsfläche (OVS) und die südlich gelegene Bebauung (OEL) mit umgebendem Hausgarten mit Großbaumbestand (PHG).

Der prägende Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches ist eine intensiv genutzte Pferdeweide (GW). Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort direkt angrenzend zum nördlichen Ortsrand gewählt wurde. Es wird somit vermieden, einen vollständigen neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen.

#### **6.1.1 Eingriffsbilanzierung**

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 Mischgebietes (MI) 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.

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



### **6.1.2 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natura 2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Östlich des Geltungsbereiches im Niederungsbereich der Ems finden sich das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331), das durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt wurde. Beidseitig eingefasst ist das vorgenannte LSG durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023). Wirkungen durch diese Bauleitplanung auf die vorgenannten Schutzgebiete werden ausgeschlossen.

### **6.1.3 Bodenschutz**

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBEG, Datenabfrage 11/2024) sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den angrenzenden Bereichen keine Bohrungen, kohlenstoffreiche Böden / Moorstandorte, Altablagerung, Rüstungsaltslasten sowie Schlammgrubenverdachtsflächen verzeichnet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit äußerst hoch am östlichen Rand und mit gering für den westlichen (Groß)Teil des Geltungsbereichs beschrieben. Für den Geltungsbereich sind Suchräume für schutzwürdige Böden in Form von Plaggenesch (westlicher (Groß)Teil) und „Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit“ (BFR 6, hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit; östlicher Rand des Geltungsbereiches) enthalten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden 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 zudem 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 ausgeschlossen 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 der Umsetzung 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.

### **6.1.4 Artenschutz**

Da der Geltungsbereich weitgehend durch einen Pferdeweide im direkten Anschlussbereich an die bestehende Bebauung im Bereich der Ortslage Groß Hesepe geprägt wird, können erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Artenschutz unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

## **6.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)**

### **6.2.1 Immissionen Landwirtschaft**

#### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Westlich der Meppener Straße finden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Aufgrund der räumlichen Nähe wird ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, um die Eignung der Fläche zu prüfen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingestellt.

#### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere südlich 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.

### **6.2.2 Immissionen Straße**

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung prüft die Gemeinde Geeste in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Emsland parallel zum Bauleitplanverfahren, ob die bestehende anbaurechtliche OD der L48 in nördlicher Richtung in Höhe des Flurstücks 61 (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7) verlegt werden kann, so dass zukünftig der Geltungsbereich (Flurstück 62 in der Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7) innerhalb der OD liegt. Dann würde mit dem gleichzeitigen Versetzen des Ortseingangsschildes eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (innerhalb geschlossener Ortschaften) in Höhe des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung gelten.

Dem westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Abschnitt der Meppener Straße (L48) wird gemäß der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2021 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV 2023) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1.800 KFZ mit 100 LKW (in 24 h) zugeordnet. Mittels dB-Rechner („Städtebauliche Lärmfibel Online“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg) ergeben sich auf dieser Basis überschlägig in einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte (möglicher Abstand der zukünftigen Baugrenze zur Straßenmitte) 60 dB(A)/tags und 49 dB(A)/nachts. Somit liegen der ermittelte Werte im Bereich der gemäß der Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete

zulässigen Werte (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts und werden somit gemäß der vorangestellten Berechnung deutlich unterschritten.

### **6.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. 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.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Zudem wird auf das Dokument GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

#### **6.3.1 Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet kann an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) angeschlossen werden.

#### **6.3.2 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die 10 kV-Freileitung mit der Bezeichnung „10 AL/ST 70/12“. Die Freileitung wird im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Baugrenze wird zunächst ein Abstand von 3,0 m zu dieser Freileitung eingestellt. Der Schutzstreifen und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind jedoch zu beachten und werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

#### **6.3.3 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 Mischgebieten mit einer Anzahl der Vollgeschosse  $N \leq 3$  und einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,3 und 0,7 ein

Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorzuhalten. Liegt die GFZ zwischen 0,7 und 1,2 erhöht sich der Löschwasserbedarf auf mindestens 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h).

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den TAV gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. 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. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. 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.

### **6.3.4 Oberflächenentwässerung**

Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird es auch notwendig, den Nachweis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des innerhalb des Geltungsbereiches auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Wege etc.) anfallenden Oberflächenwasser zu führen. Im Zusammenhang mit der „Ersteinschätzung zur Oberflächenwasserbewirtschaftung“ (Lindschulte 2024) kommt diese zu folgendem Fazit:

„Auf Grundlage der Ersteinschätzung ergibt sich eine Bewirtschaftung des Niederschlagwassers über Zwischenspeicherung und Versickerung ins Grundwasser als bevorzugte Lösung. Auf Grund der Lage am Überschwemmungsgebiet der Ems ist eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in einen östlich des Plangebiets verlaufenden Grabens nur bedingt möglich, da die Ableitung des Wassers im bemessungsrelevanten Hochwasserfall u.U. nicht mehr gewährleistet werden kann. Neben diesen Bewirtschaftungsarten ist ebenfalls die Nutzung des Niederschlagwassers z.B. zu Beregnungszwecken oder eine Kombination der Bewirtschaftungsarten möglich.“

Die Oberflächenbewirtschaftung durch Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselter Einleitung ist in einem Erlaubnisantrag gem. § 10 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei Umsetzung eines Rückhaltebeckens ist außerdem eine Plangenehmigung gem. § 68 und 70 WHG zu beantragen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind die einzelnen befestigten und bebauten Flächen zu betrachten und zu prüfen und gem. ihrer Art und Nutzung bei der Bemessung der Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und Vorbehandlung zu berücksichtigen. Die Eigenschaften des Untergrunds sind durch Erkundungen festzustellen und bei der Bemessung der Anlagen zu berücksichtigen.“

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches, zugleich die am tiefsten gelegenen Flächenbereiche, sind außerhalb des überbaubaren Bereiches ausreichend Flächenanteile vorhanden, um die vorgenannten Einrichtungen unterzubringen.

### **6.3.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### **6.3.6 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten 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 (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist 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.

## 6.4 Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Erschließung wird über die „Meppener Straße“ (L48) sichergestellt.

Eine innere Erschließung für den Geltungsbereich ist aufgrund des gut ausgebauten Straßennetzes und der verhältnismäßig kleinen Fläche von 0,55 ha nicht vorgesehen. Auf den neuen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die notwendigen (Ein-)Stellplätze anzulegen.

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung prüft die Gemeinde Geeste in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Emsland parallel zum Bauleitplanverfahren, ob die bestehende anbaurechtliche OD der L48 in nördlicher Richtung in Höhe des Flurstücks 61 (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7) verlegt werden kann, so dass zukünftig der Geltungsbereich (Flurstück 62 in der Gemarkung Groß Hesepe, Flur 7) innerhalb der OD liegt.

**Sofern es zu keiner entsprechenden Verlängerung der OD kommt, gelten für das gesamte Plangebiet entlang der L48 durchgängig die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).**

Im Zusammenhang mit der östlich verlaufenden L48 sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen.

- Von der Landesstraße 48 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Entlang der L48 gelten außerhalb der Ortschaften die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
  - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
  - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG
- Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), 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.
- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L48 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Das Plangebiet ist entlang der L48 bis auf die abzustimmende Zufahrt auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- 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 Landesstraßen negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

- Entlang der L48 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

## **6.5 Belange des Denkmalschutzes**

Derzeit sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen keine Baudenkmale bekannt (Datenabfrage 11/2024, Denkmalatlas Niedersachsen). Ca. 100 m südlich befindet sich westlich des Geltungsbereiches in Höhe Meppener Straße 133 das Gebäude einer historischen Werkstatt aus dem Jahr 1891 (Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG), Objekt-ID 35913384, Objekt-Nr. 26). Hierzu weiter südlich gelegen steht ebenfalls westlich der Meppener Straße in Höhe der Hausnummer 131 eine Wegekappelle. Da die vorgenannten Objekte in die sie umgebenden bestehenden Strukturen eingebunden sind, wird nicht mit negativen Wirkungen durch diese Bauleitplanung gerechnet.

Im Zusammenhang mit der Bodendenkmalpflege wird der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

## **6.6 Belange des Klimaschutzes**

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

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

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

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

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

## **6.7 Belange der Bundeswehr/Kampfmittel**

Kampfmittelfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen bisheriger Baumaßnahmen in den südlich angrenzenden Bereichen sind auch keine Kampfmittelfunde zutage getreten. Sollten bei zukünftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

## **6.8 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. Hinweis Nr. 8 im Kapitel 8 dieser Begründung oder Abbildung 30, S. 54 im EHK 2012)



- Stärkung der Ortsmitte durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns durch verkehrsberuhigende und ortsbildverbessernde Maßnahmen

Da der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Dalum“ liegt, wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ (vgl. EHK 2012 Kap. 9.4) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

## **7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Der Vorentwurf zum ersten Plankonzept umfasst die nachfolgenden Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Mischgebietes (MI) unter Berücksichtigung der südlich gelegenen Bebauung gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt, in der Ausnutzbarkeit jedoch effektiv entwickelt werden. Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II und eine entsprechende Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird für das MI daher die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf max. 10,0 m ergänzt. Diese darf durch untergeordnete Gebäudeteile (Fahrstuhlschächte, Antennen o.ä.) um bis zu 5,0 m überschritten werden.

Als Bauweise wurde die abweichende Bauweise (a) gewählt, da sich insbesondere gewerblich genutzte Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können. Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen hierdurch vermieden werden. Der zu berücksichtigende Grenzabstand richtet sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die 10 kV-Freileitung mit der Bezeichnung „10 AL/ST 70/12“. Die Freileitung wird im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Baugrenze wird zunächst ein Abstand von 3,0 m zu dieser Freileitung eingestellt. Der Schutzstreifen und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind jedoch zu beachten und werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

Im weiteren Verfahren werden zudem textliche Festsetzungen zur Konkretisierung der Planung (auch unter Berücksichtigung der in Erstellung befindlichen Fachgutachten) ergänzt.

## 8 HINWEISE

- 1) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 3. Juli 2023. 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 (RD) Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - 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) Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- 7) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 8) Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012)

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabakwaren

- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

zentrenrelevante Sortimente:

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

nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schraube und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

(Quelle: Einzelhandelskonzept 2012, BBE Handelsberechnung)

- 9) Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 10) Entlang der L48 gelten außerhalb der Ortschaften die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
  - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG
- 11) Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), 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.
- 12) Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L48 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- 13) Das Plangebiet ist entlang der L48 auf Privatgrund bis auf die abzustimmende Zufahrt mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- 14) 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 Landesstraßen negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- 15) Entlang der L48 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
- 16) Hochwasserrisikogebiet  
Es wird darauf hingewiesen, dass der östliche Rand des Geltungsbereiches in einem Bereich liegt, für den nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [Hqextrem] über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems hinaus überschwemmt werden könnte. Dies sollte entsprechend bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden.

## 9 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 \_\_.\_\_.2024

.....  
Bürgermeister

---

Die Kurzerläuterung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“ 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 03.12.2024

i.A.   
.....  
regionalplan & uvp