

KURZERLÄUTERUNG

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

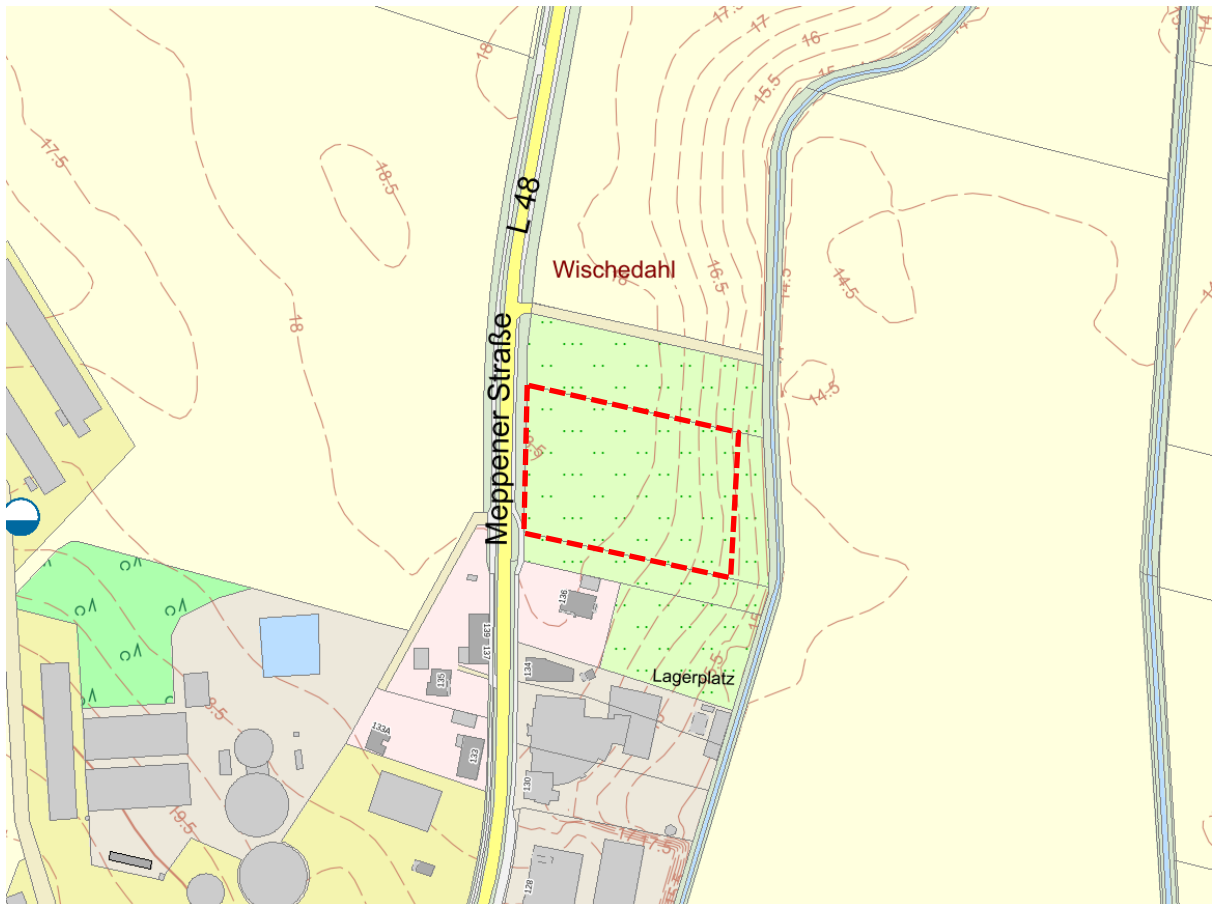
ZUR

93. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE GEESTE

IM ORTSTEIL GROß HESEPE

LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

INHALTSVERZEICHNIS:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE		3
1	LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND	3
2	PLANUNTERLAGE	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (2010)	4
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	5
3.3	Landschaftsrahmenplan 2001 (LRP 2001) Landkreis Emsland	7
4	DARSTELLUNG IM (UR)FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)	7
6	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	8
6.1	Belange des Naturschutzes	9
6.1.1	<i>Eingriffsbilanzierung</i>	9
6.1.2	<i>Schutzgebiete</i>	9
6.1.3	<i>Bodenschutz</i>	10
6.1.4	<i>Artenschutz</i>	10
6.2	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)	10
6.2.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i>	11
6.2.2	<i>Immissionen Straße</i>	11
6.3	Belange der Ver- und Entsorgung	11
6.3.1	<i>Trinkwasserversorgung</i>	12
6.3.2	<i>Elektrizität</i>	12
6.3.3	<i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i>	12
6.3.4	<i>Oberflächenentwässerung</i>	13
6.3.5	<i>Abfallentsorgung</i>	14
6.3.6	<i>Telekommunikation</i>	15
6.4	Belange des Verkehrs	15
6.5	Belange des Denkmalschutzes	16
6.6	Belange des Klimaschutzes	17
6.7	Belange der Bundeswehr/Kampfmittel	18
6.8	Belange des Einzelhandels	19
7	DARSTELLUNG IM RAHMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	19
8	HINWEISE	19
9	VERFAHREN	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Übersichtskarte zur Ortslage Groß Hesepe mit dem Änderungsbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2024)	3
Abbildung 2:	Lageplan zum nördlichen Ortsrand, unmaßstäblich (NLWKN 2024)	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)	5
Abbildung 4:	Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)	6
Abbildung 5:	Auszug aus dem (Ur)Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste	7
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Entwurfsplanung (1991) / Foto zur OD am Leitpfosten	15

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 Änderungsbereich der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Groß Hesepe, östlich der Meppener Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist der südwestliche Teilbereich bereits als gemischte Baufläche (M) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 enthalten. Aus der im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellten gemischten Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO soll im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“) ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB entwickelt werden.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,55 ha. Derzeit stellt sich der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich. 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 und fällt nach Osten in Richtung Emsniederung ab. Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches können den folgenden Abbildungen 1 und 2 sowie dem Deckblatt zu dieser Unterlage entnommen werden.



Abbildung 1: Übersichtskarte zur Ortslage Groß Hesepe mit dem Änderungsbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

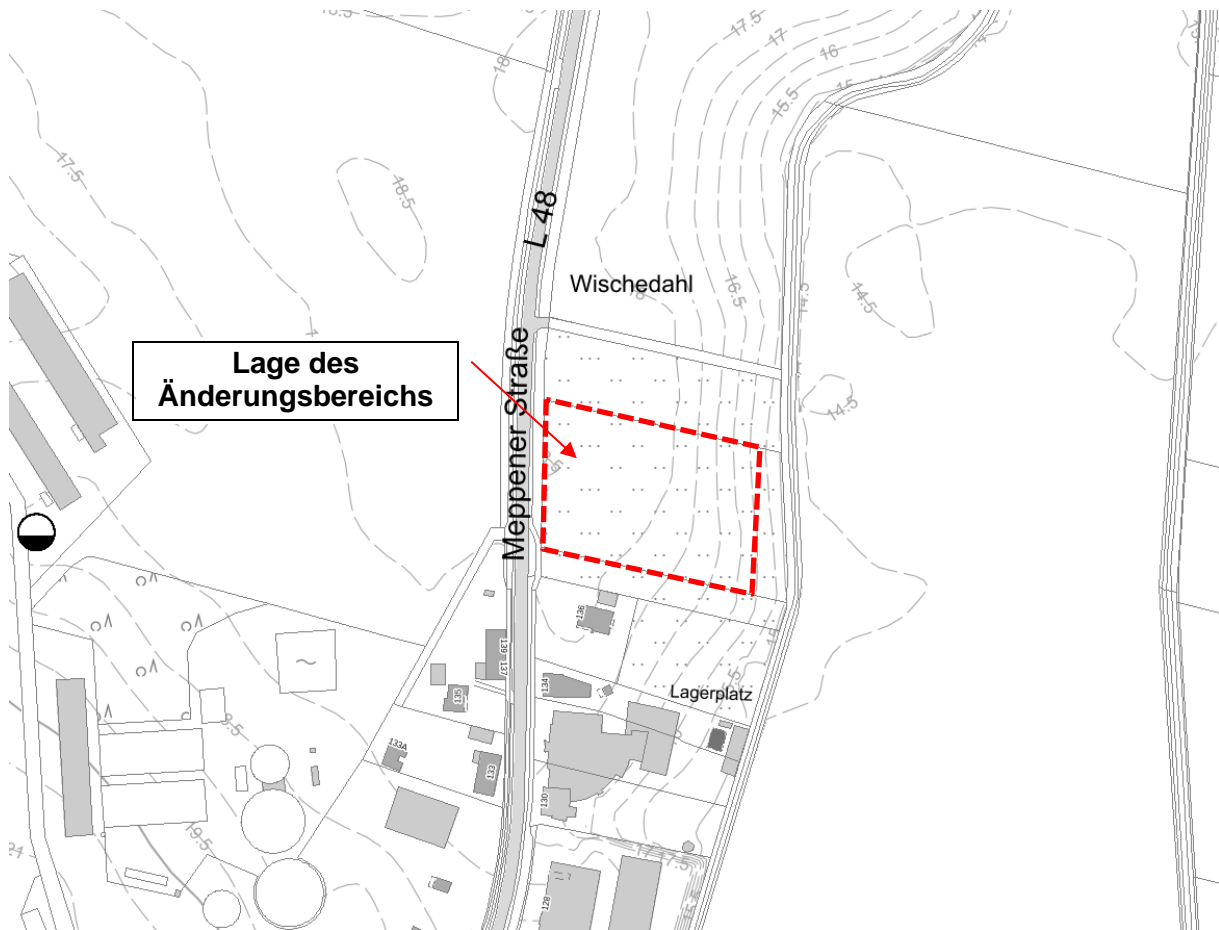


Abbildung 2: Lageplan zum nördlichen Ortsrand, unmaßstäblich (NLWKN 2024)

2 PLANUNTERLAGE

Die Flächennutzungsplanänderung wurde aufgrund der Kleinflächigkeit auf einer Kartenunterlage im Maßstab 1:2.500 angefertigt (LGLN 2025). 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 Änderungsbereich 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.

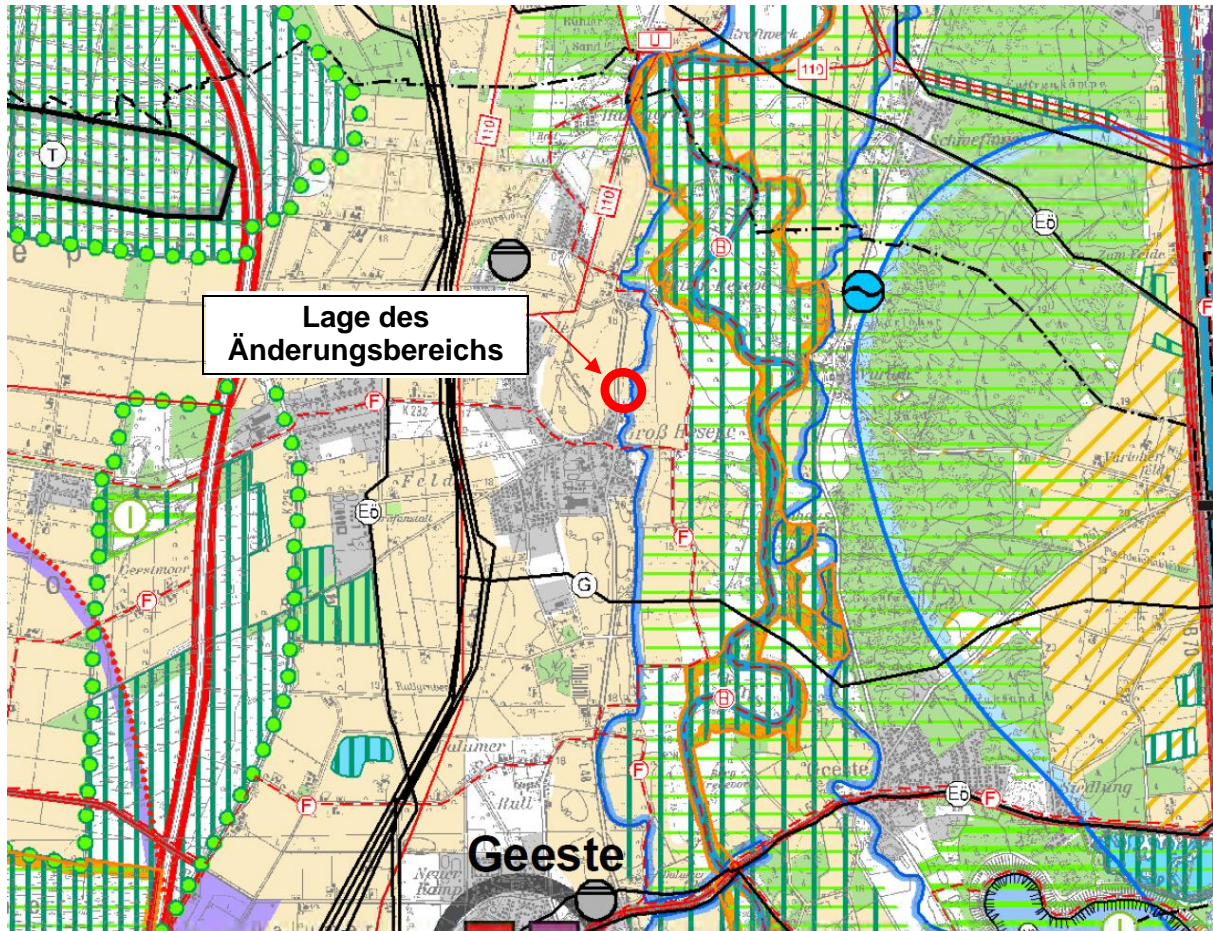


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)

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:

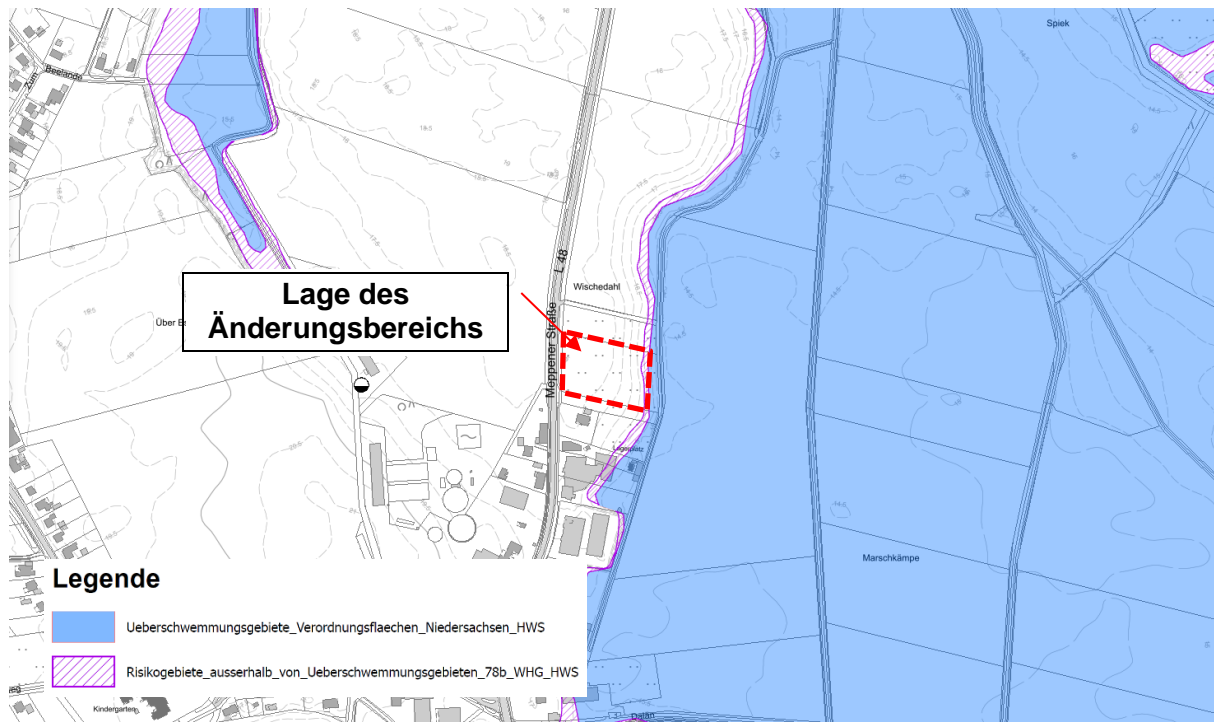


Abbildung 4: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG reichen in einem schmalen Streifen bis in den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet grenzt jedoch unmittelbar östlich an den Änderungsbereich. 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 Änderungsbereich sowie den direkt angrenzenden Bereichen keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche enthalten. Östlich angrenzend zum Planbereich liegt sich im Niederungsbereich der Ems 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 DARSTELLUNG IM (UR)FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

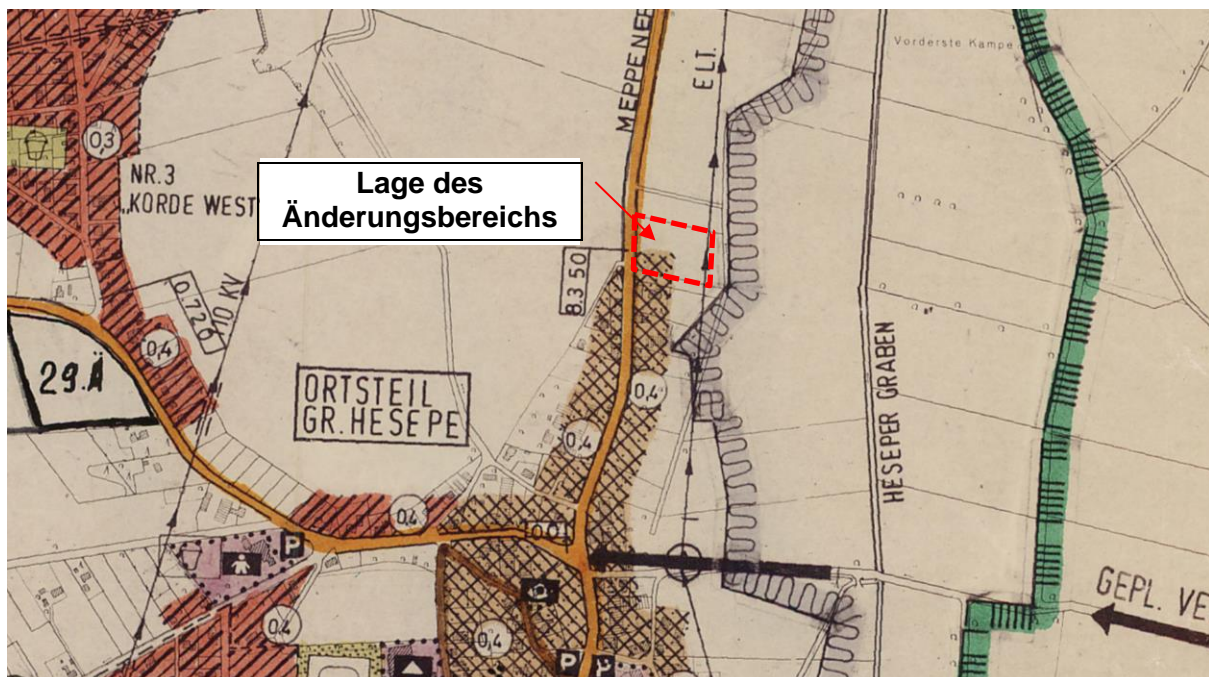


Abbildung 5: Auszug aus dem (Ur)Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste

Das Plangebiet wird im (Ur)Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste bereits anteilig als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dargestellt. Im Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben

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 städtebauliche Arrondierung bzw. Erweiterung des vorhandenen gewerblich geprägten 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 Erweiterung wird notwendig, da die südlich gelegenen Bereiche bereits nach Osten bis an die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Ems bebaut bzw. in Anspruch genommen wurden. Der Änderungsbereich wurde gewählt, da hier bereits anteilig eine gemischte Baufläche dargestellt ist, die in der vorliegenden Form jedoch nicht sinnvoll entwickelt werden kann. Daher wird die Ausdehnung unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes auf dem Flurstück so weit wie möglich ausgedehnt. 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. Die örtlichen Funktionsbezüge sollen gestärkt. Im Zusammenhang mit der Darstellung einer gemischten Baufläche ergeben sich auch positive Wirkungen auf den Arbeitsmarkt (Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen im Ortsteil Groß Hesepe). Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Somit kann im Zusammenhang mit dieser Änderung von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

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 auch im Ortsteil Groß Hesepe zur Verfügung stellen zu können bzw. diese 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 Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,55 ha umfasst:

- Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches ist eine intensiv genutzte Pferdeweide (GW). Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort direkt angrenzend zum nördlichen Ortsrand mit einer bereits anteilig dargestellten gemischten Baufläche gewählt wurde. Es wird somit vermieden, einen vollständig 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 Erweiterung der Darstellung der gemischten Baufläche (M) 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 Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Natura 2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Östlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches sowie in den angrenzenden Bereichen keine Bohrungen, kohlenstoffreiche Böden / Moorstandorte, Altablagerung, Rüstungsaltpasten sowie Schlammgrubenverdachtsflächen verzeichnet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit äußerst hoch am östlichen Rand und mit gering für den westlichen (Groß)Teil des Änderungsbereichs beschrieben. Für den Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs) 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 ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft 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 Änderungsbereich 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

Dem westlich des Änderungsbereichs 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 (DTV) von 4.673 Kfz/24 h mit einem SV-Anteil = 255 Kfz/24 h ausgewiesen (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 25 m zur Fahrbahnmittlinie (möglicher Abstand der zukünftigen Baugrenze zur Straßenmitte) 65 dB(A)/tags und 55 dB(A)/nachts. Somit liegen die ermittelten Werte über den gemäß der Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete genannten 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 ebenfalls überschritten. Somit sind die Wirkungen durch Verkehrslärm im weiteren Verfahren gutachterlich aufzubereiten.

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 flachwurzelnde / leitungsresistente 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. Geplante Baumstandorte sind mit den Leitungsträgern / Versorgern abzustimmen. Im Bereich

bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss jedoch ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind geeignete und ausreichende Leitungstrassen von mindestens 2,1 m Breite für alle Versorgungsträger im öffentlichen Seltenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße (Rückenstütze der Bordanlage) und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

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. Falls der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich wird, ist dies mit dem örtlichen Versorger abzustimmen

Parallel zur östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die 10 kV-Freileitung mit der Bezeichnung „10 AL/ST 70/12“. Die Freileitung wird im Flächennutzungsplan als Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB dargestellt. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit dem Leitungsträger abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die geltenden Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten in Leitungsnähe und Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände etc. beachtet werden. Um jegliche Gefährdung auf den Baustellen im Bereich der oberirdischen Versorgungsleitungen auszuschließen und die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen mit Baugeräten immer ein genügender Abstand zu den Anlagenteilen eingehalten wird. Es ist daher erforderlich, alle Beteiligten von dieser Notwendigkeit anhand der „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ zu unterrichten. Dies ist im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Östlich Meppener Straße“) in die Planung mit einzustellen.

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 m³/h) vorzuhalten. Liegt die GFZ zwischen 0,7 und 1,2 erhöht sich der Löschwasserbedarf auf mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h).

Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 800 l/min. möglich. Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) ist jedoch 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 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.

6.3.4 Oberflächenentwässerung

Im Zusammenhang mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) wird es auch notwendig, den Nachweis einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsbereiches, zugleich die am tiefsten gelegenen Flächenbereiche, sind außerhalb des überbaubaren Bereiches ausreichend Flächenanteile vorhanden, um die vorgenannten Einrichtungen unterzubringen.

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

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.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

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 Abzweigkästen 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). 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 sind mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die „Meppener Straße“ (L48).

Eine innere Erschließung für den Änderungsbereich 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.

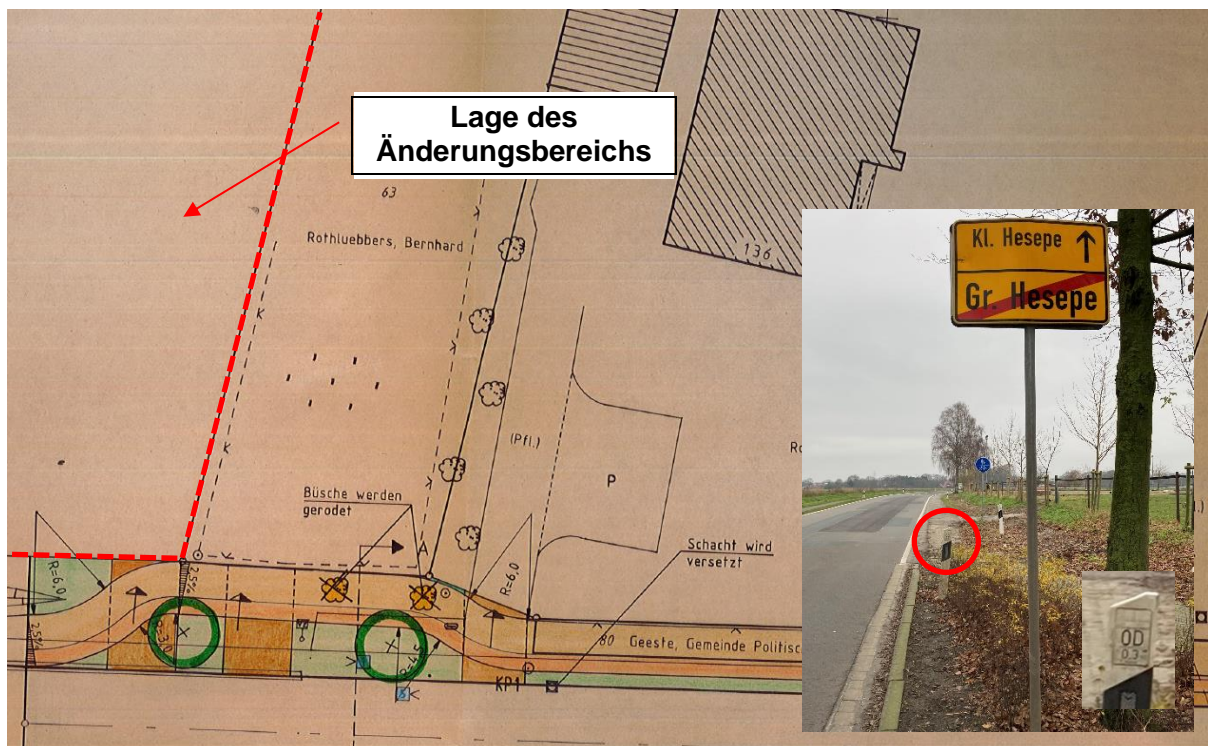


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwurfsplanung (1991) / Foto zur OD am Leitpfosten

Die Erschließung des Grundstückes soll über eine Zufahrt am südlichen Rand des Grundstückes erfolgen. Gemäß dem „Erläuterungsbericht zum Vorentwurf für den Umbau der L48 in der Ortsdurchfahrt Groß Hesepe“ (1994) ist das Flurstück 62 in der Flur 8 über die vorgenannte

Zufahrt erschlossen (s. nachfolgende Abbildung). Im dortigen Kapitel 1.2.2 wird zudem darauf verwiesen, dass sich der Entwurfsabschnitt der L48 mit der Ortsdurchfahrt Groß Hesepe deckt.

Hieran anschließend gelten in Richtung Süden für das gesamte Plangebiet entlang der L48 durchgängig die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Abs. 1 und 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG).

Im Zusammenhang mit der östlich verlaufenden L48 sind daher die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, die als Hinweise aufgenommen wurden.

- 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 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.
- 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.
- Mit der Inanspruchnahme der südlichen Zufahrt sind etwaig vorhandene Zufahrt von der L48 ins Plangebiet ersatzlos aufzuheben und zurückzubauen.
- Entlang der L48 ist im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung außerhalb der Ortsdurchfahrt ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festzusetzen.
- 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).
- 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.
- 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.

6.5 Belange des Denkmalschutzes

Derzeit sind im Änderungsbereich und den angrenzenden Bereichen keine Baudenkmale bekannt (Datenabfrage 11/2024, Denkmalatlas Niedersachsen). Ca. 100 m südlich befindet sich westlich des Änderungsbereiches 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, Kennziffer 454014.00026). 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. An der Erhaltung sowie am Schutz des Gebäudes und an der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Denkmals besteht jedoch ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmalts Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmalts vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen über den in der Begründung und den Planteil enthaltenen Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.

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 Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung 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 zeichnerischen und textlichen Darstellungen 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.

6.1 Belange des Hochwasserschutzes

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet grenzt jedoch unmittelbar östlich an den Änderungsbereich. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015 (vgl. Abb. 4, blau Flächenfüllung).

Das Plangebiet liegt mit einem Streifen am östlichen Rand in einem Hochwasser-Risikogebiet (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Ems (vgl. Abb. 4, magenta Schraffur). Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind innerhalb der Risikogebiete bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Somit wird im Rahmen dieser Bauleitplanung auf diesen Sachverhalt gesondert hingewiesen (vgl. Kapitel 8). Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextrm = 16,29 mNN. Die westliche Grenze des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG wird zudem nachrichtlich im Planteil dargestellt.

6.2 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 Änderungsbereich nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Dalum“ liegt, ist im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festzusetzen, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ (vgl. EHK 2012 Kap. 9.4) als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

7 DARSTELLUNG IM RAHMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nebst einer parallel zur östlichen Änderungsbereichsgrenze verlaufenden •Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB dargestellt.

8 HINWEISE

- 1) Für diesen Bauleitplanung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt

geändert durch Artikel 2 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 Bereich dieser Bauleitplanung 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) 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

- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) Mit der Inanspruchnahme der südlichen Zufahrt sind etwaig vorhandene Zufahrt von der L48 ins Plangebiet ersatzlos aufzuheben und zurückzubauen.
- 13) Entlang der L48 ist im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung außerhalb der Ortsdurchfahrt ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festzusetzen.
- 14) 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).
- 15) 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).
- 16) Entlang der L48 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
- 17) 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.
- 18) Hochwasserrisikogebiet
Es wird darauf hingewiesen, dass der östliche Rand des Änderungsbereiches 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.

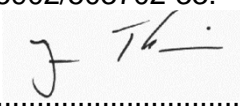
Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Die Kurzerläuterung zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 10.02.2025

i.A.


.....
regionalplan & uvp