

**Gemeinde Geeste**  
**Der Bürgermeister**  
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/053/2023**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	08.02.2024
Verwaltungsausschuss	19.02.2024
Rat der Gemeinde Geeste	29.02.2024

**85. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Gewerbestandort Dalum"**  
**hier:**

- a) **Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Feststellungsbeschluss**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Das Gebiet der 85. Flächennutzungsplanänderung liegt im südwestlich gelegenen Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, direkt angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Dalum. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 28 ha wird im Norden durch die Ölwerkstraße (K233) und im Süden überwiegend durch die Straße „An der Moorbeeke“ begrenzt.

Das Industriegebiet Dalum soll in Richtung Nordwesten erweitert werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu gewerblicher Baufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu erhalten und auszubauen. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen, vorhandenen gewerblichen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Mit dem Ziel der Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen soll nun unmittelbar an das vorhandene Industriegebiet angrenzend die Entwicklung fortgesetzt werden. Die Gemeinde Geeste hat sich das Ziel gesetzt den westlichen Bereich der Ortschaft Dalum als Gewerbe- und Industriestandort zu stärken. Alternativflächen stehen aus städtebaulichen Gründen nicht zur Verfügung.

Die im Rahmen der 74. und 81. Flächennutzungsplanänderung entwickelten Grundstücke wurden teilweise bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Industriegebiet festgesetzt und an

Gewerbebetriebe veräußert, hinsichtlich der übrigen Flächen laufen entsprechende Grundstücksverhandlungen. Die derzeit starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken macht es erforderlich, weitere Fläche zu entwickeln, um hier auch mittelfristig weiter Gewerbe ansiedeln zu können.

Die Erschließung des Industriegebiets war über die vorhandene Kreisstraße 233 vorgesehen. Aufgrund der Ablehnung einer zusätzlichen Zu- u. Abfahrt des Landkreis Emsland als Straßenbaulastträger der Ölwerkstraße ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Erschließungskonzept über die Elwerathstraße und einer neu herzustellenden Gewerbestraße zu entwickeln. Eine Erschließung über den vorhandenen Wirtschaftsweg ist nicht zielführend.

Bei dem Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauBG), die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Für die geplante gewerbliche bzw. industrielle Nutzung ist somit die Änderung in gewerbliche Baufläche erforderlich.

Das Geruchsgutachten zeigt, dass im Untersuchungsgebiet während des Begehungszeitraumes eine maximale Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 20 % im östlichen Bereich des Plangebietes (Anlage 2) ermittelt wurde. Der Immissionswert für eine gewerbliche Nutzung mit Wohnnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten von 15 % wird hier überschritten. Der Immissionswert für eine geplante gewerbliche ohne Wohnnutzung von 25 % wird eingehalten. Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen beträgt maximal 1 % im nordwestlichen Randgebiet des geplanten Gewerbe-/Industriegebietes „IG Dalum 3“, im Nahgebiet zur geplanten Biomethanaufbereitungsanlage mit Gärrestverbrennung der Prokon Regenerative Energien eG werden keine Geruchsimmissionen hervorgerufen (Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen: 0 %).

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden 8 Kleinrammbohrungen und 2 Rammsondierungen durchgeführt. Dabei wurden 36 Bodenproben genommen. Ebenfalls wurde der Grundwasserspiegel in den offenen Bohrlöchern ausgelotet und die Bohr-/Sondierstellen per GPS eingemessen und nivelliert. Es handelt sich um stichpunktartige Bohruntersuchungen/Sondierungen, daher können Abweichung von beschriebenen Bodenaufbau generell nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Untersuchungsergebnisse sind in den Anlagen dargestellt.

Die Schalltechnische Untersuchung beurteilte den Straßenverkehr nach DIN 18005. Des Weiteren wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 456912 mit Festlegung der Teilflächen, Ausweisung der möglichen Lärmkontingente und Zusatzkontingente durchgeführt. Die bereits vorhandenen bzw. planerisch möglichen Vorbelastungen werden entsprechend berücksichtigt.

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen tags bis zu 70 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 41093 ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ableiten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes in der oben beschriebenen Form beschlossen. Daraufhin wurden in der Zeit vom 08.03.2023 bis 22.03.2023 die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie vom 16.02.2023 die Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt. Die Hinweise des Landkreis Emsland zum Naturschutz und Forsten, Straßenbau und Brandschutz, der EWE Netz GmbH zu Versorgungsleitungen, des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Gefahrenabwehr, des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Lärmemission, der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, der Neptune Energy Deutschland GmbH, der Nowega GmbH, der Gasunie Deutschland Transport Service GmbH, des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“, der Amprion GmbH, des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa und Ems I“, der Westnetz, der Telekom Technik GmbH, der Pledoc GmbH, der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, des Landesamtes für Berg-

bau, Energie und Geologie, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Deutschen Bahn AG und wurde in die Planunterlagen eingearbeitet und der entsprechende Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Dieser hat in der Zeit vom 06.09.2023 bis 20.10.2023 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen, parallel wurden erneut die Träger öffentlicher Belange und die Behörden am Verfahren beteiligt. Aufgrund dieser Hinweise von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde die Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen mit Datum vom 23.10.2023 nochmals aktualisiert. Da im Bebauungsplan Nr. 136 für erforderliche Immissionsschutzanlagen (Schornsteine) der geplanten Biomethanganlage größere Höhen umgesetzt werden sollen, sind im vorliegenden Plangebiet geringere Auswirkungen durch Geruchsimmissionen und sonstige Luftschadstoffe als bislang angenommen zu erwarten. Der Flächennutzungsplan kann nunmehr festgestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Gemeinde Geeste Planungs- und Bekanntmachungskosten, die unter der Haushaltstelle 5.1.1.01.444313000 (Bekanntmachungskosten) und der Haushaltstelle 5.1.1.01.4291000 (Geschäftsausgaben für Bauleitpläne) zur Verfügung stehen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und folglich berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- b) Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive Begründung wird festgestellt.

**Anlagen:**

85. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Begründung nebst Anlagen