

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/026/2026

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	01.06.2026
Verwaltungsausschuss	08.06.2026
Rat der Gemeinde Geeste	17.06.2026

96. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet südlich Ölwerkstraße)

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Feststellungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

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

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

Diesen Zielen folgend, soll das Industriegebiet Dalum 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 Fläche der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seinerzeit als Sondergebiet für die Errichtung der Biomethananlage Dalum ausgewiesen. Durch den Verzicht des Vorhabenträgers auf den Bau der Anlage ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um die Fläche der nunmehr gewünschten gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Ursprünglich war vorgesehen, das Plangebiet von Süden über die angrenzend verlaufende Straße „An der Moorbeeke“ zu erschließen. In Absprache mit dem Landkreis Emsland ist für die geplante Erweiterung des Gewerbestandortes Dalum nunmehr stattdessen eine Erschließung von Norden über die Ölwerkstraße (K 233) möglich, sofern ein neuer Knotenpunkt mit Linksabbieger und von Westen kommend einer separaten Rechtsabbiegerspur geschaffen wird. Die entsprechende Gestaltung des Knotenpunktes wird durch den Einbezug des hierfür erforderlichen Straßenabschnittes in den Geltungsbereich des nachfolgenden B.-Planes Nr. 28 gewährleistet. Hierüber werden auch die Flächen im vorliegenden Plangebiet erschlossen. Die Ölwerkstraße hat nach Westen eine direkte Anbindung an die A 31.

Durch die geplante Darstellung einer gewerblichen Baufläche ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen verloren. Im vorliegenden Fall hätten die Flächen jedoch jederzeit auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 bebaut werden können.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Durch die vorgesehene Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die auf das natürliche Maß gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) im nachfolgenden Bebauungsplan können die Lärmemissionen des Plangebietes zusammen mit weiteren Flächen im östlichen Anschluss so kontingentiert werden, dass die Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten entweder keinen relevanten Beitrag liefert oder auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen und einer potenziellen Gewerbegebietserweiterung nach Osten, die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung geordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, Geruchsimmissionen oder sonstige Luftschadstoffe sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen

Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden. Das rechnerische Kompensationsdefizit kann auf den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung vermieden werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Festsetzung der Emissionskontingente (LEK) nicht zu erwarten.

Unzumutbare Immissionsbelastungen durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungs- und gewerblichen Anlagen oder durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Im Rahmen der Veröffentlichung der Unterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Anpassung der Unterlagen geführt haben, sodass nunmehr der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Gemeinde Geeste Planungs- und Bekanntmachungskosten, die im Rahmen der Haushaltsplanung 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 96. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive Begründung wird festgestellt.

Anlage:

96. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung inkl. Anlagen

