



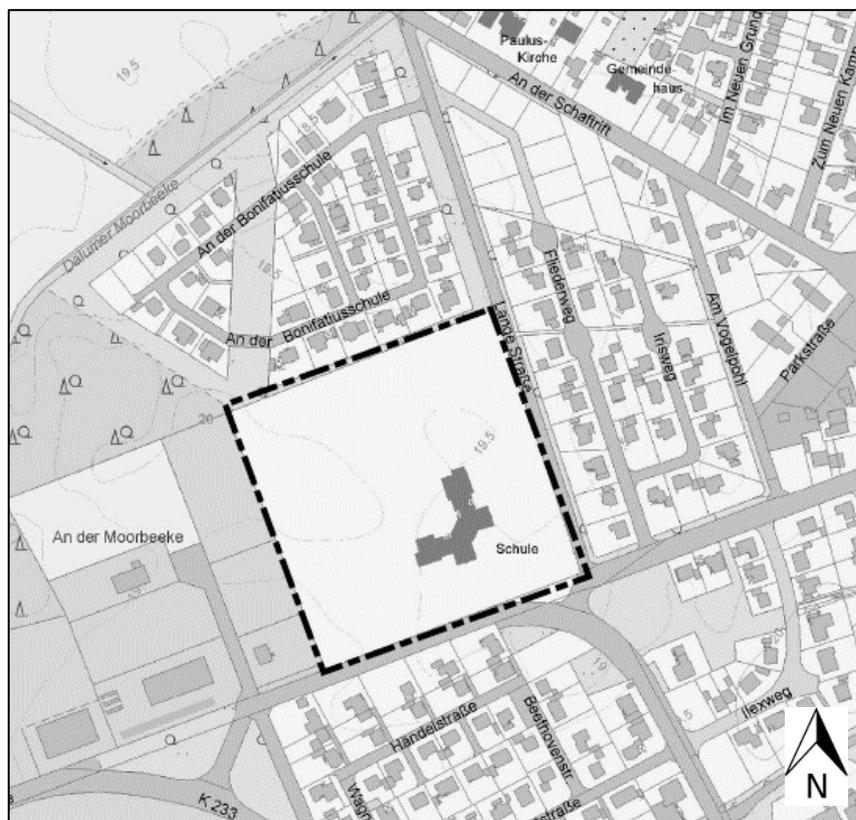
Gemeinde Geeste

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100

„Bonifatiuschule“, 1. Änderung

Ortsteil Dalum

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Voraussetzungen nach § 13 BauGB.....	4
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
8.	Auswirkungen der Planung	7
9.	Abwägungsergebnis	10
10.	Hinweise	11
11.	Verfahren.....	11
12.	Verfahrensvermerke	12

Anlage 1	Kompensationsfläche
Anlage 2	Abwägung der Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Bonifatiuschule“, 1. Änderung liegt am westlichen Rand des Ortskerns von Dalum, nördlich der Straße „Ölwerkstraße“ und westlich der Straße „Lange Straße“. Er umfasst eine Fläche von ca. 42.001 m².

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

Die Gemeinde Geeste ist Eigentümerin des Flurstückes 1/421, Flur 5 der Gemarkung Dalum zur Größe von ca. 42.001 m². Sie betreibt auf diesem Grundstück eine Grundschule.

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1992/1993 war aufgrund der vorangegangenen Schulentwicklungsplanung vorgesehen, neben der Grundschule auch die Turnhalle auf das vorgenannte Grundstück zu verlegen, um die weiten Wege vom Grundschulneubau zur vorhandenen Turnhalle zu reduzieren. Ein entsprechendes Baufeld wurde folglich berücksichtigt, die Umsetzung ist bisher jedoch aus wirtschaftlichen Gründen unterblieben.

Die alte Turnhalle im Ortskern von Dalum besitzt insbesondere hinsichtlich ihrer Bausubstanz und unter energetischen Gesichtspunkten in den nächsten Jahren jedoch einen erheblichen Sanierungsbedarf. Die Abwägung zwischen Sanierung und Neubau erfolgte im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit zugunsten eines Neubaus. Die Gemeinde Geeste plant daher den Bau eines Sport- und Jugendtreffes. Die bisherige Funktion der alten Turnhalle kann hierdurch in optimierter Form weitergeführt werden. Im Zusammenhang mit dem Sport- und Jugendtreff ist jedoch auch die zusätzliche Schaffung eines Mehrzweckraumes und eines Gruppenraumes vorgesehen, um den Bedarf eines ortsübergreifenden Jugendtreffs erfüllen zu können. Aufgrund der vorgesehenen Planungen wird eine Verlegung des Baufensters für den Sport- und Jugendtreff sowie der Fläche für die Stellplätze näher an die Straße „Lange Straße“ und eine Anpassung der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

Neben einem Bedarf für den Neubau der Turnhalle besteht in der Gemeinde Geeste eine anhaltend hohe Nachfrage nach Krippenplätzen. Auf Basis des Perspektivplanes für die Kindertagesstätten in der Gemeinde Geeste hat sich bestätigt, dass ein Bedarf für einen weiteren Standort einer Kindertagesstätte besteht. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsteils Dalum, der noch freien Grundstücksflächen am Standort der Bonifatiuschule und der möglichen Synergieeffekte zwischen Grundschule und Kindertagesstätte wurde entschieden, den neuen Standort in unmittelbarer Nähe zur Grundschule zu errichten. Diese Planung macht es erforderlich, das Baufenster der vorhandenen Schule sowie die Fläche für die Stellplätze entsprechend zu erweitern. In diesem Zusammenhang soll auch der vorhandene Fahrradunterstand planungsrechtlich abgesichert werden.

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, 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). Nach der Rechtsprechung des BVerwG besitzt die Gemeinde für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites Ermessen. Einer exakten Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht (BVerwG 14.08.95 – 4 NB 21/95).

Beide Planungen zeichnen sich derzeit konkret ab und sollen kurzfristig umgesetzt werden, sodass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll nach § 13 des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3. Voraussetzungen nach § 13 BauGB

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung, also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes, oder die Ergänzung, also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen, das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mind. Gew. die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht (vgl. Krautberger (2013) in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautberger, § 13 Rdnr. 18).

Durch die Anpassung der überbaubaren Flächen und der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht geändert. Das Flurstück 1/421 verbleibt weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf und wird in seiner Eigenschaft als Bildungsstandort weiter gestärkt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes bewirkt.

Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund dessen kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm legt Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und die Novellierung ist seit dem 22.05.2008 wirksam. Diese wurde zuletzt durch Verordnung vom 24.01.2017 geändert, welche am 17.02.2017 in Kraft getreten ist. Es erfolgte eine Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland, zuletzt geändert durch die am 15.02.2016 in Kraft getretene 1. Änderung, ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Geeste wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte sowie des erforderlichen Neubaus der Turnhalle wird die Funktion als Grundzentrum gestärkt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100, 1. Änderung Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden weitestgehend beibehalten, lediglich die Grundflächenzahl wird auf 5.000 m² erhöht und auf die Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet. Hierdurch ist sichergestellt, dass die erforderlichen Baumaßnahmen umgesetzt werden können. Darüber hinaus werden die Zufahrten den tatsächlichen Gegebenheiten bei der Grundschule anpasst und zusätzliche Zufahrten für die geplanten Bauvorhaben eingefügt. Der im Plangebiet vorhandene und das Ortsbild

prägende Grünbestand bleibt weiterhin erhalten und wird lediglich im Bereich der erforderlichen Zufahrten unterbrochen. Die für die Bauvorhaben erforderlichen Einstellplätze sind auf den Flächen für Stellplätze umzusetzen.

Die einzelnen Festsetzungen wurden getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und den im § 1 Abs. 7 BauGB genannten privaten Belangen Rechnung zu tragen. Ferner wurden die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen wurden aufgenommen bzw. die Auskünfte zu den Hausanschlüssen der Grundschule im Vorfeld der Baumaßnahmen bei den Versorgungsunternehmen eingeholt.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und der GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2 sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z. B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt. Das vorhandene Schulgebäude entwässert bereits in ein umzäuntes Regenrückhaltebecken, welches auch das Regenwasser der Kindertagesstätte aufnehmen kann. Für den Neubau des Sport- und Jugendtreffs wird im Rahmen der Detailplanungen eine separate Versickerung eingeplant.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. U. a. ist die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Gewässerbenutzung, die einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG bedarf. Es findet keine relevante Verschärfung des Oberflächenwassers statt.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes gemäß § 9 NWG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde.

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes können die Trinkwasserversorgungsleitungen des TAV genutzt werden. Darüber hinaus stehen bei Bedarf Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren in der Gemeinde Geeste zur Verfügung, sodass die Löschwasserversorgung insgesamt als sichergestellt angesehen wird.

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

8. Auswirkungen der Planung

Naturhaushalt, Landschaftsbild und Klimaschutz

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (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 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1 a 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. § 1 a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Laut § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mitsamt eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung nebst Festlegung des Kompensationserfordernisses bereits durchgeführt. Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die Planung wird es jedoch erforderlich, die unter Schutz gestellte sowie als Kompensationsmaßnahme dienende Strauch-Baum-Wallhecke durch die Zufahrten für die geplanten Bauvorhaben zu unterbrechen. Die Zufahrten werden auf einer maximalen Breite von je 10 m ermöglicht. Es handelt sich um drei zusätzliche Zufahrten an der Straße „Ölwerkstraße“, mithin (3 x 10 m Zufahrt x 15 m Hecke) 450 m² sowie um eine zusätzliche Zufahrt an der Straße „Lange Straße“ mithin (10 m Zufahrt x 10 m Hecke) 100 m². Bei einem Biotopwert von 4 ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 2.200 Werteinheiten.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 3.500 m² auf 5.000 m² werden bisher als Grünfläche (analog dem Biototyp heterogenes Hausgartengebiet mit einer Wertigkeit von 1) genutzte Flächen einer Versiegelung unterzogen, sodass sich hieraus ein zusätzliches Defizit von 1.500 Werteinheiten ergibt.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von insgesamt 3.700 Werteinheiten wird auf einer externen Fläche aus dem Flächenpool der Gemeinde Geeste, Flurstücke 13/4, 14/9 und 28/2 der Flur 26 in der Gemarkung Dalum kompensiert. Die entsprechende Fläche wird zu einem Laubwald entwickelt.

Die Gemeinde Geeste nutzt seit November 2012 für öffentliche Gebäude im Ortskern von Dalum das Fernwärmenetz des Biogasanlagenbetreibers Ralf Otten Biogas GmbH & Co. KG. Sowohl der geplante Sport- und Jugendtreff als auch die Kindertagesstätte sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden. Innerhalb der Gebäude wird die Beleuchtung durch LED-Technik sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Objekte ist eine Schulung der für die Heizungsanlage zuständigen Mitarbeiter vorgesehen, damit diese nachhaltig und effektiv eingesetzt werden.

Durch die Verlegung der Turnhalle wird durch die kurzen Wege die Erreichbarkeit der Turnhalle für die Kinder der Bonifatiuschule, des Pauluskindergartens und der zukünftigen Kindertagesstätte nachhaltig optimiert. Im Zusammenhang mit dem Schulsport und dem Sportangebot der Kindertagesstätte bzw. des Kindergartens entfallen die Or-

ganisation und die Durchführung notwendiger Transferfahrten, da der Sport- und Jugendtreff von den Einrichtungen fußläufig erreichbar ist. Hierdurch wird der CO₂-Ausstoß deutlich verringert. Somit wird schon durch die Standortwahl ein nicht unwesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Belange der Infrastruktur und des Verkehrs

Die durch die geplanten Bauvorhaben zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert. Die vorhandenen Straßen können den hinzukommenden Verkehr auffangen.

Belange des Denkmalschutzes

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Aufgrund dessen wurde in den Bebauungsplan nachfolgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) 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 (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). 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.“

Schallemissionen / Schallimmissionen

Kinderlärm, welcher von spielenden Kindern im Freien verursacht wird, beispielsweise auf Spiel- oder Bolzplätzen muss von den Anwohnern hingenommen werden (VerwG Neustadt, 06.07.2007, 5 L 477/07.NW). Dies gilt für sämtliche Außenflächen, welche für Aktivitäten von Kindern freigegeben wurden, auch für Schulhöfe bzw. Spielplätze von Kindertagesstätten. Diese dürfen auch außerhalb der Schulzeiten zum Spielen genutzt werden (OVerwG Koblenz, 27.09.2012, 7 K 985/11.KO). Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem allgemeinen Wohngebiet grenzen somit keine unverträglichen Nutzungen aneinander, die eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung bewirken. Auch der verursachte Verkehrsandrang überschreitet nach herrschender Rechtsprechung nicht die Zumutbarkeitschwelle bei der angrenzenden Wohnbebauung.

Da auch in einem allgemeinen Wohngebiet ein Jugendclub als eine dem Gemeinbedarf dienende Anlage für kulturelle und soziale Zwecke gemäß § 30 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre, sind die mit dem üblichen Betrieb einer

solchen Einrichtung verbundenen Immissionen grundsätzlich hinzunehmen (VG Sigma- ringen, 22. Mai 2001, 7 K 1880/99).

Durch die Festlegung der Schalleistungspegel in dem angrenzenden Gewerbegebiet wurde sichergestellt, dass seitens der Gewerbebetriebe keine unzumutbare Lärmbelastung für den Bildungsstandort entsteht. Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Planung nicht betroffen, da zwischen den Betrieben und dem Plangebiet gewerbliche Flächen bzw. das Wohngebiet An der Bonifatiuschule liegen.

9. Abwägungsergebnis

Die Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich aus der Anlage 2.

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Außerdem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbar- machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den Ausführungen zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Es handelt sich um eine bereits ausgewiesene Gemein- bedarfsfläche, welche aufgrund der anstehenden Bauvorhaben besser ausgenutzt werden soll.

In der Gemeinde Geeste besteht noch immer ein sehr hoher Bedarf an Krippenplätzen, weshalb der Bau einer neuen Kindertagesstätte dringend erforderlich ist. Durch die Verlegung der Turnhalle wird durch die kurzen Wege die Erreichbarkeit der Turnhalle für die Kinder der Bonifatiuschule, des Pauluskindergartens und der zukünftigen Kin- dertagesstätte nachhaltig optimiert. Im Zusammenhang mit dem Schulsport und dem Sportangebot der Kindertagesstätte bzw. des Kindergartens entfallen die Organisation und die Durchführung notwendiger Transferfahrten, da der Sport- und Jugendtreff von den Einrichtungen fußläufig erreichbar ist. Hierdurch wird der CO₂-Ausstoß deutlich verringert.

Als Abwägungsergebnis ist der Bauleitplan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge zu beschließen.

10. Hinweise

- a) Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Bonifatiuschule“, 1. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 100 „Bonifatiuschule“ treten mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft.
- b) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 4, eingesehen werden.
- c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde Geeste oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). 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.
- d) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt der Gemeinde Geeste oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- e) Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
- f) Von der Kreisstraße 233 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

11. Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB:

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom 13.03.2018 bis zum 13.04.2018 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2018 beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

12. Verfahrensvermerke

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

Geeste, April 2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag

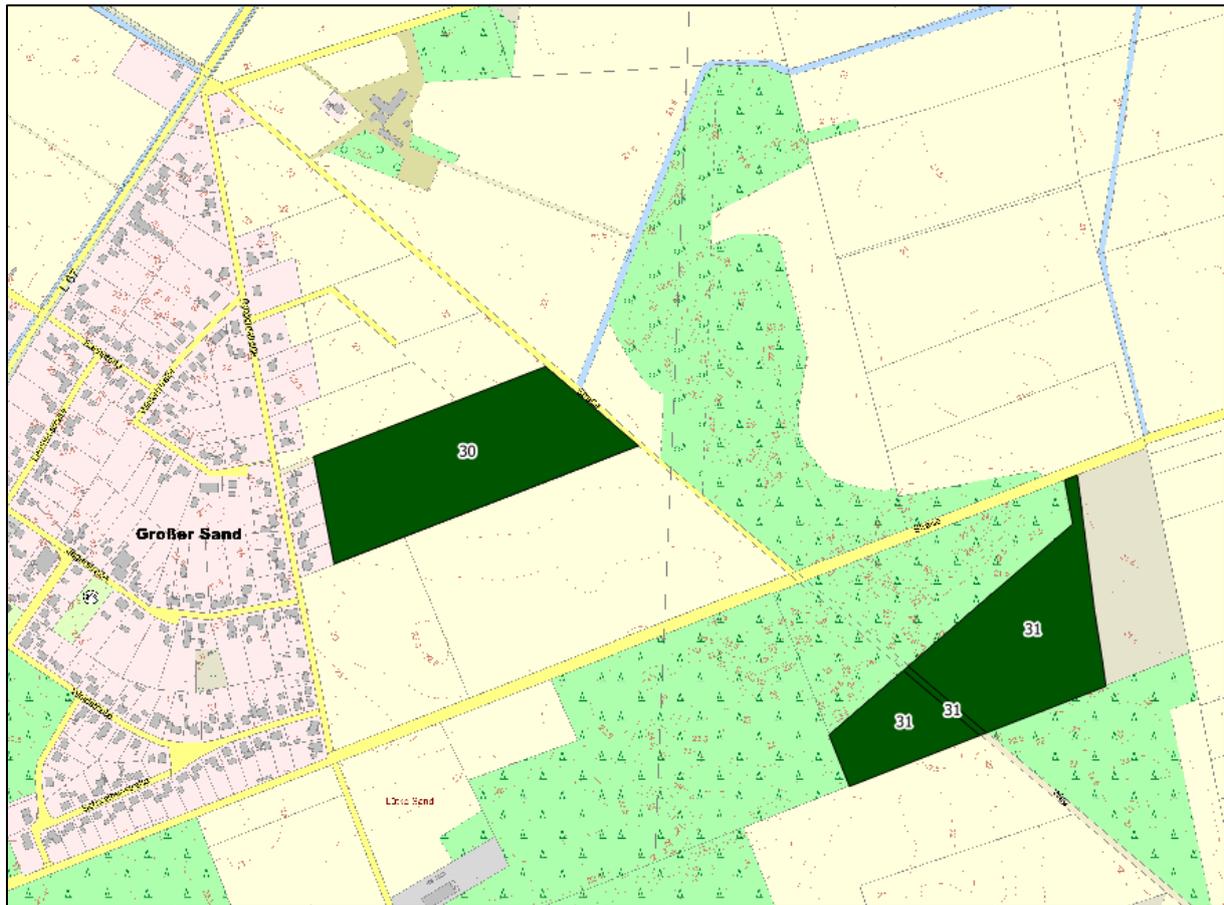
Düthmann

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 28.06.2018 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 29.06.2018

Höke
Bürgermeister

Auszug aus dem Kompensationskataster der Gemeinde Geeste



Eigentümer:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe qm	Kompensations- maßnahme	Eintragung Dienstbarkeit		Beanspruchte Kompensations- fläche für folgende Bauleitpläne:	WE	freie WE
31	Gemeinde Geeste	Dalum	26	13/4	34.741	Laubwald		19. Änderung FNP (Klasmann-Deilmann)	98.382,00	1.056,5
			26	14/9	13.452		74.600,00	B.-Plan 55 "Neuenkamps Sand"		
			26	28/2	998		16.500,00	B.-Plan Nr. 64 "An der Baw. Str." 3. Änd.		
							2.525,50	B.-Plan Nr. 100 "Bonifatiuschule", 1. Änd.		
							3.700,00			
							97.325,50			