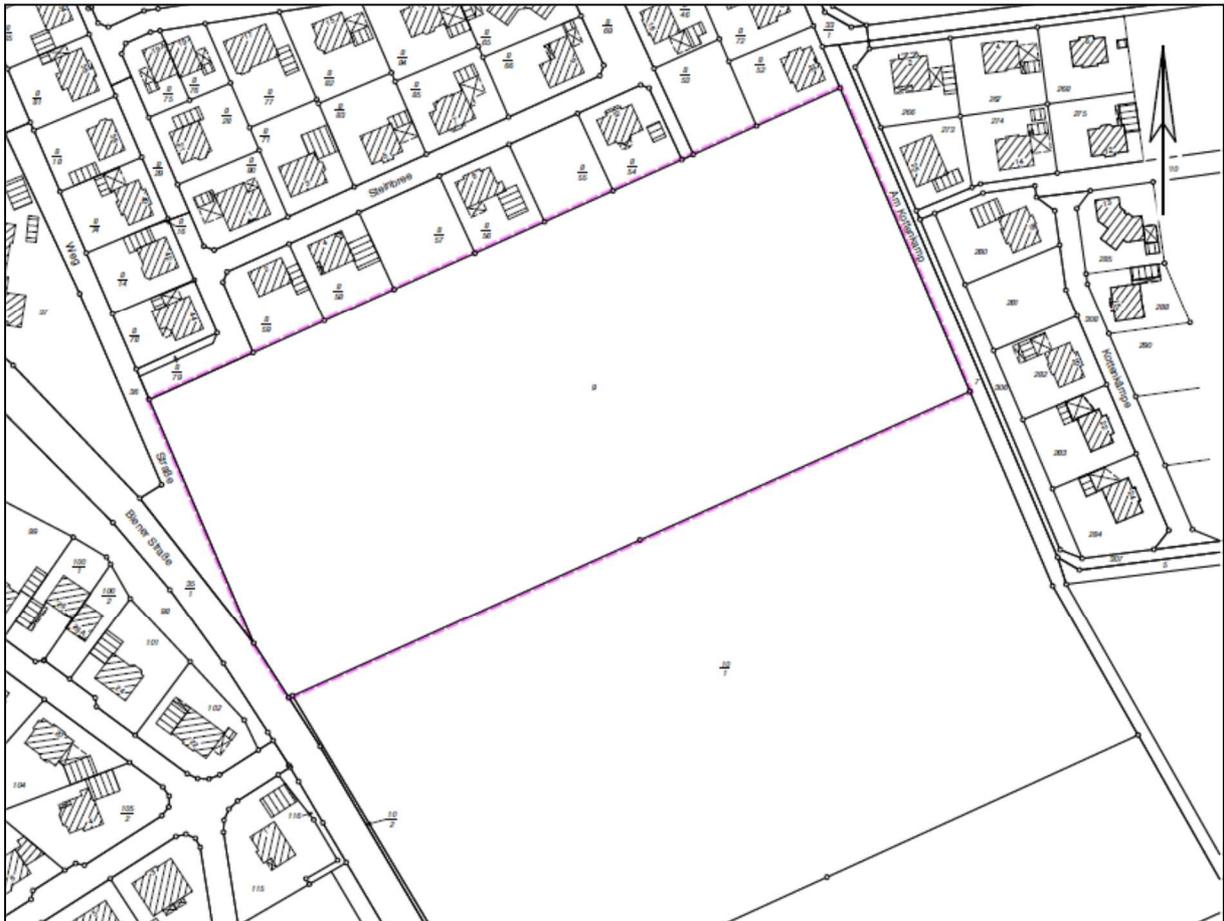




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19

„Steinbree“, Ortsteil Geeste

mit Umweltbericht



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Ziele und Zwecke der Planung, Standortwahl.....	4
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Baugrenze, Bauweise	5
6.4	Straßenverkehrsflächen	6
6.5	Textliche Festsetzungen	6
7.	Örtliche Bauvorschriften	9
8.	Auswirkungen der Planung	10
8.1	Belange des Immissionsschutzes	10
8.2	Belange der Landwirtschaft.....	10
8.3	Belange von Natur und Landschaft	11
8.4	Belange der Infrastrukturversorgung und des Verkehrs.....	12
8.5	Belange des Denkmalschutzes	12
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung	12
9.	Abwägungsergebnis	14
10.	Hinweise.....	15
11.	Verfahren.....	16
12.	Verfahrensvermerke.....	16

Anlage 1	Umweltbericht der Firma Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Anlage 2	Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Steinbree“ der Gemeinde Geeste vom 16.04.2018, erstellt durch das Büro für Lärmschutz – Dipl.-Ing. A. Jacobs
Anlage 3	Bodenuntersuchung der Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.04.2014
Anlage 4	Abwägung der Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Geeste der Gemeinde Geeste. Im Norden schließt sich die Siedlung „Am Kottenkamp“, im Osten die Siedlung „Kottenkaempe“ an. Die Fläche liegt zwischen den Straßen Am Kottenkamp und der Biener Straße.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 25.060 m². Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 19 „Steinbree“ der Gemeinde Geeste ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

In der Gemeinde Geeste besteht ein sehr großer Bedarf an Wohnbauland. Insbesondere in den Ortsteilen Geeste und Dalum ist die Nachfrage nach Wohnbauland so stark, dass kaum freie Bauplätze der Gemeinde vorhanden sind. Um diesen Bedarf zu decken und neue Bauplätze anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Steinbree“ erforderlich. Das Plangebiet schließt direkt an vorhandene Siedlungen an und bietet somit einen idealen Standort zur Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

3. 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. 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. Der Bereich des Speicherbeckens Geeste wird als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im er-

forderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird durch die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziele und Zwecke der Planung, Standortwahl

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). 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). Dennoch darf der voraussichtliche Bedarf an Bauflächen im Hinblick auf die demografische Entwicklung nicht außer Betracht gelassen werden.

Im Ortsteil Geeste besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde Geeste, der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen.

Im Hinblick auf die Standortwahl wird die vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzeption aufgegriffen und eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung vorgenommen. Dies entspricht der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsplanung der Gemeinde Geeste. Alternative Standorte sind im Ortsteil Geeste derzeit nicht ersichtlich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine künftige Wohnbebauung wird vorrangig auf Flächen vorgenommen, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Geeste ermöglichen. Es sind insgesamt Flächen, die für die Landwirtschaft entbehrlich sind und von der Gemeinde Geeste bereits erworben werden konnten.

Das BauGB ist in der durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges und ist bereits von zwei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebietes. Vorhandene Brachflächen und Baulücken stehen im Privateigentum Dritter, eine Verkaufsbereitschaft ist derzeit nicht gegeben. Nennenswerter Gebäudeleerstand ist im Ortsteil Geeste nicht bekannt. Der Bedarf für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Geeste. Somit werden die Vorgaben der §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB aus inhaltlicher Sicht beachtet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen zu können. Für das Plangebiet gelten jeweils die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Mit diesen Festsetzungen soll der Charakter der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwert. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Bei den angrenzenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,4 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben.

In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung mit Höhenbeschränkung festgesetzt worden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach zweigeschossiger Bauweise soll diese nunmehr auch im Bebauungsplan Nr. 19 „Steinbree“ festgesetzt werden. Im Zusammenwirken mit der Höhenbeschränkung unter Ziffer 6.5 fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere in den Randbereichen zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei.

6.3 Baugrenze, Bauweise

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

Auch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird zum einen über die Straßen Am Kottenkamp und die Biener Straße erschlossen. Darüber hinaus wird das Gebiet über die vorhandene Erschließungsstraße Steinbree an das Baugebiet „Am Kottenkamp“ angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ausreichend dimensionierte innere Erschließungsstraßen.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen, sodass darüber hinaus keine Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind.

6.5 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Traufhöhe

Durch die Festsetzung der Traufhöhe auf 2,75 m bis maximal 4,00 m im WA1- und WA3- Gebiet, von 4,00 bis 6,00 m im WA2- und WA4-Gebiet sowie von 3,00 bis 5,00 m im WA5- und WA6-Gebiet, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker. Durch diese geringfügige Abweichung wird das Gesamtbild nicht beeinträchtigt.

§ 3 Gebäudehöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,50 m und dient ebenfalls dazu, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper zu verhindern.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn

1. entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,00 m beträgt,
3. die Gebäudelänge maximal 9,00 m beträgt,
4. der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
5. die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 5 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 6 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 7 Festsetzungen zum Lärmschutz

Entsprechend dem Lärmschutzgutachten des Dipl.-Ing. A. Jacobs vom 16.04.2018 werden zum Schutz vor den Einwirkungen des Verkehrslärms der Biener Straße die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

- a) Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- Bengeräuschpegel L_{MAP} in dB(A)	Erforderliche Standard- Schallpegeldifferenz erf. $D_{nT,w}$ in dB	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlaf- räume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

- b) Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen in den Lärmpegelbereichen II und III nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- c) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

§ 8 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebieten WA1 bis WA3 und WA5 bis WA6 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein-/Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden. Um auch den Bedarf nach Mietwohnungen zu decken, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im WA4 auf 6 Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus erhöht.

§ 9 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maß-

nahmen 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.

§ 10 Zufahrten

Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 5 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 11 Denkmalschutz

Die Bauherren sind auf den Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, verpflichtet, mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

7. Örtliche Bauvorschriften

Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Einschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vorbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hierdurch soll eine optische Aufweitung des Straßenbildes erzielt und die Verkehrssicherheit in den Zufahrtsbereichen und im

Hinblick auf im Straßenraum spielende Kinder gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der Zaunhöhe wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichttraumprofil erhält. Hiervon ausgenommen sind bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken entlang der Biener Straße, die dem Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Straßenverkehrslärm dienen.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Im WA1-, WA2-, WA-4 und WA6- Gebiet sind für Dacheindeckungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 – feuerrot, RAL 3001 – signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 – rubinrot, RAL 3005 – weinrot, RAL 3011 – braunrot, RAL7015 – schiefergrau, RAL 7016 – anthrazitgrau, RAL 7021 – schwarzgrau, RAL 7022 – umbragrau, RAL 7024 – graphitgrau, RAL 7026 – granitgrau, RAL 8012 – rotbraun, RAL 8015 – kastanienbraun, RAL 8022 – schwarzbraun, RAL 9004 – signalschwarz. Hierdurch soll das in der Gemeinde vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung insbesondere in den Randbereichen erhalten bleiben.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Steinbree“ mit der zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet liegt außerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe.

Es grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten 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. Düngeverordnung). 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.

8.2 Belange der Landwirtschaft

Wie bereits oben dargestellt, ist die Entfernung zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Vorhandene Wohnbebauung reicht näher an die Betriebe heran als die geplante Ausweisung eines Wohngebietes, so dass diese durch die neuen Wohngebietsflächen in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Düngeverordnung) erfolgt, ist keine Einschränkung durch das künftige Allgemeine Wohngebiet (WA) zu erwarten.

8.3 Belange von Natur und Landschaft

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 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.

Wie bereits dargelegt, ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, als eine aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle Ackerfläche in Anspruch genommen wird.

Die Gemeinde Geeste gelangt zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes soll verzichtet werden, da dessen Inhalte bereits in den Umweltbericht (Anlage 1) aufgenommen worden sind.

Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1 a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die im Umweltbericht vorgenommene Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden kann. Eine vollständige Kompensation kann nur auf einer externen Ersatzfläche erfolgen.

Im Rahmen der Abwägung wird entschieden, das durch diesen Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit auf einer externen Kompensationsfläche zu kompensieren. Hierbei handelt es sich um den Flächenpoolbereich in der Gemarkung Geeste, Flur 11, Flurstück 1/51 und Flur 12, Flurstück 1/47.

8.4 Belange der Infrastrukturversorgung und des Verkehrs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Wohngebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert.

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die vorhandenen Straßen Am Kottenkamp und Biener Straße können den hinzukommenden Verkehr auffangen. Die innere Erschließung des Gebietes ist ausreichend dimensioniert.

8.5 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet weist aufgrund seiner topografischen Lage und Bodenbeschaffenheit ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aufgrund der dort bereits geborgenen vorgeschichtlichen Bodenbefunde hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) das Gebiet bereits 2003 als „archäologisch reservierte Fläche“ ausgewiesen und die Fundstellen-Nr. 454/3113.00012-F vergeben.

Da im Rahmen der geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde zu erwarten ist, war für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine archäologische Voruntersuchung angeordnet.

Im Rahmen dieser „Prospektion“ wurden zunächst ca. 10 Prozent des Plangebietes mit Hilfe linear angelegter Suchschnitte durch einen Sachverständigen archäologisch überprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass auf einer Teilfläche von ca. 14.400 m² archäologisch relevante Befunde zu erwarten waren. Für diesen Bereich hatte nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Ausgrabung und Dokumentation durch eine Fachfirma zu erfolgen. Die Ausgrabung und Dokumentation wurde im Sommer 2017 vorgenommen, der entsprechende Bericht liegt der Unteren Denkmalschutzbehörde vor. Hinsichtlich der übrigen Fläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Baubegleitung festgelegt. Die Bauherren sind verpflichtet, mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Der Bodenaushub wird durch den Landkreis begleitet und dokumentiert. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt.

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 Maßnahme 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.

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. Ein Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser der inneren Erschließungsstraßen wurde erstellt und dem Landkreis Emsland zur Genehmigung vorgelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 02.09.2014, Aktenzeichen 671/657-20-071.2014.089 liegt der Gemeinde Geeste vor. Das Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen soll auf den Grundstücken versickert werden.

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. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min. (48 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

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. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Die Anlieger der Stichstraße müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Stellflächen für Abfallbehälter zeichnerisch festgesetzt.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

9. Abwägungsergebnis

Die Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich aus der Anlage 4.

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind 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 Widernutzbarmachung 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. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits von zwei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebietes. Vorhandene Brachflächen und Baulücken stehen im Privateigentum Dritter, eine Verkaufsbereitschaft ist derzeit nicht gegeben. Nennenswerter Gebäudeleerstand ist im Ortsteil Geeste nicht bekannt. Der Bedarf für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Geeste. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Als Abwägungsergebnis ist der Bauleitplan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

10. Hinweise

- a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 4, eingesehen werden.
- b) 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.
Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-4039 oder 05931/44-4041.
- c) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- d) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.
- f) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

- g) Bei evtl. 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.
- h) Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- i) 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.

11. Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:

Die Gemeinde Geeste hat am 18.03.2014 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Erörterungstermin darlegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Schreiben vom 20.02.2014 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom 06.11.2018 bis zum 07.12.2018 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2018 beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind der Anlage 4 zu entnehmen.

12. Verfahrensvermerke

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

Geeste, Januar 2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann

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

Geeste, den _____

Höke
Bürgermeister