



Gemeinde Geeste

Bebauungsplan Nr. 91

„GE Am Berggarten Erweiterung“ Ortsteil Osterbrock

-Begründung mit Umweltbericht-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Planungsanlass	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
5.1 Zeichnerische Festsetzungen	5
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.2 Textliche Festsetzungen	6
5.2.1 § 1 Gewerbelärmkontingentierung.....	6
5.2.2 § 2 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden	6
5.2.3 § 3 Gebäudehöhen	6
5.2.4 § 4 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB.....	6
5.2.5 § 5 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen.....	7
5.2.6 § 6 Ausschluss von Einzelhandel	7
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	8
6.1.1 Immissionen Gewerbe.....	8
6.1.2 Immissionen Landwirtschaft	8
6.2 Belange der Landwirtschaft.....	8
6.3 Belange von Natur und Landschaft	8
6.4 Belange der Infrastrukturversorgung.....	9
6.5 Belange des Verkehrs	9
6.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen	9
6.5.2 Innere Erschließung.....	10
6.5.3 Ruhender Verkehr	10
6.6 Ver- und Entsorgung.....	10
6.6.1 Trinkwasserversorgung	10
6.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	10
6.6.3 Elektrizitätsversorgung.....	10
6.6.4 Telekommunikation.....	10
6.6.5 Schmutzwasserbeseitigung	10
6.6.6 Oberflächenentwässerung	11
6.6.7 Abfallentsorgung/Altlasten	11
6.7 Belange des Artenschutzes.....	11
7. Abwägungsergebnis	11

8. Hinweise	12
8.1 Bodenfunde	12
8.2 Versorgungsleitungen	12
8.3 Kampfmittel.....	12
8.4 Maßnahmen zum Artenschutz	12
8.5 Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb.....	13
8.6 Telekommunikationsdienstleistungen	13
8.7 Geruchsbelastungen.....	13
8.8 Vorschriften.....	13
9. Verfahren.....	13
10. Verfahrensvermerke.....	14
Anlagen:	
Stellungnahmen	
Umweltbericht inkl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung	
Entwässerungskonzept	
Bodengrundgutachten	
Lärmschutzgutachten	

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Osterbrock im der Gemeinde Geeste. Im Norden schließt sich das bestehende Gewerbegebiet Osterbrock an. Die Flächen liegen südlich der Straße „Wenkerei“ und westlich der Straße „Am Berggarten“ sowie östlich der Bahnlinie Streckenabschnitt Holthausen-Meppen.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur gewerblichen Baufläche geändert.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 15.550 m². Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

Das Gewerbegebiet Am Berggarten soll in Richtung Süden erweitert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Gewerbegebiet angrenzend die Entwicklung fortgesetzt werden. Alternativflächen stehen aus städtebaulichen Gründen nicht zur Verfügung.

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. Die betroffene Fläche des Bebauungsplanes ist darüber hinaus als Vorrangfläche für industrielle Anlagen und Gewerbe festgelegt.

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die 75. Änderung des Flächennutzungsplans wird für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aus der gewerblichen Baufläche kann sodann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Damit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Erfordernis von Flächen für eine Gewerbenutzung wurde bereits unter Ziff. 2 dargelegt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Entsprechend werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und eine Geschosshöhe von 11 festgesetzt. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der Geschosshöhe nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird daher die Höhe baulicher Anlagen auf max. 30,00 m über Grund festgesetzt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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. Zu der zu erhaltenden Baum-Wallhecke wurde ein ausreichender Abstand gelassen. Eine Bauweise wird bewusst nicht festgesetzt, da sich die gewerblichen Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die

auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können. Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen vermieden werden.

5.2 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. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform wird sichergestellt, dass die Belange des Immissionschutzes berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 § 1 Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags = 66 dB(A) / LEK, nachts = 51 dB(A)

Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden.

5.2.2 § 2 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte der Straße „Am Berggarten“ (Höhe = 20,14 NHN) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die Straße „Am Berggarten“ in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten, um unharmonische Höhenunterschiede zu den benachbarten Baukörpern zu verhindern.

5.2.3 § 3 Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes 30,0 m über Grund nicht überschreiten.

5.2.4 § 4 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

5.2.5 § 5 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist nach entsprechender Vorbehandlung über den Regenrückhaltegraben und einen gedrosselten Ablauf (DN 100) in die Vorflut einzuleiten. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Emsland zu stellen. Das geplante Regenrückhaltebecken muss ein Freibord von mindestens 50 cm haben und das Gelände im Bereich des Regenrückhaltebeckens mind. 19,70 m NN hoch sein.

5.2.6 § 6 Ausschluss von Einzelhandel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Geester Liste“ ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe insgesamt maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche einnehmen.

Zentrenrelevant gemäß der Geester Liste sind folgende Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidungen und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneiderwaren, 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
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren.

Ausnahmsweise zulässig ist der Werksverkauf im funktionalen räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, wenn die Verkaufsfläche des Betriebsverkaufs der Gesamtbetriebsfläche des produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.

Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² allgemein zulässig. Durch eine geschickte Anordnung kann das Problem der Agglomeration entstehen. Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zur Minimierung städtebaulicher Auswirkungen und unter Bezugnahme auf das vom Rat der Gemeinde Geeste

beschlossene Einzelhandelskonzept der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Werksverkäufe an Endkunden sind von Firmen, die Im Gewerbegebiet Waren selbst produzieren, ausnahmsweise weiterhin zulässig

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

6.1.1 Immissionen Gewerbe

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich auch Wohngebäude. Unter Berücksichtigung der Immissionen, die durch die Emissionen dieses Vorhabens verursacht werden, ist zu untersuchen, ob der Schutzanspruch dieser Wohngebäude unter Einbeziehung des neuen Plangebietes noch zu gewährleisten ist.

Für die Beurteilung des Gewerbelärms wurde das Lärmschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Berggarten“ in der Gemeinde Geeste erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des festgelegten Emissionskontingentes die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in § 1 der textlichen Festsetzungen.

6.1.2 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung 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 Belange der Landwirtschaft

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Die Entwicklungen der benachbarten Betriebe werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt, weil bereits andere Wohnhäuser die Entwicklung einschränken. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden insofern keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

6.3 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 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 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.

Wie bereits in Ziff. 2 dieser Begründung dargelegt, ist die Ausweisung dieser Industriegebietsfläche an der vorgesehenen Stelle erforderlich und sinnvoll. Die vorhandene Wallhecke wird als zu erhalten festgesetzt, der vorhandene Baum- und Strauchbestand an der Straße „Am Berggarten“ wird zugunsten einer ausreichenden Zufahrt entfernt. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist auf einer externen Fläche zu kompensieren. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Gemeinde gelangt zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Die Fläche kann einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet, da diese Inhalte bereits im Umweltbericht enthalten sind. Alle für die Bewertung relevanten Aussagen wurden in den Umweltbericht übernommen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei. 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. In der Abwägung entscheidet sich die Gemeinde dafür, den Eingriff möglichst vollständig auszugleichen.

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

Im Rahmen der Abwägung wird entschieden, das durch die Bauleitplanung hinausgehende Kompensationsdefizit von 14.774 Werteinheiten (WE) auf einer externen Ersatzfläche zu kompensieren. Hierbei handelt es sich um das Grundstück in der Gemarkung Geeste, Flur 31, Flurstück 2/23. Artenschutzrechtliche Kompensationserfordernisse sind in die Planung integriert und werden vollständig ausgeglichen.

6.4 Belange der Infrastrukturversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche gewerbliche Baufläche geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert.

6.5 Belange des Verkehrs

6.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die äußere, örtliche und überörtliche Erschließung ist über die vorhandene

Gemeindestraße „Am Berggarten“ vorgesehen. Diese mündet in die Landesstraße 67, welche im weiteren Verlauf an die Bundesstraße 70 anschließt, sodass ein Anschluss an den überregionalen Verkehr vorhanden ist. Negative Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

6.5.2 Innere Erschließung

Das Gewerbegrundstück wird über die Straße „Am Berggarten“ erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Auf dem zukünftigen Gewerbegrundstück lässt es die Art der Bebauung zu, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen.

6.6 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 Grundstückes benachrichtigt.

6.6.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Bauherren haben sich frühzeitig mit dem Versorger in Verbindung zu setzen.

6.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min. (48 m³/h) möglich. Des Weiteren wird die Löschwasserversorgung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde abgestimmt.

6.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Die Bauherren haben sich frühzeitig mit dem Versorger in Verbindung zu setzen.

6.6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Die Bauherren haben sich frühzeitig mit dem Versorger in Verbindung zu setzen.

6.6.5 Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Bauherren haben sich frühzeitig mit dem Versorger in Verbindung zu setzen.

6.6.6 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich. Aus diesem Grund wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Ableitung des Oberflächenwassers über einen Regenrückhaltegraben mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter vorsieht. Da eine grundsätzliche Möglichkeit zur Ableitung des Oberflächenwassers besteht, ist die Durchführung dieses Bauleitplanes somit nicht in Frage gestellt. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. § 5 der textlichen Festsetzungen gibt dem folgend vor, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über den Regenrückhaltegraben und einen gedrosselten Ablauf (DN 100) in die Vorflut einzuleiten ist. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Emsland zu stellen.

Die Vorflut wurde als Wasserfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, parallel dazu wurde ein 4 m breiter Gewässerschutz- und Räumstreifen berücksichtigt, der entsprechend von jedweder Bebauung freizuhalten ist.

6.6.7 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

6.7 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet. Durch die Ausweisung der Industriegebietsfläche wird in die Lebenswelt geschützter Arten eingegriffen. Dieser Eingriff wird ebenfalls auf dem Grundstück in der Gemarkung Geeste, Flur 31, Flurstück 2/23 kompensiert.

7. Abwägungsergebnis

Die Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich aus der Anlage 1.

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.

Durch die Bauleitplanung des Gewerbegebietes Am Berggarten Erweiterung wird das vorhandene Gewerbegebiet im erforderlichen Maß erweitert. Eine über die derzeitige Nachfrage hinausgehende Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht. Aufgrund der Tatsache, dass derzeit kaum freie Flächen in Osterbrock vorhanden sind, war die Ausweisung des Gewerbegebietes erforderlich. Es handelt sich um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme, die neben der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ebenso der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region dient, sodass die Umweltbelange hinter die wirtschaftlichen Aspekte zurücktreten.

Den Ausführungen zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8. Hinweise

8.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu erreichen unter der Telefonnummer 05931/44-0.

8.2 Versorgungsleitungen

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 durchzuführen. Die Auskunft über die Lage der Versorgungsleitung ist vor etwaigen Maßnahmen bei den jeweiligen Versorgern einzuholen.

8.3 Kampfmittel

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

8.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung der im Vorhabenbereich vorhandenen Gehölzbestände sowie die Baufeldfreimachung sind nur innerhalb der gesetzlich gesetzten Fristen (Anfang Oktober bis Ende Februar), d. h. außerhalb der Brutzeit gestattet.

Sofern die Baufeldfreimachung im Zeitraum März - August erforderlich wird, bedarf es vorher einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, darüber hinaus ist eine Woche vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten die betroffene Fläche auf Gelege und Nestlinge abzusuchen.

8.5 Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Bauherren für eventuelle Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8.6 Telekommunikationsdienstleistungen

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.

8.7 Geruchsbelastungen

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.

8.8 Vorschriften

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). 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 C 4, eingesehen werden.

9. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 22.02.2019 bis 26.03.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Auslegung vom 12.03.2019 bis 26.03.2019, die frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.02.2019 bis zum 29.03.2019.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde durch Aushang vom 12.07.2019 bekannt gemacht.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 30.07.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden, die formelle Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.07.2019 bis 23.08.2019.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungen sind dem Anhang zu entnehmen.

10. Verfahrensvermerke

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

Geeste, September 2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann

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

Geeste, den _____

Bürgermeister