

Gemeinde Geeste

Landkreis Emsland



Begründung

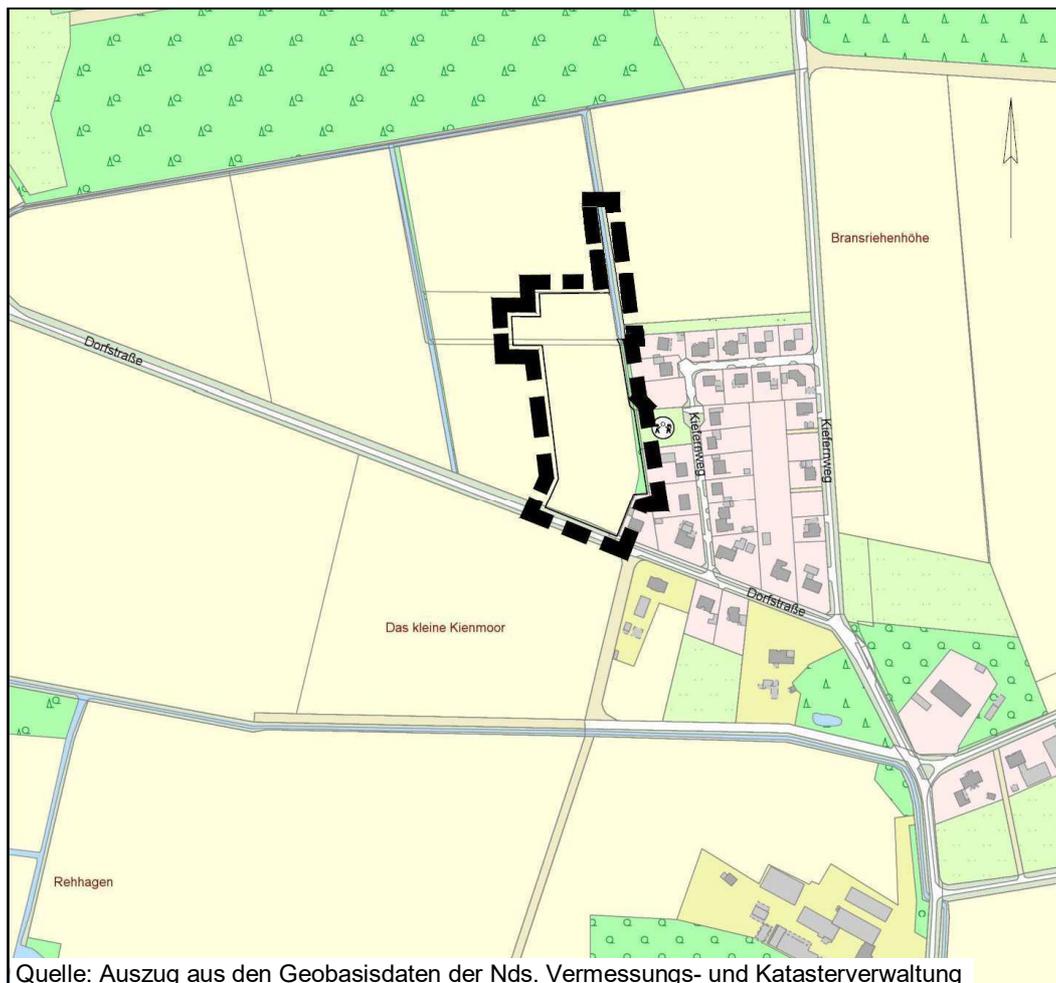
zum Bebauungsplan Nr. 82

„Nördlich des kleinen Kienmoor“ (Ortsteil Bramhar)

**mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
und Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b i.V. m § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	8
3.4 BAUGRENZEN /NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	9
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO).....	9
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	14
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	15
5 HINWEISE.....	17
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	18
7 VERFAHREN.....	18
ANLAGEN.....	19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im Ortsteil Bramhar der Gemeinde Geeste westlich der Bebauung am Kiefernweg. Das Gebiet umfasst jeweils die östlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 116/3, 117/2 und 118/1 der Flur 3, Gemarkung Bramhar. Darüber hinaus bezieht es im Nordosten Teile eines Grabens mit ein. Im Süden wird das Gebiet durch die Dorfstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Gemeinde Geeste stehen im Ortsteil Bramhar derzeit kaum noch Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die im östlich angrenzenden Wohngebiet entwickelten Grundstücke sind bereits vergeben und weitestgehend bebaut.

Es besteht jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für eine übliche Einfamilienhausbebauung vor allem durch junge Familien, die sich aufgrund ihrer sozialen Bindungen vor Ort ansiedeln möchten. Zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde daher das vorhandene Wohngebiet am Kiefernweg nach Westen zu ergänzen und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sicherzustellen.

Die Flächen sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist (zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017) wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 1,6 ha großen ackerbaulich genutzten Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt im Osten an die bebauten Ortslage bzw. ein bestehendes Wohngebiet an. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.250 m² wird der o.g. Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

Die Planung wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und vom 21.08.2019 bis 27.09.2019 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit auch die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung setzt sich nach Westen und Norden fort. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt, an die sich nach Süden beidseitig der Dorfstraße als Dorfgebiet dargestellte Flächen anschließen.

Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich fast vollständig als Ackerfläche dar. Die ackerbauliche Nutzung setzt sich nach Westen und Norden fort. Den nordöstlichen Rand bildet ein Graben.

Am südlichen und abschnittsweise östlichen Rand wird die Ackerfläche von Wallhecken eingerahmt. Nach Osten schließt sich daran ein fast vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet an. Dieses wurde im Rahmen mehrerer Bauleitpläne (u.a. Bebauungspläne Nr. 80 und 81) entwickelt. Nördlich der Wohngebiete wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt, an die sich nach Norden ackerbaulich genutzte Flächen anschließen.

Unmittelbar südlich verläuft die Dorfstraße, welche auch an ihrer Südseite von Gehölzen begleitet wird. Die Flächen südlich der Straße werden landwirtschaftlich genutzt. Nach Südosten schließen sich wohnbaulich genutzte Flächen an.

2.5 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Emissionen (Anlage 2)

Südöstlich des Plangebietes befinden sich in ca. 400-500 m Entfernung zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Östlich des Plangebietes wurde in ca. 400 m Entfernung eine Stallanlage realisiert.

Aus diesem Grund wurde der TÜV-Nord beauftragt, Untersuchungen nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008) durchzuführen, um festzustellen, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind. Dabei wurden auch konkrete Erweiterungsabsichten der Landwirte berücksichtigt.

Der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL beträgt für Wohn- und Mischgebiete eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert $IW = 0,10$).

Nach der Untersuchung sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren im nördlichen Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu ca. 4-5 % der Jahresstunden ($IW = 0,04-0,05$) und im südlichen Bereich von ca. 6-7% zu erwarten ($IW = 0,06-0,07$, s. Geruchsgutachten Abbildung 2). Der GIRL-Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % ($IW = 0,10$) wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Plangebiet sind somit unzumutbare Geruchsbelastungen nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall wurden die konkreten Erweiterungsabsichten der Landwirte jedoch berücksichtigt. Sie sind somit bereits in den errechneten Werten enthalten. Da der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet danach im gesamten Plangebiet nicht erreicht wird, steht die vorliegende Planung auch einer weiteren Entwicklung der Betriebe nicht entgegen.

Östlich des Plangebietes schließt zudem ein bereits vorhandenes Wohngebiet mit geringeren Abständen zu den Tierhaltungsanlagen an. Auch nach Südosten befinden sich im Umfeld der Betriebe Fremdwohnnutzungen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmisionen werden damit durch diese bereits vorhandenen Wohnnutzungen begrenzt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrsimmissionen

Mit der Osterbrocker Straße (L 67) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 1 km Entfernung südlich des Plangebietes.

Im Plangebiet sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Bombenabwurfplatz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des An-/Abfluggebietes zum Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Sonstige Immissionen

Gewerbebetriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, welche das östlich vorhandene Wohngebiet ergänzen. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die angrenzend vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, oder Tankstellen, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13 b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13 b BauGB entwickelten Baugebiet möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Im Urteilstext wird ausgeführt:

"Weder Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, sodass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

(VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

Im vorliegend geplanten Wohngebiet werden daher die gemäß § 4 Abs. 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit soll in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 Abs. 4 BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit bei gleichzeitiger Anpassung der Bebauung an die dörfliche Struktur des Ortsteils Bramhar zu gewährleisten.

Geschosszahl, Höhe der baulichen Anlagen

Im östlich angrenzenden Wohngebiet wurde die zulässige Geschosszahl mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Darüber hinaus wurde im benachbarten Gebiet die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe begrenzt. Solche Regelungen werden auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen, um eine Anpassung der geplanten Gebäude an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Danach darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) eine Höhe von 0,40 m, bezogen auf die Oberkante Mitte der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäude, nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Bezüglich des gewählten unteren Bezugspunktes wird auch auf ein Urteil des OVG Niedersachsen verwiesen, wonach es einer Höhenfestsetzung im Bebauungsplan, die an die Lage einer noch herzustellenden Erschließungsstraße

anknüpft, nicht notwendigerweise an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt. Das Bestimmtheitsgebot „ist auch dann gewährleistet, wenn die Übereinstimmung der Gebäudehöhe mit den Planfestsetzungen erst dann abschließend geprüft werden kann, wenn die Bauausführungsplanung der für das jeweilige Grundstück relevanten Erschließungsstraße vorliegt. Denn Voraussetzung der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist u.a., dass die Erschließung gesichert ist.....das setzt voraus, dass ihre konkrete Gestalt zum Genehmigungszeitpunkt feststeht.“ (Urt. v. 27.11.2019 – 1 KN 33/18)

Im vorliegenden Fall liegt dem Entwässerungskonzept im Übrigen bereits ein Lageplan an, dem die erforderliche Höhe der auszubauenden Erschließungsstraße (ca. 18,6 – 18,9 m NN) zu entnehmen ist (s. Anlage 3, Beiblatt 2).

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe soll im allgemeinen Wohngebiet mindestens 2,75 m und höchstens 4,0 m betragen dürfen. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden untergeordnete Bauteile, Traufgiebel und Erker ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Die höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe wird, ebenfalls bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als unteren Bezugspunkt, auf max. 9,5 m begrenzt. Die Firsthöhe wird durch die Oberkante der Dacheindeckung (höchster Punkt des Daches) definiert, d.h. bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Ortsteil Bramhar anpasst. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden.

Zudem wird gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB festgesetzt, dass je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung dient neben der Festsetzung der Bauweise ebenfalls dem Ziel, ein aufgelockertes Baugebiet für Einfamilienhäuser zu erhalten, das der ortsüblichen Bebauungsstruktur entspricht. Stärker verdichteter Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser sollen im Plangebiet nicht entstehen können.

3.4 Baugrenzen /nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern und beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße (Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO, ausgeschlossen. Für Eckgrundstücke, d.h. Grundstücke, die an mehr als einer Seite an Straßenverkehrsflächen angrenzen, werden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gesonderte Regelungen getroffen.

Zu den übrigen Plangebietsgrenzen, dem geplanten Regenrückhaltegraben und den Gehölzstreifen (Wallhecken) werden ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt. Die Flächen zum Erhalt der Wallhecken wurden zu deren Schutz zudem etwas breiter gefasst. Tatsächlich befinden sich die Wallhecken zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorschreiben. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Im Plangebiet wird in größerem Umfang eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Gemeinde in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauung in Bramhar anpassen. Die Gemeinde hat auch in anderen Bebauungsplänen, insbesondere für Wohngebiete, gestalterische Vorgaben formuliert, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese beziehen sich auf die Ausbildung der Dachflächen, insbesondere der Hauptgebäude in Bezug auf die Form, Neigung und die farbliche Gestaltung, sowie auf die Bauweise und Gestaltung der Fassaden sowie die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke.

Dächer

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Im Ortsteil Bramhar finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. In Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur wird daher festgelegt, dass die Dächer der Hauptbaukörper im Plangebiet als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20° bis 45 ° auszuführen sind. Bei Mansarddächern wird für die Mansarde eine größere Dachneigung bis max. 70 ° zugelassen.

Bei Krüppelwalmdächern soll der Krüppelwalm 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten dürfen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Solche Anlagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden, da sie aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer tieferen Lage nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Für Dacheindeckungen wird zudem eine weitergehende Festsetzung getroffen, wonach nur Materialien in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz zulässig sind. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird dabei durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein eindeutiger Rahmen gesetzt.

Dachgauben oder auch Dacheinschnitte werden auf max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt, wobei der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) mindestens 1,50 m betragen muss.

Fassaden

Die Fassadenstruktur in der Ortslage Bramhar ist bislang durch eine Bauweise mit Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk geprägt. Diese Fassadengestaltung soll deshalb grundsätzlich auch für die Neubebauung im Plangebiet gelten. Untergeordnete Bauteile sollen jedoch auch aus anderen Materialien errichtet werden können, damit individuelle Gestaltungswünsche berücksichtigt werden können. Häuser in Holzbauweise werden explizit ausgeschlossen.

Auf die Festlegung von RAL-Farbtönen für das Verblendmauerwerk wird jedoch verzichtet, da insbesondere bei gebrannten Steinen i.d.R. keine völlig identischen Farbtöne erzeugt werden können.

Einfriedung

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die straßenseitigen Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m erfolgen dürfen. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotrecht zur Anlage maßgeblich.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Neben einer positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes dient diese Festsetzung zudem auch der Verkehrssicherheit, um eine mangelnde Sicht im Bereich der Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen, d.h. auch entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges, werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Vorgärten

Bei der Gestaltung der Vorgärten werden im Gemeindegebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche insbesondere im öffentlichen Vorgartenbereich das Ortsbild negativ beeinflussen. Als Vorgarten wird dabei der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bezeichnet.

Die Vorgärten sollen, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch angelegt und als solche dauernd unterhalten werden. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Auch gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund stellen die Stein- oder Schotterbeete jedoch versiegelte Flächen dar. Solche Nutzungen sind somit auch im übrigen Bereich der Grundstücke nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die jeweils zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Am Süd- und Ostrand wird das Plangebiet durch Gehölzreihen eingerahmt, die auf Walkkörper stocken. Für diese Wallhecken wird die Kennzeichnung als Schutzobjekt i.S.d. Naturschutzrechts (§ 22 NAGBNatSchG) nachrichtlich übernommen. Die Wallhecken sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden zudem innerhalb festgesetzter Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern dauerhaft gesichert. Die Gehölzstrukturen sorgen von Anfang an für eine Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes nach Osten und Süden. Sie bleiben somit als wertvolles Element des Landschaftsbildes und als wertvoller Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes dauerhaft erhalten. Lediglich im Bereich der für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrsflächen wird in geringem Umfang in die Wallhecken eingegriffen.

Westlich als auch nördlich des Plangebietes sind in ca. 100-200 m Entfernung Gehölzstrukturen vorhanden. Zudem soll das Wohngebiet mittelfristig nach Westen erweitert werden. Wenngleich somit im Plangebiet entlang der Nord- und Westgrenze keine Gehölzstrukturen als Abgrenzung vorgesehen werden, ist das Plangebiet durch diese vorhandenen Gehölzstrukturen zumindest teilweise in die offene Landschaft eingebunden.

3.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von Süden über die Dorfstraße. Diese hat über die Holländerstraße nach Süden Anschluss an die Osterbrocker Straße (L 67). Im Norden mündet die Straße in ihrem weiteren Verlauf in die Klosterholter Straße (K 237) ein. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

Für die innere Erschließung wird von der Dorfstraße eine Straße in das Gebiet geführt, welche am nordwestlichen Rand in einem Wendeplatz mit 21 m Durchmesser für Müllfahrzeuge endet. Die Straße kann damit bei einer mittelfristig vorgesehenen weiteren Siedlungsentwicklung auch eine Erschließung der westlich angrenzenden Flächen sicherstellen.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche von der Straße nach Osten in das benachbarte Wohngebiet geführt wird und damit sowohl die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr verbessert als auch die Erreichbarkeit der dort vorhandenen Spielplatzfläche gewährleistet.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Zuständig für die Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“.

Alle Wohngebäude sollen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, da in diesem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit mehr als 50 mg/l Nitrat im Grundwasser zu rechnen ist.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

Im Plangebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

In Bramhar befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Anfallendes Schmutzwasser ist daher, wie bereits für die bestehende Bebauung, über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Hierfür sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Oberflächenwasser (Anlage 3)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Für das Plangebiet wurde daher eine Bodenuntersuchung durchgeführt, wobei das Untersuchungsgebiet auch weitere Flächen für einen 2. Bauabschnitt im westlichen Anschluss an das vorliegende Plangebiet berücksichtigt (s. Anlage 3). Die Untersuchung ergab im Gebiet sandige Böden, welche für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.

Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von rund 1,50 m unter der Geländeoberkante (16,50 - 17,30 m NN) festgestellt. Die gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand könnte bei einer Ausführung in Form von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenauslastung oder oberflächennahen Rigolen oder Drainagen somit eingehalten werden, zumal nach den Aussagen im Entwässerungskonzept zum Teil eine Auffüllung des Geländes um bis zu 0,60 m erforderlich ist (Anlage 3, Kap. 4). Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Schwankungen wird der maximale Grundwasserstand jedoch bei 17,64 m NN erwartet. In Teilbereichen ist daher mit ca. 0,86 m eine geringfügige Unterschreitung der Sickerstrecke denkbar. Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen und geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse, wie im vorliegenden Fall zu erwarten, kann im begründeten Ausnahmefall jedoch eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1,0 m vertreten und bis auf 0,5 m verringert werden (Anlage 3, Kap. 7.1).

Für das Plangebiet wird daher vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. zu verrieseln. Dies ist durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen. Eine Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser soll jedoch zulässig sein.

Das im Straßenseitenraum anfallende Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem im nordöstlichen Bereich verlaufenden Graben (Gewässer Nr. 9.150 des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Osterbruchverband“) zugeleitet werden. Hierfür wird im geplanten Wohngebiet eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Der Graben soll auf einem Teilabschnitt als Regenrückhaltegraben genutzt werden. Hierfür kann der Graben auf einer Länge von rd. 120 m mit einer Sohlbreite von rd. 1,70 m und einer Böschungsneigung von rd. 1:1,5 hergestellt werden, sodass ein ausrei-

chend großer Fließquerschnitt vorhanden ist. Der Ausbau, für den ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist, ist damit ausreichend dimensioniert, auch das im 2. Bauabschnitt anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen aufzunehmen (s. Beiblatt 2 des Entwässerungskonzeptes). Der auszubauende Teilabschnitt geht in die Unterhaltung der Gemeinde über, welche von Osten über den Kiefernweg und das dort bereits vorhandene Regenrückhaltebecken gewährleistet werden kann.

Um jedoch eine möglichst großflächige Versickerung von Oberflächenwasser im Straßenseitenraum zu ermöglichen und die Ableitung von Regenwasser zu reduzieren, wird eine Regelung über den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen getroffen. Es wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig ist. Bei Doppelhäusern werden die Zufahrten auf eine maximale Breite von 3,5 m pro Haushälfte beschränkt. Damit wird einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegengewirkt.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Westnetz GmbH sichergestellt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 17-18 Baugrundstücken ermöglicht. Die Planung erweitert die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 80 und 81 östlich des Plangebietes ausgewiesenen Wohngebiete. Das Plangebiet ist daher geeignet, diese angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen an die in den angrenzenden Gebieten getroffenen Regelungen angepasst. Auch in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen lehnen die Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe an die angrenzend bestehenden Möglichkeiten an. Da damit die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet homogen wei-

terentwickelt wird und das Plangebiet zur vorhandenen Nachbarbebauung durch einen Gehölzstreifen (Wallhecke) abgegrenzt ist, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Gemeinde durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Durch die ergänzend geplante Wohnbebauung am nordwestlichen Siedlungsrand von Bramhar ergeben sich somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen. Die Fläche grenzt im Osten an die Ortslage bzw. ausgewiesene Wohngebiete an. Mit der vorliegenden Planung soll diese Bebauung städtebaulich sinnvoll erweitert werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Größe kann das Baugebiet, wie in Kap. 2.2 dargelegt, gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im Verfahren nach § 13 a BauGB ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt bei Verfahren, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und bis zum 31.12. 2021 beschlossen werden, auch für Flächen im Außenbereich der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 1,6 ha großen Bereich und schließt im Osten an die bebaute Ortslage bzw. ausgewiesene Wohngebiete an. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 5.250 m². Die Voraussetzung des § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Schutzgüter, wie z.B. Wallhecken, sind dagegen auszugleichen.

Wallhecken

Im vorliegenden Fall befinden sich am Süd- und Ostrand des Plangebietes Wallhecken. Diese sind nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt. Wallhecken dürfen nach Absatz 3 nicht beseitigt oder deren Bewuchs beeinträchtigt werden. Gemäß Absatz 3 Satz 4 Nr. 4 gilt dieses jedoch nicht für rechtmäßige Eingriffe im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG, soweit für die Beseitigung eine Kompensation geleistet wird.

Der weitaus überwiegende Teil der Wallhecken soll erhalten bleiben und wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Für die Erschließung des Plangebietes wird in die am Südrand vorhandene Wallhecke in einem Umfang von ca. 28 m² eingegriffen. Durch die im östlichen Bereich des Gebietes geplante Fußwegeverbindung werden weitere 14 m² der Wallhecke überplant.

Der Ausgleich für die überplanten Wallhecken im Plangebiet ist nicht möglich. Die in Anspruch genommenen Wallheckenabschnitte sind daher extern im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Hieraus lässt sich ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von 84 m² (42 m² x 2) ableiten. Dieser Flächenanteil wird im Bereich des Flächenpool „Schwering“ (Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4, Flurstücke Nr. 59, 66/4, 21/6, 22/2 und 21/2) erbracht bzw. gesichert.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen (Wallhecken) ausschließlich am Süd- und Ostrand des Plangebietes vorhanden. Diese verbleiben in öffentlicher Hand und werden fast vollständig mit einem Erhaltungsgebot belegt und gesichert.

Das übrige Plangebiet wird fast vollständig als Ackerfläche genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung und dem angrenzenden Siedlungsbereich ist im Gebiet nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogen. Allerweltsarten zu rechnen, für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli, stattfinden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September, durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltegrabens sollten jegliche Arbeiten am bestehenden Gewässer nur in den Wintermonaten (November bis Januar) stattfinden, um Tötungen und Verletzungen von Amphibien zu minimieren.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

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.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Geeste sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.

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).“

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	13.105 qm	78,2 %
Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke)	672 qm	4,0 %
Straßenverkehrsfläche, davon • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.083 qm (120 qm)	12,5 %
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltegraben)	892 qm	5,3 %
Plangebiet	16.752 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Geeste, den

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Geruchsgutachten (TÜV-Nord vom 29.04.2019)
3. Oberflächenentwässerungskonzept (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Meppen, 12.5.2020)