

BEGRÜNDUNG

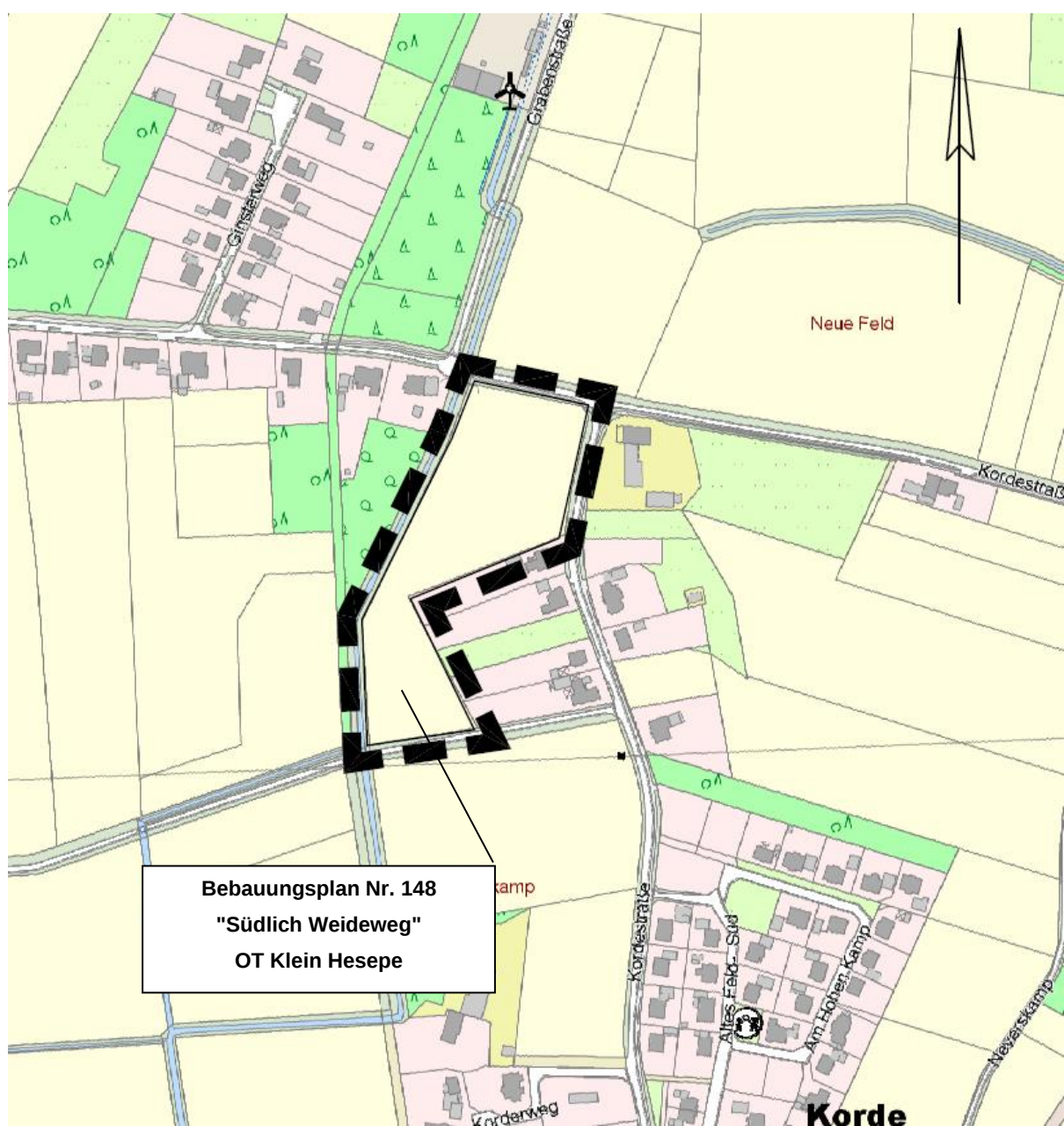
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 148

"SÜDLICH WEIDEWEG", OT KLEIN HESEPE

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

GEMEINDE GEESTE
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES.....	4
1.1. Planungsunterlage	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	6
3.3. Flächennutzungsplan	6
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
4.1. Standortbegründung	7
4.2. Aufgaben des Bebauungsplanes	7
4.3. Planerfordernis / Planinhalt	8
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	9
5.1. Belange des Naturschutzes	9
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung	11
5.2.1. Trinkwasserversorgung	11
5.2.2. Oberflächenentwässerung	11
5.2.3. Elektrizitätsversorgung	12
5.2.4. Telekommunikation	12
5.2.5. Abfallentsorgung	12
5.2.6. Löschwasserversorgung, Brandschutz	13
5.3. Belange der Infrastruktur	13
5.4. Belange der Landwirtschaft	13
5.5. Belange des Verkehrs	14
5.6. Belange des Denkmalschutzes	14
5.7. Belange des Bodenschutzes	14
5.8. Belange der Bundeswehr	15
5.9. Belange im Zusammenhang mit der 110 kV-Hochspannungsfreileitung	15
5.10. Belange des Klimaschutzes	15
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 148 „SÜDLICH WEIDEWEG“	17
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.3. Öffentliche Verkehrsfläche	17
6.4. Öffentliche Grünfläche	18
6.5. Textliche Festsetzungen (TF)	18
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
8. HINWEISE	21
9. VERFAHREN.....	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 148 (NLWKN 2019)	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	6
Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen" mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)	7

ANLAGEN:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 „Südlich Weideweg“
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 148 „Südlich Weideweg“
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) B-Plan Nr. 148 „Südlich Weideweg“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 28.10.2019
- Bodenuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 148 „Südlich Weideweg“ in der Gemeinde Geeste, OT Klein Hesepe, Dr. Lübkes Sachverständigen GbR, 24.05.2019
- Entwässerungskonzept für die Regelung der Oberflächenentwässerung im Zuge der Erschließung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 148 „Südlich Weideweg“ im Ortsteil Klein Hesepe der Gemeinde Geeste, Ing-Büro W. Grote, Papenburg, 25.02.2020
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung und eine Abwasserpumpstation im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 148 „Südlich Weideweg“ in Klein Hesepe, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 24.04.2019

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BAULEITPLANUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste im Ortsteil Klein Hesepe wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Südlich Weideweg“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Entwicklung von Wohnflächen. Im Kern wird im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 49. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-194/2018 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich mit 1,44 ha liegt im nördlichen Teilbereich der Gemeinde Geeste am südwestlichen Rand der Ortslage Klein Hesepe. Konkret kann die Fläche zwischen der Wohnbebauung am Ginsterweg (nördlich der Gemeindestraße „Weideweg“) und der Wohnbebauung entlang der Kordestraße (südlich der Gemeindestraße „Weideweg“) verortet werden. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Weideweg, im Osten durch die Kordestraße (Bebauung), im Süden durch die Heidkampstraße und im Westen durch einen Graben (Moorbeeke / Torfwerkgraben, Gewässer II. Ordnung) mit westlich angrenzendem Gehölzbestand. Die aktuelle Nutzung des Geltungsbereiches ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau zu beschreiben.



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 148 (NLWKN 2019)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzial – dargestellt. Es wird durch diese Bauleitplanung eine Lücke zwischen den nordwestlich und südöstlich angrenzenden bebauten Bereichen (siehe auch Beschreibung im Kapitel 1.1.1) geschlossen. Nördlich des Geltungsbereiches gelegen ist im RROP 2010 eine zentrale Kläranlage markiert. Südlich, parallel und südlich der Heidkampstraße verlaufend, ist eine Leitungstrasse (110 kV) verzeichnet (Vorranggebiet (Z) Energie).

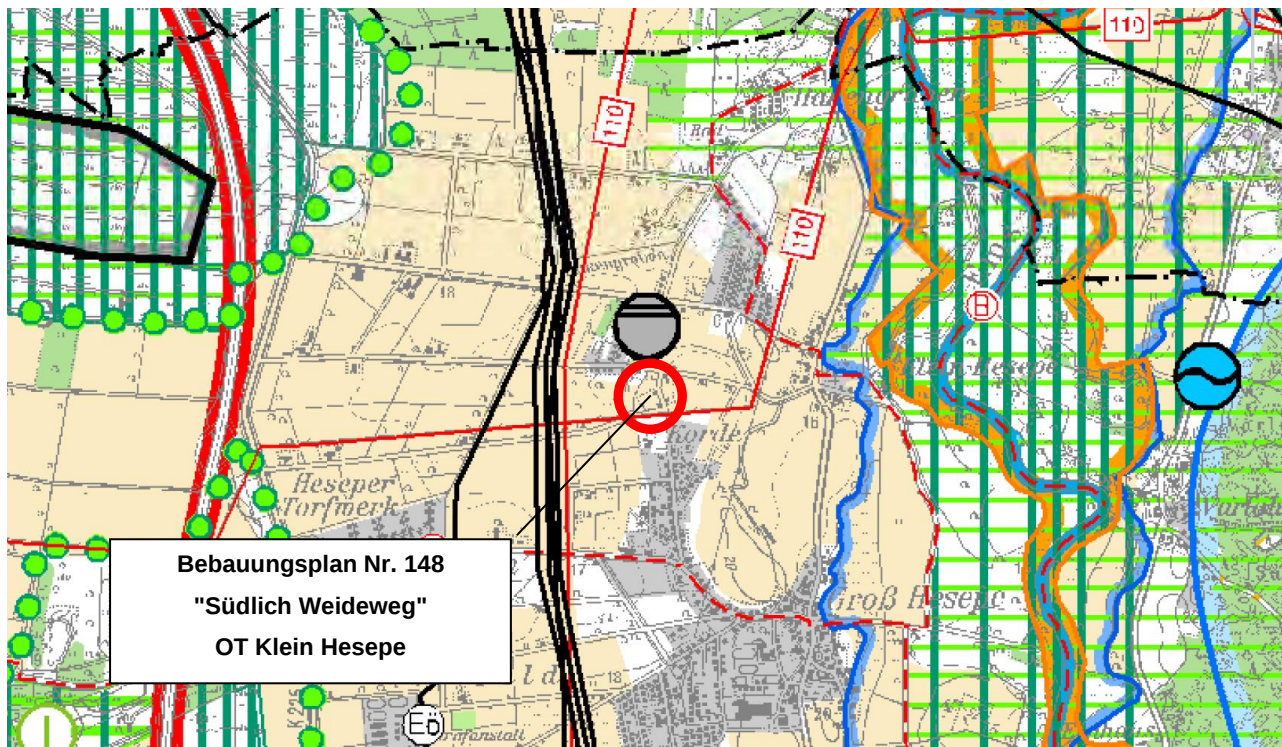


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

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.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Klein Hesepe der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte, innerörtliche angrenzende Freifläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche westlich angrenzend zur Ortslage Klein Hesepe, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

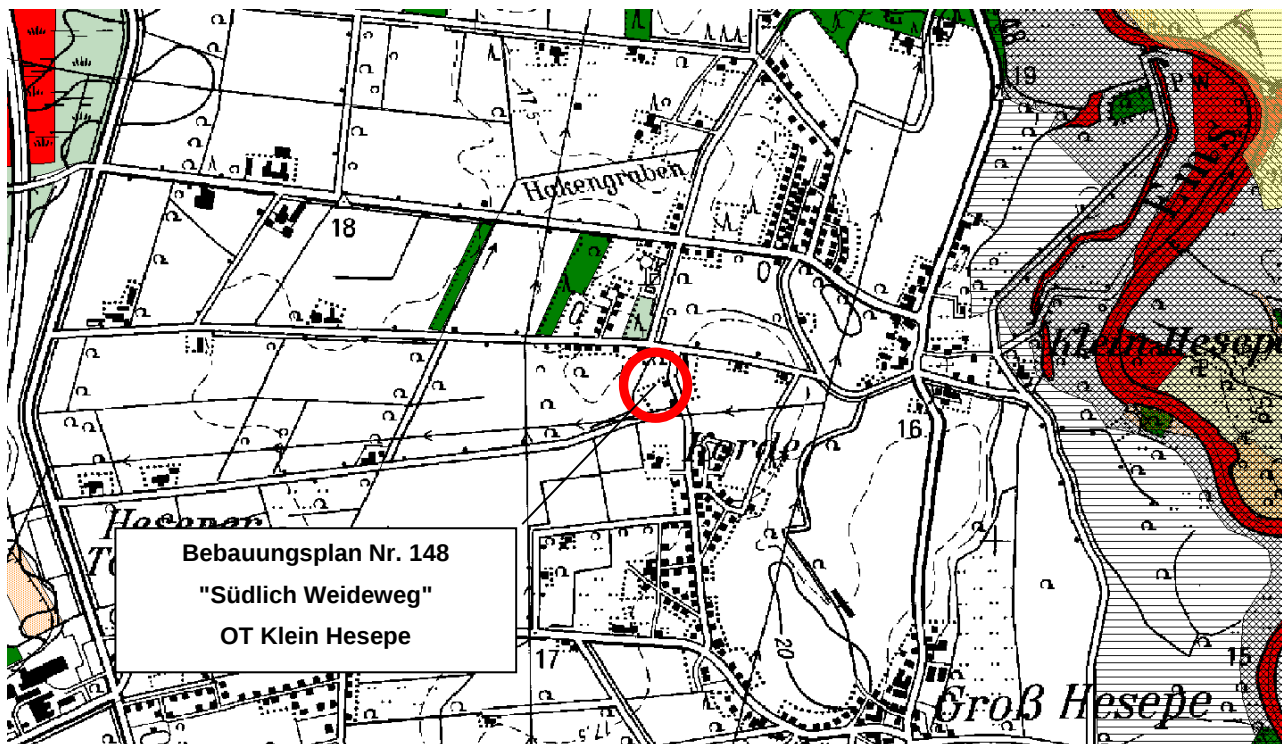


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen. Nordwestlich angrenzend bzw. westlich der Grabenstraße befindet sich die Kompensationsfläche NSN636 mit einer Flächengröße von 0,93 ha. Im Bereich der Emsniederung, ca. 1,0 km östlich des Geltungsbereiches gelegen, ist das FFH-Gebiet „Ems“ erkennbar. Dieses und umliegende Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden.

3.3. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (vgl. 62. Änderung) der Gemeinde Geeste als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die von Norden nach Süden verlaufende und den Geltungsbereich querende oberirdische Leitung (10 kV-Leitung) ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste (Parallelverfahren) wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.



Abbildung 4: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen" mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung der Ortschaft Klein Hesepe dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf das Gebiet dieser Ortslage.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Schließung einer Baulücke zwischen bestehenden Siedlungsansätzen bzw. einer Einzelhausbebauung im Außenbereich. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ortschaft Klein Hesepe sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft. Ein anderer als der vorhandene Standort wird deshalb nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Wohngebietes ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Geeste (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte 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).

In der Ortschaft Klein Hesepe sind seit der Reservierung des letzten Baugrundstückes im Baugebiet „Im Kleinen Heseper Felde“ keine öffentlichen Baugrundstücke verfügbar, um der bestehenden Nachfrage entsprechen zu können. Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Klein Hesepe ist deshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes sinnvoll und notwendig. Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Südlich Weideweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Klein Hesepe, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde Geeste möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche angrenzend an den südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Bebauung entlang der östlich gelegenen Kordestraße und dem nördlich angrenzenden Weideweg sowie dem nordwestlich gelegenen Ginsterweg). Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan kann aber nur dann erfolgen, wenn die Kommune im Vorfeld die Innenentwicklungspotenziale ermittelt hat. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Geeste eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Klein Hesepe vorgenommen. Aktuell kann die Gemeinde Geeste im Ortsteil Klein Hesepe, wie oben bereits beschrieben, keine freien Bauplätze zur Verfügung stellen, da alle bisher ausgewiesenen Bauplätze bereits veräußert oder reserviert sind.

Seitens der Gemeinde wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt. Leerstand ist in Klein Hesepe demnach nicht vorhanden. Die evtl. in Frage kommenden Baulücken bzw. Freiflächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung im Zusammenhang mit der nordwestlich und östlich angrenzenden Bebauung. Im weiteren grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1,44 ha umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich (inkl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmungen Räumstreifen und Obstwiese)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baumerhalt
- Zu- und Abfahrtsverbot zur Kordestraße

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzu-beziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Eingriffsregelung

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 BauGB 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.

Der überwiegende Biototyp im Plangebiet ist eine intensiv genutzte Ackerfläche. Einen kleinen Flächenanteil nehmen Ruderalflur und Heckenstrukturen entlang der Grenze des Geltungsbereiches ein. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort angrenzend an bereits bestehender Wohnbebauung gewählt wurde. Es wird somit vermieden einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. 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.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan ist eine Bilanzierung der Planfläche enthalten. Der hier dargestellte Eingriff geht von einer Maximalausschöpfung der Planfläche aus. Zur Bewertung wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt und auf dieser Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Auf dieser Basis wurde die notwendige Kompensation festgelegt.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wird der Räumstreifen parallel zur Moorbeeke / Torfwerksgraben (Gewässer II. Ordnung) in einer Breite von 5,0 m zu einer extensiv genutzten Grünfläche / Ruderalflur entwickelt. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche wird eine Obstwiese angelegt, die ebenfalls einer extensiven Nutzung zugeführt wird. Vorhandene Heckenstrukturen im nördlichen Bereich des

Geltungsbereiches sowie weitere wertgebende Einzelbäume werden durch die Festsetzung gesichert und bleiben ebenfalls erhalten.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 18.267 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 14.454 WE geht ein Kompensationsdefizit von 3.813 WE hervor. Die benötigten Werteinheiten liegen im Bereich einer Kompensationsfläche (Gemarkung Emslage, Flur 44, Flurstück 127) im Fullener Moor und werden von der Fa. Klasmann-Deilmann GmbH erworben. Dies wird durch einen Kaufvertrag gesichert. Im Bereich der Kompensationsfläche wurden auf einer ehemaligen Torfabbaufäche Verwallungen eingebaut, die zu einer verbesserten Wiedervernässung führen. Die dadurch erreichte Aufwertung der Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland mit insgesamt 71.548 Werteinheiten (WE) anerkannt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

Artenschutz

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

Für den Artenschutz sind folgende Maßnahmen durchzuführen (regionalplan & uvp 2019):

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist nicht notwendig.

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Nach dem Umweltserver des NLWKN (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>) befindet sich die Planfläche nicht in einem wertvollen Brutvogelgebiet (Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010). Im Zusammenhang mit den für Gastvögel wertvollen Bereichen (2018) ist der Status mit offen deklariert. Östlich der Ortslage Klein Hesepe befindet sich in einer Entfernung von rund 1,0 km zur Planfläche das FFH-Gebiet „Ems“. Dieses und umliegende Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in den Gemeindestraßen „Weideweg“, „Kordestraße“ und „Heidkampstraße“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Es wird 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 Plangebiets benachrichtigt.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

5.2.1. 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 neuen Trinkwasserversorgungsleitungen werden an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den angrenzenden Straßen angeschlossen.

5.2.2. Oberflächenentwässerung

Für die geplante Maßnahme wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen sind (Sande). Um den erforderlichen Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einhalten zu können, muss das Plangebiet entsprechend der Ausbauhöhe der Erschließungsachsen aufgehöhht werden (Lübkes 2018). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist somit möglich.

Zur Sicherstellung der Entwässerung im Plangebiet wird für die geplanten Verkehrsflächen und den Fußweg die Herstellung einer Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen wird gem. dem Entwässerungskonzept (Grote 2020) über zwei separate Leitungsstränge in den angrenzenden Graben (Moorbeeke / Torfwerkgraben, Gewässer II. Ordnung) abgeschlagen.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartzellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartzellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 7). Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2.3. Elektrizitätsversorgung

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

5.2.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

5.2.5. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit sind für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) werden in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen (Abfalleimersammelplatz M). Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≥ 80 m) nicht überschreiten.

Der Geltungsbereich wird über zwei Stichwege erschlossen. Die nördliche Wegeachse (Planstraße A) erhält an seinem Ende einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 21,0 m. Dem südlich gelegenen Stich (Planstraße B) wird angrenzend zur Heidkampstraße ein Stellplatz für Mülleimer (M) zugewiesen. Durch das Erschließungskonzept kann sichergestellt werden, dass ein Rückwärtsfahren von Sammelfahrzeugen nicht erforderlich wird.

5.2.6. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist derzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m³/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Hierüber hinaus besteht im konkreten Brandfall die Möglichkeit, aus dem angrenzenden wasserführenden Graben II. Ordnung oder durch Tanklöschfahrzeuge im Pendelverkehr Löschwasser aus der rd. 1.000 m entfernten und ständig wasserführenden Ems zu entnehmen.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe und einer Abwasserpumpstation. Durch den TÜV Nord (2019) wurde ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung und eine Abwasserpumpstation im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 148 „Südlich Weideweg“ in Klein Hesepe angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung durch die Tierhaltung einer Betriebsstelle und eines Abwasserpumpwerkes im Plangebiet zwischen 3 % und 4 % der Jahresstunden betragen. Maximal zulässig für ein Wohngebiet wären 10 % der Jahresstunden. Somit sind im Bereich des Plangebietes keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere südlich und westlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser 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. Düngemittelverordnung). 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.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Planstraßen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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) 44-4041.
- 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).

5.7. Belange des Bodenschutzes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Südlich Weideweg“ befinden sich laut den Daten des LBEG keine Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.8. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch diese Bauleitplanung sichergestellt.

5.9. Belange im Zusammenhang mit der 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Der Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 27,0 m = 52,0 m breiten Schutzstreifen der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung Twist Rühle, Bl. 1140 (Masten 22 bis 23). Die Hochspannungsfreileitung wurde mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 5,8 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 16,75 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 22,55 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: "Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH."

5.10. Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen

Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Zudem bleiben mindestens 50 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 148 „SÜDLICH WEIDEWEG“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

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. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird diese auf 25 % reduziert. Als Bauweise wird eine 2-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt.

Bauweise

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II mit Höhenbeschränkung (vgl. TF 1) festgesetzt. Zusätzliche Auflagen zur Bauhöhe ergeben sich innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung (vgl. TF 11), der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt wird.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 darf von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt. Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z. B. Wintergarten) sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses (z.B. Gartenhaus) realisiert werden.

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Äste (Planstraßen A und B). Am Ende der Planstraße A wird ein Wendehammer mit einem

Durchmesser von 21,0 m festgesetzt. Über einen Fußweg wird eine zwischen den Bauflächen liegende Grünfläche (geplante Obstwiese) angeschlossen.

6.4. Öffentliche Grünfläche

Parallel zur Moorbeeke / Torfwerkgraben (Gewässer II. Ordnung) wird ein 5,0 m breiter Streifen (als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen, extensive Nutzung) festgesetzt. Zudem wird eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche, die als Obstwiese entwickelt werden soll, festgesetzt, da dieser Bereich unter Berücksichtigung der notwendigen Baugrenzen, als Bauland nicht ausreichend ausgenutzt werden kann. Zum Anfahren des Gewässerrandstreifens sind im Norden und Süden an der Heidkampstraße 4,0 m breite Zufahrten frei zu halten. Der Gewässerrandstreifen wird im Rahmen der maschinellen Gewässerunterhaltung zweimal jährlich mit Räumgeräten befahren und das Räumgut auf ca. einem Meter Breite an der Böschungsoberkante abgelegt, wo es entweder verbleibt und bis zur nächsten Mahd durchwachsen wird oder vom Anlieger aufzunehmen ist.

6.5. Textliche Festsetzungen (TF)

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

§ 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 (Planstraße A = 17,25 NHN, Planstraße B = 17,20 NHN) in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen.

§ 2 Traufhöhe

Durch die Festsetzung der Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenhaut des aufgehenden Mauerwerks) auf 2,75 m bis maximal 4,00 m, 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 der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung.

§ 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 3,0 m beträgt,
3. die Gebäudelänge maximal 9,0 m beträgt,
4. der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,5 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 Grundflächenzahl

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden darf die Grundflächenzahl von 0,4 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, nur um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet 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.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das auf den privaten befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

Unter Berücksichtigung der Baugrunduntersuchung ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke hierfür anzufüllen sind, um den erforderlichen Grundwasserflurabstand von > 1,0 m einzuhalten.

§ 8 Zufahrten

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 5,0 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,5 m pro Haushälfte zulässig.

§ 9 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.

§ 10 Vorgärtenflächen

Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Grundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von Grünflächen gefördert werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Anlage von Vorgärten im Plangebiet wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem minimiert.

Daher sind die Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den

Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten, s.a. Hinweis g).

Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

§ 11 Hochspannungsfreileitung Twist-Rühle

Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 5,80 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 16,75 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 22,55 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde bzw. der Ortslage Klein Hesepe und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind aufgrund des in der Nachbarschaft vorherrschenden Gesamtbildes die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{3}$ 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 in Anlehnung an die vorhandenen Baustile 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen. Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vorbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 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 Lichtraumprofil erhält.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im WA-Bereich nur 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, RAL 7015 – 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 Siedlung vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung erhalten bleiben.

8. HINWEISE

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung 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.
- 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: 05931/44-0.
- c. 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.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.
- e. Bei 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.
- f. 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.
- g. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.
- h. Artenschutz
Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- i. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne u. Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung u. abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle gepl. Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

9. VERFAHREN

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 148 "Südlich Weideweg", OT Klein Hesepe wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 27.08.2020

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diese Begründung am __.__.____ beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister