



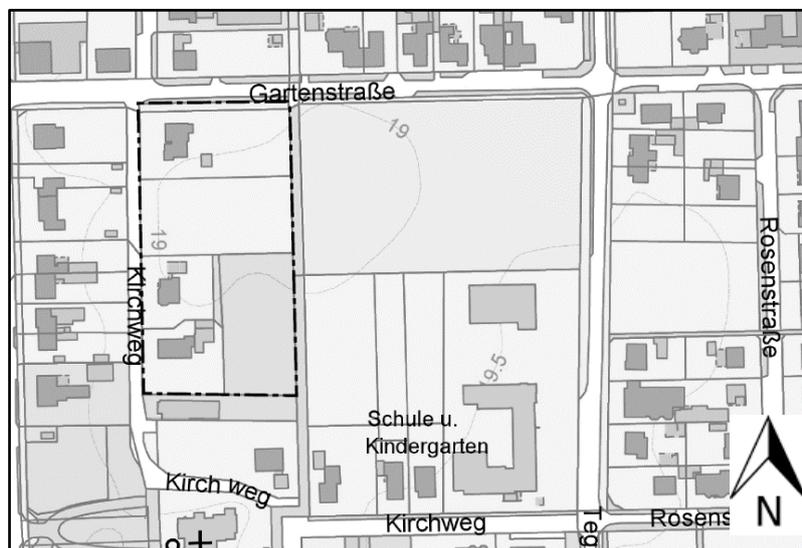
Gemeinde Geeste

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97

„Östlich des Kirchweges“,

Ortsteil Osterbrock

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung  
gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB



(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung © 2020  LGLN)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.	Planungsanlass .....	3
3.	Voraussetzungen nach § 13 a BauGB und Verzicht auf den Umweltbericht.....	3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6.	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
	7.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
	7.3 Baugrenze, Bauweise .....	6
	7.4 Straßenverkehrsflächen .....	6
	7.5 Textliche Festsetzungen .....	7
8.	Örtliche Bauvorschriften .....	8
9.	Auswirkungen der Planung .....	9
	9.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen).....	9
	9.2 Belange der Landwirtschaft.....	10
	9.3 Belange von Natur und Landschaft .....	10
	9.4 Belange der Infrastruktur und des Verkehrs.....	11
	9.5 Ver- und Entsorgung.....	11
	9.6 Belange des Denkmalschutzes .....	13
10.	Abwägungsergebnis .....	13
11.	Hinweise .....	14
12.	Verfahren.....	15
13.	Verfahrensvermerke .....	15

Anlage 1      Baugrunduntersuchung der Dr. Lüpkes Sachverständige GbR vom 08.01.2021

Anlage 2      Abwägung der Stellungnahmen

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Östlich des Kirchweges“ liegt im Ortsteil Osterbrock, östlich des „Kirchweges“ und südlich der „Gartenstraße“. Er umfasst die Flurstücke 11/2, 36/5, 36/4, 36/7, 36/8, 11/1, Flur 27 und 28 der Gemarkung Geeste zu einer Größe von ca. 10.100 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

## **2. Planungsanlass**

Derzeit ist eine Bebauung in zweiter Reihe nicht möglich, Bauwillige haben die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und zur städtebaulichen Optimierung des Areals ist vorgesehen, die Fläche im Rahmen der Innenentwicklung als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Gemeinde Geeste macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch zur Stärkung des Ortskernes, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen und der vorhandene Siedlungsansatz städtebaulich abgerundet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaugrundstücke zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 97 „Östlich des Kirchweges“, OT Osterbrock aufzustellen.

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

## **3. Voraussetzungen nach § 13 a BauGB und Verzicht auf den Umweltbericht**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die bauliche Verdichtung von Flächen im Innenbereich.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19

Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 10.100 m<sup>2</sup>. Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen.

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

Aufgrund dessen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

#### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

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

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

## **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Mischgebiet aus. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB kann dieser Bebauungsplan von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen bzw. auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Voraussetzung liegt hier vor. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05,1 KN 7/04). Nach der Rechtsprechung des BVerwG besitzt die Gemeinde für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites Ermessen. Einer exakten Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht (BVerwG 14.08.95 – 4 NB 21/95). Dennoch darf der voraussichtliche Bedarf an Bauflächen im Hinblick auf die demografische Entwicklung nicht außer Betracht gelassen werden.

Die Gemeinde Geeste macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen und der vorhandene Siedlungsansatz städtebaulichen abgerundet.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die einzelnen Festsetzungen wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus hält die Gemeinde die Festsetzungen für geeignet, den im § 1 Abs. 7 BauGB genannten privaten Belangen Rechnung zu tragen. Ferner sollen die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt werden.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Für die Wohnbaugrundstücke ist eine 2-geschossige Bebauung mit Höhenbeschränkung festgesetzt worden. Im Zusammenwirken mit der Höhenbeschränkung unter Ziffer 7.5 fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere in den Randbereichen zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei.

### **7.3 Baugrenze, Bauweise**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist. Die offene Bauweise wurde gewählt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung in Geeste anpasst. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung vorwiegend ein Bedarf an freistehenden Einzelhäusern vorhanden.

### **7.4 Straßenverkehrsflächen**

Neue öffentliche Straßen werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Kirchweg“ erschlossen. Die hinteren Grundstücke werden über Privatwege erschlossen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine Baulast oder eine Dienstbarkeit abzusichern sind.

Auf der Wohnbaufläche verbleibt ausreichend Platz, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen.

## **7.5 Textliche Festsetzungen**

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

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

### § 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße (Kirchweg = NHN 19,3 m) in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Hierzu ist das Gelände geringfügig anzufüllen.

### § 2 Traufhöhe

Durch die Festsetzung der Traufhöhe 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 9,00 m und dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung.

### § 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und das Straßenbild sind im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

### § 5 Grundflächenzahl

Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes 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, 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. Die Anzahl der Wohnungen soll festgesetzt werden, um in diesem Bereich eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern.

### § 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

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

Unter Berücksichtigung der Baugrunduntersuchung ist davon auszugehen, dass eine Rigolen-, Drainstrang- sowie Muldenversickerung nach Durchbrechung der anstehenden Mutterbodenschicht bzw. nach Abtrag dieser erfolgen kann. Hierbei ist zu beachten, dass ein Grundwasserflurabstand von  $\geq 1,00$  m eingehalten wird. Dieser wird, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Höhenangleichung zum Kirchweg, gegeben sein.

### § 8 Zufahrten

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 5 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

### § 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind aufgrund des in den benachbarten Baugebieten vorherrschenden Gesamtbildes die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten.

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

### § 2 Dachneigung

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

### § 3 Dachgauben und Einschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vorbauten.

### § 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen zu den Straßen „Kirchweg“ und „Gartenstraße“ bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierdurch soll eine optische Aufweitung des Straßenbildes erzielt und die Verkehrssicherheit in den Zufahrtbereichen 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 und Verblendmauerwerk sind Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3020. Die Außenwände sind in Verblendbauweise zu erstellen. Untergeordnete Bauteile können auch aus anderen Materialien errichtet werden.

Hierdurch soll das in der Siedlung vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung erhalten bleiben.

### § 6 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.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

Östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbrin-

gung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung 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.

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

### **9.2 Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt am Rande von Immissionsradien eines landwirtschaftlichen Betriebes. Vorhandene Wohnbebauung reicht jedoch bereits heute näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran als die geplante Wohnbaufläche, so dass dieser durch die neue Wohngebietsfläche in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

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

### **9.3 Belange von Natur und Landschaft**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1 a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Laut § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mitsamt einem Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich. Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall sind Gehölzstrukturen fast ausschließlich auf den Privatgärten vorhanden. Aufgrund 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. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **9.4 Belange der Infrastruktur und des Verkehrs**

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

Neue öffentliche Straßen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die vorhandenen Straßen können den hinzukommenden Verkehr auffangen.

#### **9.5 Ver- und Entsorgung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten.

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

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

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten privaten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Eine Niederschlagswasserbeseitigung in Versickerungsmulden oder Rigolen ist nach Aussage der Baugrunduntersuchung realisierbar. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

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

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **9.6 Belange des Denkmalschutzes**

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

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter 05931/44-0“

## **10. Abwägungsergebnis**

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

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

Den Ausführungen zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine bessere Ausnutzbarkeit eines bereits bebaubaren Grundstückes ermöglicht.

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

## **11. Hinweise**

- a)** Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung, können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, Am Rathaus 3, während der Dienststunden 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 Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e)** Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 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)** Die Bauflächenvorbereitungen dürfen 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.
- h)** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu

Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Bauherren für eventuelle Schutzvorkehrungen zu sorgen.

- i) Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstands- flächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen

## **12. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 20.10.2020 gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 21.10.2020 bis 24.11.2020 öffentlich bekannt gemacht, ein Hinweis erfolgte in der Meppener Tagespost vom 23.10.2020. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2020 beteiligt.

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

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

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

## **13. Verfahrensvermerke**

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

Geeste, Januar 2021  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Düthmann

Diese Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen.

Geeste, den

---

Höke  
Bürgermeister