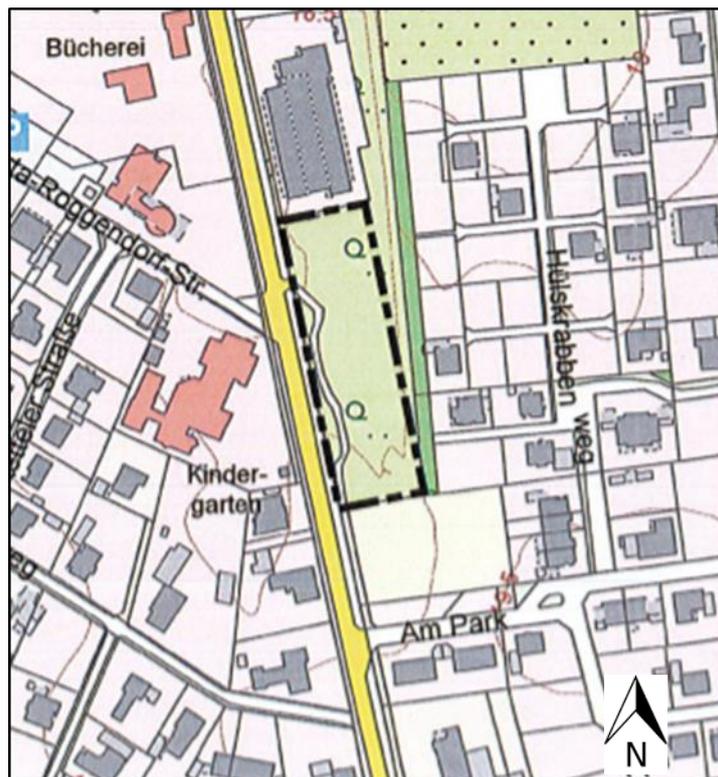




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Eschkamp“, 1. Änderung Ortsteil Dalum,

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (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	4
6.	Ziele und Zwecke der Planung	5
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Baugrenze, Bauweise	6
7.4	Straßenverkehrsflächen	6
7.5	Textliche Festsetzungen	6
8.	Örtliche Bauvorschriften	8
9.	Auswirkungen der Planung	9
9.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen).....	9
9.2	Belange von Natur und Landschaft	11
9.3	Belange der Infrastruktur und des Verkehrs.....	12
9.4	Ver- und Entsorgung.....	12
9.5	Belange des Denkmalschutzes	13
9.6	Belange des Bodenschutzes	14
10.	Abwägungsergebnis	14
11.	Hinweise	15
11.	Verfahren.....	16
13.	Verfahrensvermerke	17

Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 2 Lärmschutzgutachten

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste. Es handelt sich um das Flurstück 21/7, Flur 36 der Gemarkung Dalum.

Das Plangebiet wird derzeit als Parkanlage genutzt und wird im Flächennutzungsplan auch als diese dargestellt.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 4.500 m². Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 115 „Eschkamp“, 1. Änderung der Gemeinde Geeste ein Mischgebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

Nachdem der Rat der Gemeinde Geeste 2003 den Bebauungsplan Nr. 115 „Eschkamp“ aufgestellt hat, wurde im Ortskern von Dalum ein Wohn- und Pflegezentrum mit 21 Wohnungen im Betreuten Wohnen und 21 Pflegeappartements der Bürgerhilfe e.V. errichtet. Um dem weiterhin steigenden Bedarf gerecht zu werden, soll die Einrichtung nun in südliche Richtung erweitert werden.

Um diese Erweiterung ermöglichen zu können, ist die Fläche des Parks tlw. in ein Mischgebiet zu ändern und mit einer überbaubaren Fläche zu versehen.

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 eine Nachverdichtung ungenutzter 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 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.500 m². Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen.

Desweiteren 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Eschkamp“ und der damit verbundenen Ausweisung von Mischgebietsflächen wird die Funktion als Grundzentrum gestärkt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste als Parkanlage ausgewiesen und soll im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB in ein Mischgebiet geändert werden. Die Änderung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

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 Änderung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Pflegeappartements Rechnung getragen.

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, die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und 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 Mischgebiet (MI) fest, um der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen zu können. Für das Plangebiet gelten jeweils die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Mit diesen Festsetzungen soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung der Wohn- und Pflegeeinrichtung geschaffen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwert. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Auch bei einer GRZ von 0,6 verbleiben noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Für das Mischgebietsgrundstück 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.

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 abweichende Bauweise wurde gewählt, um auch Gebäude über 50 m Länge zulassen zu können.

7.4 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der vorhandene Fuß- und Radweg an die Landesstraße verlegt. Die vorhandene Verkehrsführung wird entsprechend aufgenommen und im südlichen Plangebiet zum Bestandsweg zurückgeführt.

Auf den Mischgebietsflächen verbleibt ausreichend Platz, um die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen. Zusätzlich wurde im Süden eine private Parkfläche festgesetzt.

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. Im Übrigen wurden die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 nicht zulässig.

§ 2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen.

§ 4 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 Mischgebiet maximal 12,50 m und dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung. Die Höhenbeschränkung ist angelehnt an die vorhandene Bebauung.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf der mit ND gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 9 (6) BauGB, wird das nach § 27 NNatG besonders geschützte Naturdenkmal -Ilexhecke- erhalten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Emsland gepflegt.

§ 6 Stellung der Baukörper

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper traufständig, parallel der jeweiligen Haupteinfahrtsstraße auszurichten.

§ 7 Abweichende Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten Gebäude über 50 m allgemein zulässig.

§ 8 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

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

§ 9 Festsetzungen zum Lärmschutz

Um sicherzustellen, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden, wurden entsprechend dem Lärmschutzgutachten des Dipl.-Ing. A. Jacobs vom 26.08.2020 (Anlage 2) zum Schutz vor dem Verkehrslärm Festsetzungen getroffen.

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

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_a in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite bzw. der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

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 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für Dacheindeckungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 – feuerrot, RAL 3001 – signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 – rubinrot, RAL 3005 – weinrot, RAL

3011 – braunrot. Die Außenwandgestaltung hat in Verblendmauerwerk in den zuvor genannten Farben zu erfolgen. Hierdurch soll das in der Gemeinde vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung insbesondere in den Randbereichen erhalten bleiben.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft die Lingener Straße (L 48), von der Schallimmissionen in das zukünftige Mischgebiet einwirken. Um die aus der Verkehrsbelastung der L 48 zu erwartenden Lärmimmissionen beurteilen zu können, hat die Gemeinde Geeste durch das Büro für Lärmschutz, Papenburg, eine Schalltechnische Stellungnahme erarbeiten lassen (Anlage 2). Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Lingener Straße – L 48 kommt es in Teilbereichen des Geltungsbereiches des geplanten Wohnbaugebietes tags und nachts im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoss zur Überschreitung der Orientierungswerte für die vorgesehene MI-Nutzung. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ergibt sich in Abhängigkeit vom höheren Beurteilungspegel L_r (Tagwert bzw. Nachtwert). Liegt der Nachtwert weniger als 10 dB unter dem Tagwert, so ist er mit einem Zuschlag von 10 dB zu versehen und anstelle des Tagwertes zu verwenden. Das ist hier der Fall.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind der Anlage 7.2a und 7.2b zu entnehmen. Danach sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I bis IV zu berücksichtigen. Die in der Rasterlärmkarte festgestellten Isolinien für die Beurteilungspegel führen somit unter Berücksichtigung eines Zuschlages von +3 dB und eines weiteren Zuschlages von +10 dB gem. DIN 4109 zu folgenden Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen:

Isolinie mit Beurteilungspegel L_r in dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	Lärmpegelbereich
bis 42	55	I
43 bis 47	60	II
48 bis 52	65	III
53 bis 57	70	IV
58 bis 62	75	V
63 bis 67	80	VI
> 67	> 80 ^a	VII

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

siehe Rasterlärmkarten Anlage 7.2b (= ungünstigster Fall 1. OG nachts)

Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms durch die L 48 auf die geplante Wohn- und Pflegeeinrichtung östlich der Lingener Straße ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis IV (siehe Anlage Lageplan Anlage 7.2b (= ungünstigster Fall 1. OG).

Zum Schutz des geplanten Wohn- und Pflegezentrums werden für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

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

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_a in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV sind schalldämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite bzw. der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben

angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen in den roten Bereichen sieht der Gutachter eine Nutzung als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO als umsetzbar.

9.2 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 BauGB 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 eines Umweltberichtes 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.

Auf der Ostseite des Plangebietes befindet sich parallel zur Plangrenze das Naturdenkmal „Ilexhecke, Dalum“. Gemäß § 2 der Schutzgebietsverordnung ist es verboten, „das Naturdenkmal ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern, dies gilt auch für die unmittelbare Umgebung des Naturdenkmals. Unter dieses Verbot fallen alle Maßnahmen, die geeignet sind, das Naturdenkmal oder seine Umgebung zu schädigen oder zu beeinträchtigen, z. B. durch das Anbringen von Aufschriften, das Abstellen von Bänken oder Zelten, das Abladen von Bauschutt oder dergleichen. Als Veränderung des Naturdenkmals gilt auch das Ausästen, das Abbrechen von Zweigen, das Verletzen des Wurzelwerkes oder jede sonstige Störung des Wachstums, soweit es sich nicht um Maßnahmen der Pflege des Naturdenkmals handelt. Die Besitzer oder Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, Schäden oder Mängel an den Naturdenkmalen der unteren Naturschutzbehörde zu melden.“

Das Naturdenkmal Ilexhecke verbleibt als geschützt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten, zudem wird ein auskömmlicher Abstand zum überbaubaren Bereich geschaffen und dem Naturdenkmal ausreichend Lebensraum zu sichern. Pflegemaßnahmen bzw. Rückschnitte dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall sind Gehölzstrukturen fast ausschließlich in Form der Ilexhecke vorhanden. Diese verbleibt in öffentlicher Hand und wird vollständig mit einem Erhaltungsgebot belegt und gesichert. 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.

9.3 Belange der Infrastruktur und des Verkehrs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert. Die vorhandenen Straßen können den hinzukommenden Verkehr auffangen.

9.4 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 Maßnahmen 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. 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.

9.5 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- 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.“

9.6 Belange des Bodenschutzes

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind in dem Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen auch nicht zu erwarten sind.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Untergrund des Standorts keine löslichen Gesteine anstehen oder sie liegen in so großer Tiefe, dass bisher keine Erdfälle bekannt geworden sind. Eine Gefährdung durch Erdfälle ist daher nicht gegeben.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie ≤ 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers ""Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten"" vom 23.02.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Weiter verweist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Hiernach handelt es sich um nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Diese Verpflichtung obliegt dem Bauherrn der Wohn- und Pflegeeinrichtung.

10. Abwägungsergebnis

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

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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 Wiedernutzbarmachung 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 die Wiedernutzbarmachung seinerzeit gewerblicher Bauflächen ermöglicht.

In der Gemeinde Geeste besteht insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel ein Bedarf an altersgerechtem Wohn- und Pflegeraum. Mit dieser Planung kann der vorhandene Standort der Bürgerhilfe bedarfsorientiert erweitert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Lärmbelastung des Plangebiets, insbesondere durch Straßenverkehrslärm, wird durch Festsetzungen zur Gewährleistung des passiven Lärmschutzes einer verträglichen Lösung zugeführt.

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)** Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Eschamp“, 1. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 115 „Eschamp“ werden mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.
- c)** 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: 05931/44-2173 oder 05931/6605.

- d) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- e) Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen 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) Von der Landesstraße 48 und Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz gelten gemacht werden.
- h) Pflegemaßnahmen bzw. Rückschnitte im Hinblick auf das Naturdenkmal „Ilexhecke, Dalum“ dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- i) 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.

11. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 15.09.2020 gefasst und am 16.09.2020 bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand sodann vom 06.10.2020 bis 20.10.2020 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 16.09.2020 bis

23.10.2020 statt. Der Auslegungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 08.12.2020 gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 09.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich bekannt gemacht, ein Hinweis erfolgte in der Meppener Tagespost vom 11.12.2020.

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

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom 29.12.2020 bis zum 29.01.2021 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2020 beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

13. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Fachbereich Planen und Bauen der Gemeinde Geeste ausgearbeitet.

Geeste, Januar 2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann

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

Geeste, den

Höke
Bürgermeister