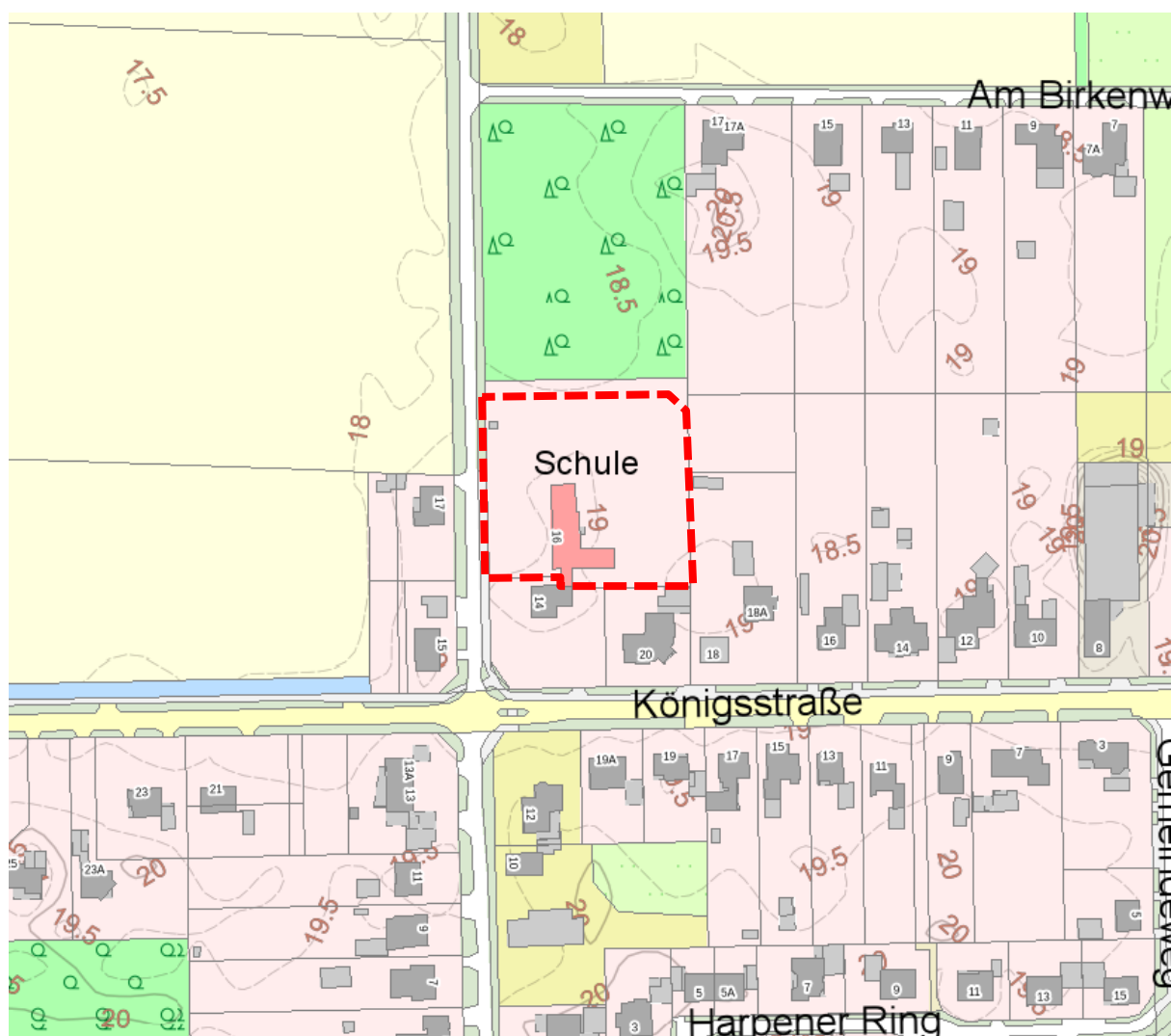


BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 95 „AM HAARWEG“
(EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHESFLÄCHEN GEM. § 13B BAUGB)
einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

GEMEINDE GEESTE

Landkreis Emsland

Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2021)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
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	7
3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.4. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	8
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG	8
4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	9
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	10
5.1. BELANGE DES NATURSCHUTZES	10
5.2. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	13
5.2.1. Oberflächenentwässerung	14
5.2.2. Abfallentsorgung	15
5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	15
5.3. BELANGE DER INFRASTRUKTUR	16
5.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	16
5.5. BELANGE DES VERKEHRS	18
5.6. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	20
5.7. BELANGE DES BODENSCHUTZES	20
5.8. BELANGE DER BUNDESWEHR	20
5.9. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	21
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 95 „AM HAARWEG“	22
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	22
6.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	23
6.3. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	23
6.4. GRÜNFLÄCHE	23
6.5. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG	24
6.6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	24
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)	26
8. HINWEISE	27
9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	30

TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	31
1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	31
2 ABWÄGUNGSERGEBNIS	31
3 VERFAHREN	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 95 (NLWKN 2021)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Landkreis Emsland 2010).....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland	7
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
Abbildung 5: Gesamtbelastung an Geruchsmissionen; Anlage 3 aus FIDES (2020).....	17

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Am Haarweg“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 95 „Am Haarweg“ der Gemeinde Geeste im Ortsteil Osterbrock, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 30.07.2021
- Lärmschutzgutachten zur Entwicklung eines Krippenstandortes nebst kleinem Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 95 und Nr. 96 der Gemeinde Geeste, Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg, 20.11.2020
- Geruchstechnischer Bericht Nr. G20266.1/01 – Geruchstechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ im Ortsteil Osterbrock der Gemeinde Geeste, FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 11.12.2020
- Neubau eines Krippenhauses, ehem. Astrid-Lindgren-Schule in 49744 Geeste-Osterbrock – Baugrunduntersuchung – Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, 15.12.2020

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Osterbrock die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Haarweg“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Astrid-Lindgren-Schule. Die Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (WA = 3.380 m²; GRZ von 0,4 mit einer auf 25 % reduzierten Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 1.690 m²). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. den §§ 13a und 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird 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 Geeste, Flur 18. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter dem Geschäftsnachweis 323/2020 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Haarweg“ liegt im Norden des Ortsteiles Osterbrock. Dieser Bebauungsplan umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks 10/5.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von 4.778 m². Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Geeste, nördlich der Ortslage Osterbrock und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste als Fläche für „Gemeinbedarf“ und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule und Spielplatz dargestellt.

Das Plangebiet wird südlich und östlich durch angrenzende Wohnbebauung eingefasst. Nördlich grenzt es an einen Mischwald. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Haarweg. Auf diesen folgen Wohnbebauung und Ackerland (A). Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung war durch den Leerstand der alten Schule (ehem. Astrid-Lindgren-Schule) geprägt. Das Schulgebäude wurde zurückliegend bereits unter Beachtung artenschutzrechtlicher Auflagen abgerissen. Ein kleiner Teilbereich ist durch Gehölze (HP) und Baumgruppen (HB) gekennzeichnet. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz (K237 „Königsstraße“ und K223 „Teglinger Straße“) erfolgt über die Gemeindestraße „Haarweg“ (westlich verlaufend). In ca. 200 m nördlicher Entfernung befindet sich eine landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP). In ca. 400 m westlicher Entfernung verläuft der

Dortmund-Ems-Kanal (Schleuse Varloh) mit der hierzu westlich verlaufenden B70 nebst der östlich gelegenen Bahntrasse Rheine/Norddeich.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) (§ 13b BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wieder im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. In einem solchen Fall ist dann eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 3.380 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 nebst einer Überschreitungsmöglichkeit von 25 % ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 1.690 m², die somit deutlich unterhalb des im § 13b BauGB genannten Grenzwertes von 10.000 m² liegt.



Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 95 (NLWKN 2021)

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 als Bereiche mit vorhandener Bebauung (2.2 01) dargestellt. Südlich schließt sich entlang der „Königsstraße“ ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren; 3.10 08) an den Vorhabensraum an. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an eine für Wald (3.8 01) vorgesehene Fläche. Als weitere herausstechende Darstellung ist die nahegelegene Schleuse (4.6 01) im Dortmund-Ems-Kanal (4.6 01) und die elektrisch betriebene Haupteisenbahnstrecke (4.3 02 / 4.3 01) zu erwähnen. Das umliegende Gebiet ist als Fläche für Landwirtschaft auf Grund hohen

Ertragspotenzials (3.7 02) und auf Grund besonderer Funktionen (3.7 03) gekennzeichnet. Weiterhin befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Gebietes zur Trinkwassergewinnung (3.11 2. 04). Entlang des Dortmund-Ems-Kanals verlaufen die B70 als Hauptverkehrsstraße (4.4 01) und ein weiterer regional bedeutsamer Wanderweg mit der Zweckbestimmung Radfahren (3.10 08).

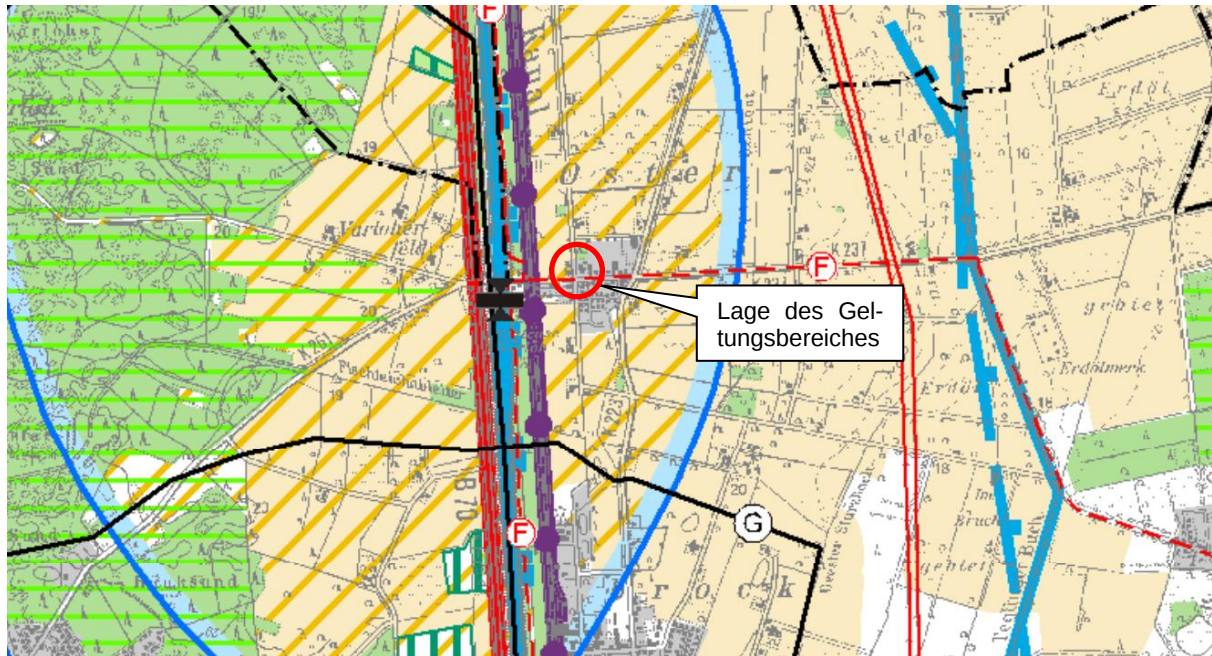


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Landkreis Emsland 2010)

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. 95 seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Osterbrock der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine ursprünglich bereits bebaute, jedoch aktuell ungenutzte Fläche am nördlichen Ortsrand der Ortslage Osterbrock als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

3.2. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich keine Darstellung vorhanden. Nördlich grenzt eine für Wald vorgesehene Fläche an den Planungsraum. Im westlichen Umfeld erstreckt sich entlang des Dortmund-Ems-Kanals ebenfalls ein Waldgebiet, dessen nördlicher Abschnitt einen regional schutzwürdigen Bereich beinhaltet. Wirkungen aus dieser Bauleitplanung auf die letztgenannte Fläche sind nicht herauszustellen.

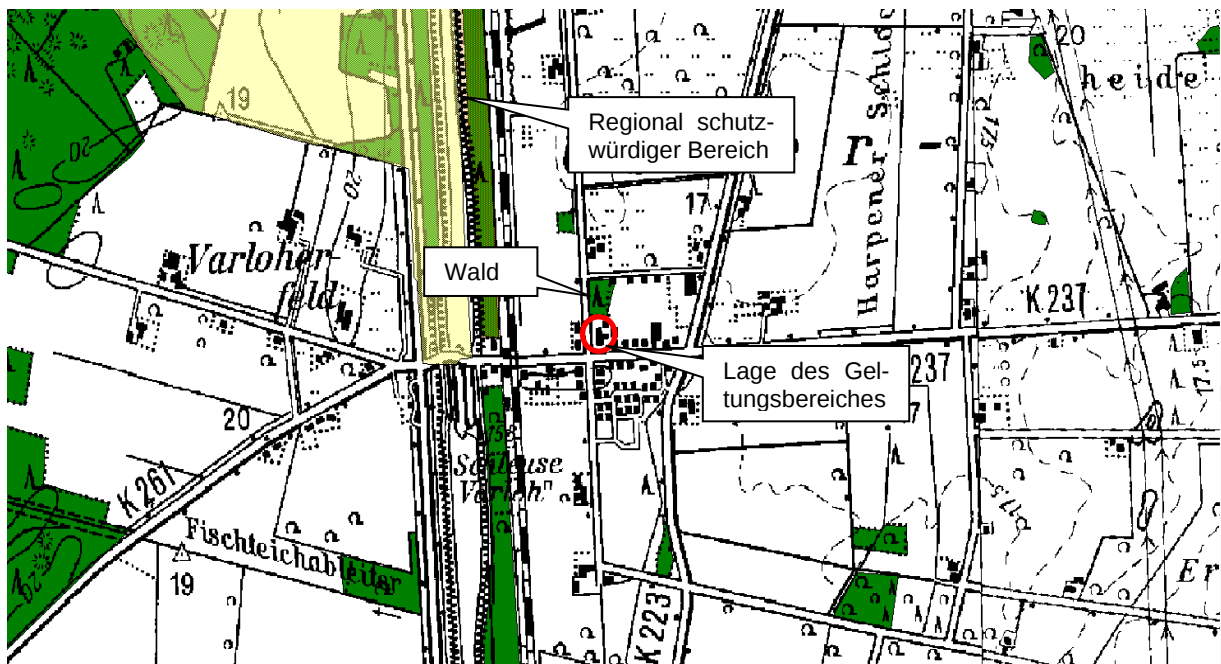


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland

3.3. Flächennutzungsplan



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)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf (Schule/Spielplatz) dargestellt. Westlich, südlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich. Nördlich liegen Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit einer „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ (vgl. Abbildung 4). Die im Landschaftsrahmenplan (vgl. Kapitel 3.2) enthaltene Waldfläche ist im Flächennutzungsplan nicht als Fläche für Wald dargestellt.

Diese Bauleitplanung dient der mit § 13b BauGB angestrebten städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung, da es sich bei dieser Maßnahme aufgrund der direkt angrenzenden Lage in der Ortslage Osterbrock um eine klassische Maßnahme der Arrondierung bzw. Verdichtung der Ortslage handelt. Daher erfolgt sie im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13b, 13a BauGB. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind damit nicht erforderlich.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4. Angrenzende Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Teilbereiche angrenzender Bebauungspläne überplant. Die Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ erschließt den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung. Ohne den vorgenannten Bebauungsplan kann der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung vom Grundsatz her über den Schulhof der ehemaligen Astrid-Lindgren-Schule (Grundstück im Eigentum der Gemeinde Geeste) erschlossen werden.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortsteilen des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung der Ortschaft Osterbrock 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 der vorhandenen bereits wohnbaulich genutzten Flächen und der südlich der Königsstraße gelegenen Baugebiete. Durch die Inanspruchnahme des Geländes der ehem. Astrid-Lindgren-Schule, wird eine im Siedlungsbereich bereits durch eine Bebauung geprägte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen ca. 6 Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung in der Ortschaft Osterbrock sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Westlich und östlich gelegene Baum- und Heckenstrukturen bleiben erhalten. 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 Wohngebiets 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).

Im Ortsteil Osterbrock sind seit längerem keine Baugrundstücke mehr verfügbar, um der örtlichen Nachfrage entsprechen zu können. Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken 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. 95 „Am Haarweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Ortsteils Osterbrock, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde Geeste möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet ist in den nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage eingebettet und wurde bisher für den „Gemeinbedarf“ (Standort der ehem. Astrid-Lindgren-Straße) genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie auf einer bereits bebauten / versiegelten Fläche erfolgt.

Seitens der Gemeinde wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt. Leerstand ist in Osterbrock nur in einem geringen Umfang 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 Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung der nördlich und westlich angrenzenden durch Wohnhäuser geprägten Flächen. Im weiteren grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken auf dem Grundstück der ehem. „Astrid-Lindgren-Schule“ die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop 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. 4.778 m² umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünfläche inkl. einer Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser, Abwasser)

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 einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Der Geltungsbereich war geprägt durch das Gebäude der ehem. Astrid-Lindgren-Schule (mit den umgebenden Schulhof- und Spielbereichen. Das Gebäude wurde mittlerweile abgerissen. Auf dem Schulgelände stehen mehrere Einzelbäume. Die Heckenstrukturen entlang des Haarweges sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenzen werden anteilig in Form von Grünflächen gesichert und maßvoll erweitert, so dass zukünftig insgesamt 963 m² Grünstrukturen durch diese Bauleitplanung erhalten bleiben. Außerhalb grenzen Verkehrsflächen (Haarweg; OVW), Ackerflächen (A), Siedlungsbereiche mit Hausgartenbereichen (ODL/PHZ) und ein Baumbestand aus heimischen Arten (WXH) an den Geltungsbereich.

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend. Somit wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche

(GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 3.380 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 nebst einer 25%igen Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 1.690 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2020 wurden insgesamt 29 Vogelarten im UG bzw. angrenzend festgestellt. Für die Arten Star und Trauerschnäpper konnte ein Brutnachweis erbracht werden. Weitere 17 Arten nutzten das UG vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht, Darstellung der Reviermittelpunkte). Im direkten Umfeld brüten vermutlich zusätzlich die Arten Türkentaube, Elster, Dohle, Hausrotschwanz und Grünfink (Brutverdacht, Darstellung der Reviermittelpunkte). Weitere 5 Arten konnten lediglich als Nahrungsgast erfasst werden. Als streng geschützte Arten traten Mäusebussard (Nahrungsgast), Waldohreule (Brutnachweis), Grünspecht (Nahrungsgast) und Turmfalke (Nahrungsgast) auf. Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Star, Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz und Haussperling.

Die Langohrbeobachtungen im Rahmen der Detektorbegehungen werden aufgrund des Verbreitungsmusters der beiden Schwesternarten Braunes und Graues Langohr in Niedersachsen dem Braunen Langohr zugeschrieben. Im Bereich der Zufahrt zum Schulhof wurde Mitte August in den dort stehenden Birken ein Balzquartier vom Großen Abendsegler durch die Balzrufe festgestellt. Das Quartier selbst (Höhle etc.) befindet sich im Kronenbereich der Bäume und lässt sich vom Boden aus nicht erkennen. Mitte August wurde durch morgendliches Schwärmen vor den Lüftungsrohren im nördlichen Giebel des Schulgebäudes ein Quartier des Braunen Langohrs festgestellt. Dieses konnte durch eine abendliche Ausflugszählung mit Wärmebildkameraaufnahmen bestätigt werden. Bei einer folgenden Begehung des Dachstuhls konnten mindestens 8 Braune Langohren im südlichen Gebäudeteil an verschiedenen Stellen in kleinen Gruppen an der Folie im Bereich des Ostgiebels gefunden werden. Insgesamt kann aktuell (Mitte August 2020) von einer Populationsgröße von etwa 20 Tieren ausgegangen werden (Anzahl der ausfliegenden Tiere im Zuge der Ausflugkontrolle). Die Anzahl der Tiere spricht für eine Wochenstube (Fortpflanzungsquartier). Anhand der Kotverteilung auf dem Dachboden lässt sich ablesen, dass unterschiedlichste Dachbodenbereiche sehr regelmäßig, vermutlich über Jahre hinweg von Brauen Langohren als Quartier genutzt wurden. Außerdem werden offensichtlich verschiedenste Stellen als Fraßplatz genutzt, worauf Falterflügel am Boden hindeuten. Insgesamt kommt den Dachbodenbereichen der ehemaligen Schule in ihrer Gesamtheit eine sehr hohe Bedeutung als Quartierstandort für Braune Langohren zu. Es kann dabei aufgrund der vorhandenen, für Fledermäuse zugänglichen Zwischenwände zwischen den Gebäudeteilen auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Gebäudekomplex auch als Winterquartier genutzt wird. Entsprechend wurde im Februar 2021 zwei Horchboxen im Dachstuhl der „alten Schule“ installiert. Diese konnten Aktivitäten von Fledermäusen belegen. Somit wird die „alte Schule“ auch als Winterquartier genutzt. Bei dem Netzfangtermin am 16.07.2020 konnten insgesamt drei Fledermäuse gefangen werden. Dabei handelte es sich um zwei männliche adulte Fransenfledermäuse und um ein männliches adultes Braune Langohr.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: 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.

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.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden. Der Abriss der „Alten“ Schule ist im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober mit ökologischer Baubegleitung (Gewährleistung einer artenschutzrechtskonformen Umsetzung der Abrissarbeiten) vorzunehmen; wenn die Abrissarbeiten begonnen haben und ohne Unterbrechung fortgeführt werden, können diese auch über das angegebene Zeitfenster von Mitte Oktober erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- Vermeidungsmaßnahme V5: In dem Gehölzstreifen entlang des „Haarweges“ konnte ein Balzquartier des Großen Abendseglers nachgewiesen werden. Dieser Gehölzbereich ist zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V6: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Wochenstuben- und Winterquartierverlustes (Abriss der „alten Schule“) ist ein adäquates Ersatzquartier mit sowohl Sommer- als auch Winterquartierfunktion (frostfrei) im räumlichen Zusammenhang zu schaffen.
Das Ersatzquartier ist vor Abriss der „alten Schule“ herzustellen. Nach Fertigstellung des Quartiers ist ein Fledermausbesatz durch eine Horchbox (Fledermausaufnahmebox) im

Dauerbetrieb ab Fertigstellungszeitpunkt für 1 Jahr zu prüfen, um eine mögliche Quartiernutzung nachzuweisen.

Des Weiteren sind weitere 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (2 x Flachkästen und 4 x Fledermaushöhlenkästen) in unmittelbarer Nähe in geeignete Gehölzstrukturen anzubringen. Die Anbringung der Ersatzquartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- Ausgleichsmaßnahme A2: Anbringung von insgesamt 8 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Star (4x), Blaumeise (2x) und Haussperling (2x).

Natura-2000-Gebiete sowie weitere Schutzgebiete gem. BNatSchG/NAGBNatSchG

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. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in rund 3,6 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“. Beim am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Schutzgebiet handelt es sich um das südlich in rund 2,9 km Entfernung gelegene Naturschutzgebiet „Biotop am Speicherbecken“ (Kennzeichen: NSG WE 00182).

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der Gemeindestraßen „Haarweg“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Die Westnetz GmbH unterhält im Bereich der Planfläche eine 10-kV-Freileitung, welche bei Bedarf umgelegt werden muss. Dies ist dann mind. drei Monate im Voraus abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind daher mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

In der geplanten Stichstraße wird eine geeignete und ausreichende Trasse 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 Verkehrsfläche 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 mindesten 0,3 m. Diese Trasse wird von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten soweit möglich freigehalten, um eine ausreichende Rohrüüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde 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. Oberflächenentwässerung

Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Dr. Schleicher & Partner 2020). Im Ergebnis sind die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen (Sande). „*Unterhalb des Oberbodens (H1) stehen durchlässige Sande (H2) an, die als versickerungsfähig einzustufen sind. Der Durchlässigkeitsbeiwert wurde mittels Siebanalysen (Anlage D/1 – D/3) mit im Mittel $k_f = 1,4 \times 10^{-4}$ m/s bestimmt und erfüllt die Anforderungen der DWA an die Bodendurchlässigkeit für die Niederschlagsversickerung. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist der aus der Kornverteilung ermittelte k_f -Wert mit dem Faktor 0,2 zu korrigieren (gem. DWA-A 138, Anhang B), so dass sich ein Bemessungs- k_f -Wert von $2,8 \times 10^{-5}$ m/s ergibt.*“ Der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand kann derzeit nicht eingehalten werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist somit nur bei einer Geländeanhebung oder Reduzierung des Abstandes auf 0,5 m (behördliche Genehmigung erforderlich) realisierbar.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über eine Regenwasserkanalisation. Das Leitungssystem besteht aus einem Strang und verläuft innerhalb der Verkehrsflächen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe in das geplante Kanalnetz eingebracht und in westlicher Richtung in den Straßenseitengraben des Haarwegs eingeleitet. Die zu entwässernde Straßenverkehrsfläche (A_u) beträgt ca. 309 m². Da ergänzt um den Straßenverkehrsflächenanteil aus dem Bebauungsplan Nr. 96 in Größe von 633 m² (insgesamt = 942 m² ohne Berücksichtigung möglicher Beete bzw. unversiegelter Bereiche) somit die versiegelte Fläche (A_u) kleiner als 2.000 m² ist, kann auf eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Straßenseitengraben eingeleitet werden.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen 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 (TF) 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.

Der geplante Bereich liegt im Einzugsgebiet des WBV Osterbruchverband. Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG, hier insbesondere die Erlaubnis gemäß § 8) werden beachtet. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2.2. 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. Dies kann durch die hier vorliegende Planung nicht gewährleistet werden. Daher müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen (Haarweg) eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen (im Bebauungsplan durch ein eingekreistes M gekennzeichnet) ein vertretbares Maß (i.d.R. ≥ 80 m) nicht überschreiten.

5.2.3. 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 Rohrnetz des Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 1.600 l/min. (96 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist derzeit eine mittlere Entnahmemenge von 1.200 l/m (72 m³/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Pendelverkehr zum westlich gelegenen Dortmund-Ems-Kanal / Schleuse Varloh) in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

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 des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Haarweg“ liegt innerhalb von Immissionschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe, welche etwa 150 m nördlich und 290 bzw. 500 m östlich von dem o.g. Plangebiet entfernt liegen. Gemäß dem Geruchsgutachten (FIDES 2020) kann das Ergebnis wie folgt dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung 5) werden. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Geruchsgutachtens aufgeführt, der hiermit gefolgt wird.

„Die Gemeinde Geeste plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ im Ortsteil Osterbrock, verbunden mit dem Neubau eines Krippenhauses im nördlichen sowie der Ausweisung von Wohngebietsflächen im südlichen Teilbereich. Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Plangebiet erfolgen.

Es wurden alle im 600 m-Radius um das Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berücksichtigt.

Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe wurde die Gesamtbelastung ermittelt. Das Ergebnis ist in der Anlage 3 dargestellt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen vom 10 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten. Ebenfalls wird der Immissionswert von bis zu 15 % der Jahresstunden für den Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich (Bereich Kindertagesstätte, siehe Ausführungen in Kap. 2) sicher eingehalten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der tierhaltenden Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Da einerseits die Immissionswerte im Plangebiet nicht ausgeschöpft sind und sich andererseits im Umfeld der Betriebe bereits vorhandene Wohnbebauung befindet, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf die Entwicklung der umliegenden Betriebe nicht einschränkend wirkt.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ im Ortsteil Osterbrock zu erwarten.“

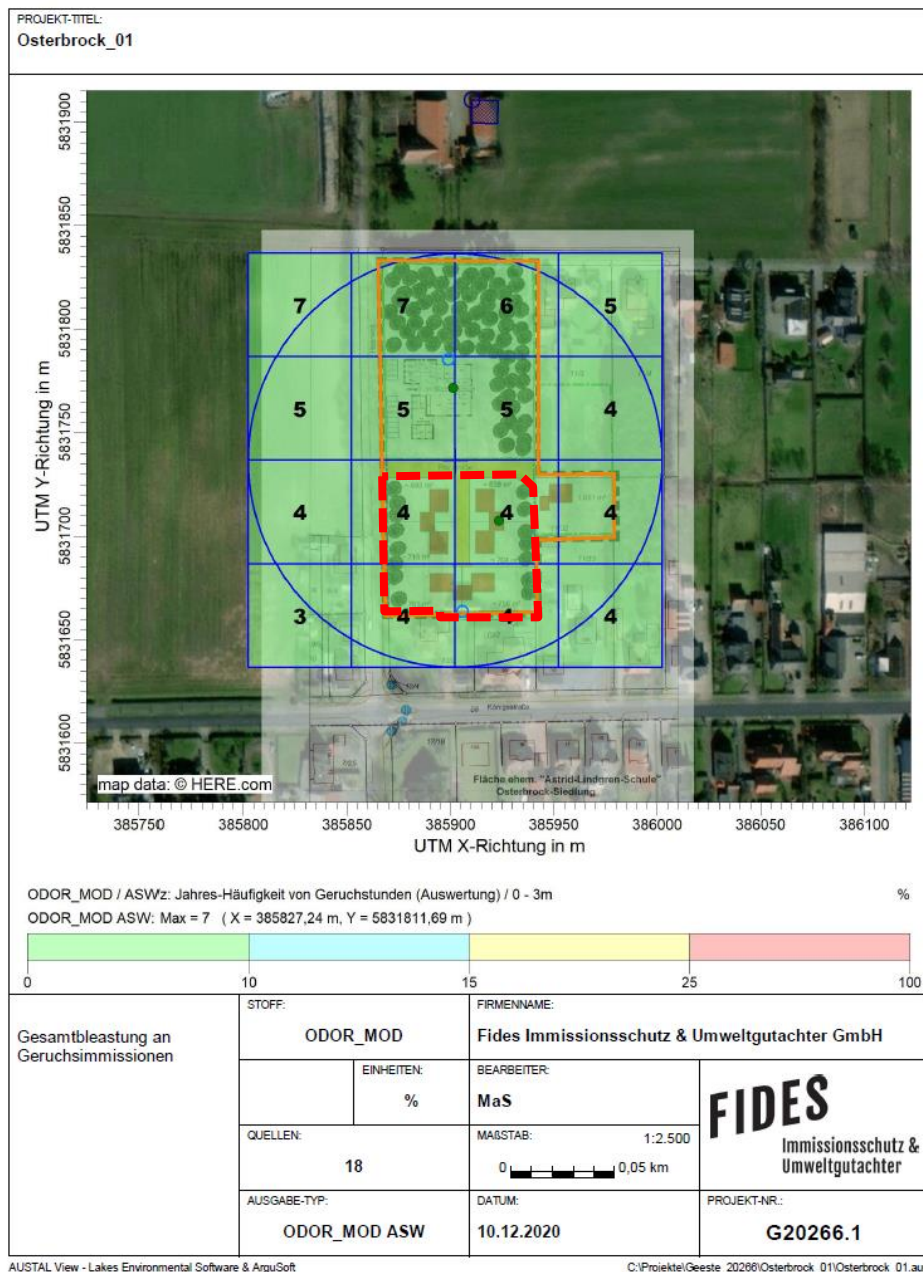


Abbildung 5: Gesamtbelastung an Geruchsmissionen; Anlage 3 aus FIDES (2020)

Gemäß der vorangestellten Abbildung gelten die Aussagen des Gutachtens auch für diesen Bebauungsplan. Für den Geltungsbereich wurde zudem nur eine Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von maximal 4 % der Jahresstunden ausgewiesen.

Geruchsmissionen 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

Dass Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 237 zwischen km 0,550 bis 0,630 in der bausetzlichen Ortsdurchfahrt Osterbrock. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Haarweg“ an die K237. Aufgrund der Plangebietsänderung und der damit ggf. verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, wird dann auf der Basis einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland eine ausreichende Verbreiterung des Einmündungsbereiches abgestimmt. In dem Kreuzungsbereich K237/Haarweg werden die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 10 m auf der Gemeindestraße „Am Haarweg“ und 70 m auf der K237 nachrichtlich aufgenommen. Diese sollte von jeglicher Bebauung und Bewuchs - einzelne Bäume ausgenommen - welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante ist, freigehalten werden. Von der Kreisstraße 237 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Westlich des Plangebietes verläuft in circa 210 m Entfernung die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) – Emden RBF, Bahn-km 251,600 (zuvor bereits als Bahntrasse Rheine/Norddeich benannt). 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.

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an den Haarweg erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche, über die dann zudem auch ein weiteres, rückwärtig gelegene Grundstück erschlossen wird. Die innere Erschließung des Plangebietes dieser Bauleitplanung Nr. 95 erfolgt über eine Planstraße in Form einer Stichstraße. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Straßenverkehrsflächen als Mischfläche mit einer Gesamtbreite von 7,0 m im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

Immissionen Straßenverkehr

Gemäß dem Lärmschutzgutachten (JACOBS 2020) kann das Ergebnis wie folgt zusammengefasst werden, dessen Aussagen zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse hiermit gefolgt wird.

„Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Königsstraße und der Bahnlinie Emden-Rheine kommt es im Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes tags zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte und nachts im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zur Überschreitung der Orientierungswerte durch die Lärmemissionen der Bahnlinie. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen.“

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind für die Berechnung der Anlage 7.2a und 7.2b zu entnehmen. Danach sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche III und IV mit folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich III:

- keine zusätzlichen schalltechnischen Anforderungen an Bauteile
- Anforderungen an Lüftungsmöglichkeit bei Fenstern von Schlafräumen auf der Westseite

Lärmpegelbereich IV:

- zusätzliche schalltechnischen Anforderungen an Bauteile
- Anforderungen an Lüftungsmöglichkeit bei Fenstern von Schlafräumen auf der Westseite

Zum Schutz einer geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

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

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ (Wohnräume) in dB	R'_w Wand in dB	R'_w Fenster in dB	Schallschutz- klasse Fenster
I	bis 55	30	35	25	1
II	56 - 60	30	35	25	1
III	61 - 65	35	40	30	2
IV	66 - 70	40	45	35	3

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

Für Wohngebäude in den Lärmpegelbereichen III und IV gilt:

2. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV ohne Bahnlinien-abgewandte Fenster (Fenster nur auf der Westseite) sind schallgedämpfte 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.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Süd- und Nordseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden.

Fazit für die Vorbelastung infolge Verkehrslärms:

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche III und IV lässt sich für den gesamten Geltungsbereich eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO aus schalltechnischer Sicht umsetzen.“

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) 44-6605.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5.7. Belange des Bodenschutzes

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG keine Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend dem GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Dabei würde es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion handeln. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Auch die Kontrolle hinsichtlich möglicher zu berücksichtigender Bohrungen blieben ohne Ergebnis für den Geltungsbereich (NIBIS 2021).

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, DIN 19639 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 (hier insbesondere unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen ehem. Bebauung). 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

Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. 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 die textliche Festsetzung Nr. 3 gewährleistet, durch die eine maximal zulässige Bauhöhe von 9,5 m über Erdgeschossfußboden bzw. 9,9 m über Mitte fertiger Erschließungsstraße (Kombination der TF 1 und 3) definiert wird.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Auf die empfohlene Luftbildauswertung für den am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen schmalen Streifens, dieser liegt innerhalb des nicht überbaubaren Bereiches, wurde verzichtet, da für den Großteil des Geltungsbereiches durch den LGLN kein Handlungsbedarf herausgestellt wurde. Zudem sind auf den diesen Streifen umgebenden und bereits bebauten Flächen bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen Bautätigkeiten im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf dem schmalen Streifen von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.9. 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 Vorphabenträger, 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 und 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 Gartenbereiche unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 25 % reduziert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Durch eine textliche Festsetzung, durch die Flächenanteile für die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit einzurechnen sind, wird dies ergänzend gestützt (vgl. gestalterische Festsetzung (GF) Nr. 6).

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 95 „AM HAARWEG“

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.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugbiet vorherrschen und die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 3 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) müssen ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11).

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 im Bereich der Ortslage widersprechen würde (vgl. 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 für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung auf maximal 25 % reduziert (textliche Festsetzung Nr. 5). Es ist eine 2-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung (mHb - vgl. Kapitel 6.4 § 2 „Traufhöhe“ und § 3 „Gebäudehöhe“) festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an die östlich angrenzende Bebauung definiert.

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.

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 Verkehrsflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten (vgl. TF 4 und 9 sowie GF 4 und 6).

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße (Stichstraße). Die Planstraße wird über eine Straßenverkehrsfläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ festgesetzt wird an den Haarweg und über diese an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als Mischfläche im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden können. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

6.4. Grünfläche

Die am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume und Sträucher werden als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, ergänzt um eine „Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB zum Erhalt dieser raumbildenden und für Natur und Landschaft wertgebenden Struktur, festgesetzt. Hierdurch wird auch das Abendseglerbalzquartier gesichert.

6.5. Flächen für die Versorgung

Die am Haarweg gelegenen und sich im Betrieb befindliche Abwasserpumpstation mit dazugehöriger Gebläsestation des TAV „Bourtanger Moor“ werden als Fläche für die Versorgung (mindestens 8,0 x 8,0 m) mit den Zweckbestimmungen „Wasser“ und „Abwasser“ zur Sicherung dieser Anlagen festgesetzt. Bei Erdarbeiten ist ein ausreichender Sicherheitsabstand einzuhalten. Diese Flächenanteile können dem TAV übertragen werden.

6.6. 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 in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße orientiert sich hierbei an der westlich zum Geltungsbereich verlaufenden Haarweg. Da das Gelände als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat zwischen 2,75 m und 4,0 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker. Durch diese Festsetzung sollen unharmoonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

§ 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 9,5 m und dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Wohnbebauung, an der sich die maximal zulässige Bauhöhe orientiert.

§ 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 der Ortslage, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, 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 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.

§ 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.

§ 10 Verkehrslärm

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

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ (Wohnräume) in dB	R'_w Wand in dB	R'_w Fenster in dB	Schallschutz- klasse Fenster
I	bis 55	30	35	25	1
II	56 - 60	30	35	25	1
III	61 - 65	35	40	30	2
IV	66 - 70	40	45	35	3

2. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV ohne Bahnlinien-abgewandte Fenster (Fenster nur auf der Westseite) sind schallgedämpfte 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.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Süd- u. Nordseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch "Halbe" Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden.

§ 11 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein." (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)

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 geeigneten 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 Vor- und Ausbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich. 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 Höhe der Einfriedung wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil und Sichtachsen erhält.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung 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.

§ 6 Vorgärten

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

Daher wird der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + einer maximalen Überschreitung um bis zu 25 %) nicht überschreitet.

8. HINWEISE

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in 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 C3, 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 Suren 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 (Niedersächsisches 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. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.
- h. Artenschutz
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
 - Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme V3: 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.

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.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.

Der Abriss der „Alten“ Schule ist im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober mit ökologischer Baubegleitung (Gewährleistung einer artenschutzrechtskonformen Umsetzung der Abrissarbeiten) vorzunehmen; wenn die Abrissarbeiten begonnen haben und ohne Unterbrechung fortgeführt werden, können diese auch über das angegebene Zeitfenster von Mitte Oktober erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- Vermeidungsmaßnahme V5: In dem Gehölzstreifen entlang des „Haarweges“ konnte ein Balzquartier des Großen Abendseglers nachgewiesen werden. Dieser Gehölzbereich ist zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V6: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Wochenstuben- und Winterquartierverlustes (Abriss der „alten Schule“) ist ein adäquates Ersatzquartier mit sowohl Sommer- als auch Winterquartierfunktion (frostfrei) im räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Das Ersatzquartier ist vor Abriss der „alten Schule“ herzustellen. Nach Fertigstellung des Quartiers ist ein Fledermausbesatz durch eine Horchbox (Fledermausaufnahmebox) im Dauerbetrieb ab Fertigstellungszeitpunkt für 1 Jahr zu prüfen, um eine mögliche Quartiernutzung nachzuweisen.

Des Weiteren sind weitere 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (2 x Flachkästen und 4 x Fledermaushöhlenkästen) in unmittelbarer Nähe in geeignete Gehölzstrukturen anzubringen. Die Anbringung der Ersatzquartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- Ausgleichsmaßnahme A2: Anbringung von insgesamt 8 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Star (4x), Blaumeise (2x) und Haussperling (2x).
- i. Immissionen der Kreisstraße 237
Von der Kreisstraße 237 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden

9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei 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 sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden in die Abwägung einzubeziehen. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in dieser Begründung dargelegt.

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95 "Am Haarweg", OT Osterbrock wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 01.03.2022

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis zum 04.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister