



## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 75**

**„Östlich Herrenmoor“**

**Ortsteil Groß Hesepe (Moormitte)**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m.  
§ 215a BauGB**

**Satzung**

**März 2024**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	3
3.	Verfahren.....	4
4.	Planungsvorgaben, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
5.	Zu berücksichtigende Belange.....	7
5.1.	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	7
5.2.	Belange des Naturschutzes, Umweltverträglichkeit .....	7
5.3.	Artenschutz .....	8
5.4.	Belange des Verkehrs .....	9
5.5.	Belange des Immissionsschutzes.....	11
5.6.	Belange des Bodenschutzes .....	13
5.7.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	13
6.	Inhalte der Planung .....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	14
6.4	Straßenverkehrsflächen .....	14
6.5	Textliche Festsetzungen .....	15
6.6	Örtliche Bauvorschriften .....	17
7.	Erschließung und Versorgung.....	18
7.1.	Verkehrsmäßige Erschließung.....	18
7.2.	Ver- und Entsorgung.....	19
8.	Hinweise .....	20
9.	Abwägungsergebnis .....	22
10.	Verfahrensvermerke.....	22

### Anlagen:

1. Geruchstechnischer Bericht über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 75, FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen
2. Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ in der Gemeinde Geeste, BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Dipl.-Ing. A. Jacobs , Papenburg
3. Baugrundgutachten, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ umfasst eine ca. 7.200 m<sup>2</sup> große Fläche im Ortsteil Groß Hesepe-Moormitte der Gemeinde Geeste. Es befindet sich südlich der Georg-Klasmann-Straße – K 232 und östlich der Straße Herrenmoor.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 70, 71 und 72 der Flur 23 in der Gemarkung Groß Hesepe. Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird eine Planunterlage im Maßstab 1:1.000 verwendet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarze unterbrochene Umrandung gekennzeichnet ist.



Das Plangebiet ist bis auf ein Wohnhaus im südwestlichen Plangebiet unbebaut. Der nördliche, überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Maisacker dar. Im Osten und Süden wird die Fläche von Entwässerungsgräben und im Norden von der Kreisstraße 232 begrenzt. Westlich und südlich wird das Plangebiet durch angrenzende Wohnbebauung eingefasst. Östlich des Plangebietes befindet sich das weitläufige Gelände des Emsland-Moormuseums Groß Hesepe.

## 2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Ein Vorhabenträger plant die Errichtung von sieben Wohnhäusern auf einer derzeit teilweise dem Außenbereich zuzurechnenden Fläche. Zwei der geplanten Wohnhäuser sowie das vorhandene Wohnhaus liegen bereits heute im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Hesep-Moor-Mitte“. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weiteren fünf Wohnhäuser zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. In der Ortschaft Groß Hesepe – Hesepmoor sind bereits seit längerer Zeit keine Baugrundstücke verfügbar, um der bestehenden Nachfrage entsprechen zu können. Insofern ist die Ausweisung des Wohngebietes sinnvoll und notwendig.

Die Gemeinde Geeste möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Wohnhäusern schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Osten der Siedlung kleinteilig ergänzen.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Siedlung Moormitte in den Siedlungszusammenhang einfügt, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft vorweisen. Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung eines großen Teils der Flächen des Plangebietes muss sich jedoch mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden.

Innerhalb der Ortschaft Groß Hesepe Moormitte stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können und. Alternative Flächen innerhalb des Ortes sind zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Wohnnutzung geeignet oder stehen der Gemeinde nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft zu decken, bietet sich nur das Plangebiet an.

Zudem handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt und im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Durch seine Lage an einer bereits ausgebauten Verkehrsstraße in direkter Randlage zum Siedlungsbereich wird die bestehende Siedlungskante arrondiert und somit auch weitgehend den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

### **3. Verfahren**

Durch die am 03.11.2021 in Kraft getretene Novellierung des BauGB ist die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB ermöglicht worden, sofern bestimmte Kriterien vorliegen. Aus den nachfolgenden Aussagen wird das Vorliegen der Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens deutlich, da alle Kriterien für ein Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB vorliegen.

Das Plangebiet schließt an den Innenbereich an.

Es wird die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 7.200 m<sup>2</sup>. Daraus resultiert bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Grundfläche von 2.880 m<sup>2</sup>. Diese Zahl liegt weit unterhalb des in § 13b Satz 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss nicht nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren (§ 13b BauGB) gegen Europarecht verstößt, wurde zwischenzeitlich vom Bundestag eine Art „Reparaturvorschrift“ (§ 215a BauGB) zur Heilung der Bebauungsplanverfahren erlassen.

Die „Reparaturvorschrift“ zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ermöglicht es, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen.

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Prüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchzuführen. Darin ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Durch den Verweis auf § 1a Absatz 3 BauGB soll angeordnet werden, dass die Gemeinden im Rahmen der Einzelfallprüfung auch zu untersuchen haben, ob ihre Planung speziell im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht. Um den Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung im Rahmen der Vorprüfung, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden.

Die Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **4. Planungsvorgaben, 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. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Bereich mit vorhandener Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen.

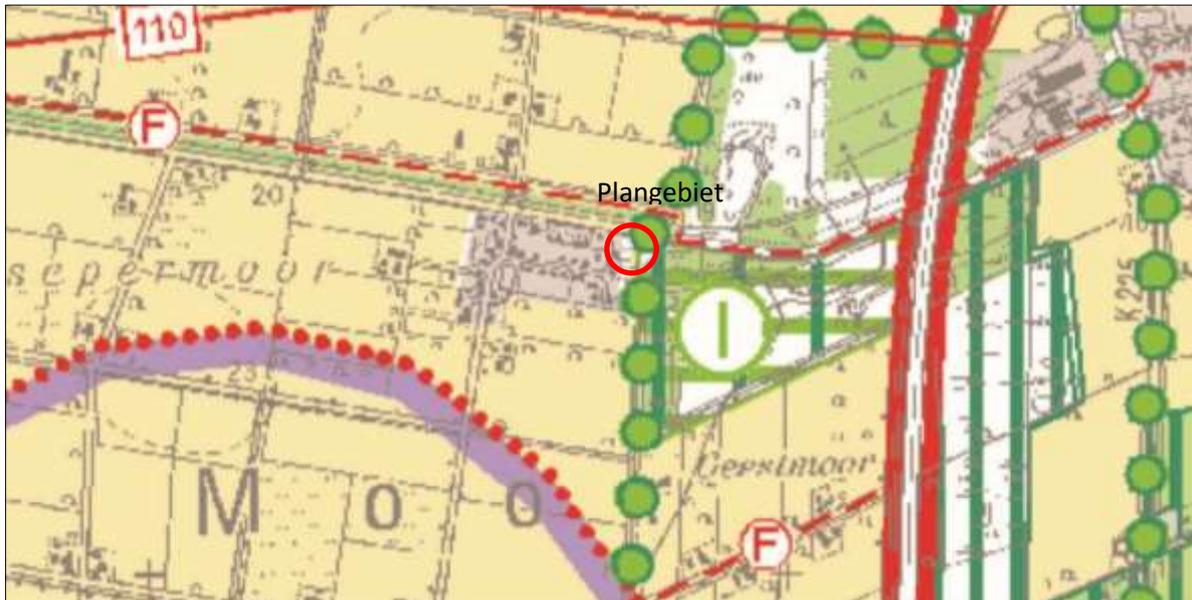


Abb.: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland

Die Gemeinde Geeste ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP 2010) als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Es wird die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. 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 bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Um den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im RROP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft –auf Grund hohen Ertragspotentials- ausgewiesen. Westlich grenzt ein Bereich mit vorhandener Bebauung an. Der Bereich östlich des Plangebietes ist im RROP als Vorbehaltsgebiet Wald, Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie nachrichtlich der Naturpark Bourtanger Moor dargestellt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwei der geplanten sowie das vorhandene Wohnhaus liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „Hesep-Moor-Mitte“.

## 5. Zu berücksichtigende Belange

### 5.1. Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel),
- § 1a Abs. 2 Satz 2 bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Innerhalb der Ortschaft Groß Hesepe Moormitte stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. Alternative Flächen innerhalb des Ortes sind zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Wohnnutzung geeignet oder stehen der Gemeinde nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

Der Bedarf nach neuen Wohnbaugrundstücken ist gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in Groß Hesepe nachgefragt wird.

Alternative Flächen stehen kurzfristig im Ort für Wohnbebauungen nicht zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Geeste gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf einer bisherigen Ackerfläche höher zu gewichten, als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Geeste im Ortsteil Groß Hesepe-Moormitte an dieser Stelle bedeuten würde.

### 5.2. Belange des Naturschutzes, Umweltverträglichkeit

Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Mit diesem entstehenden Wohngebiet wird hier am Ortsrand die bereits vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt und abgerundet.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen eine Ackerfläche als Nahrungsraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Das Plangebiet, das zum großen Teil aus einer Ackerfläche neben einem Wohnhaus mit Garten besteht, besitzt kein Potential als Lebensraum für besonders geschützte Arten und hat insofern eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich infolge der Planung somit nicht.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Geruchsimmissionsgutachtens, ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung nutzbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen bestehen nicht bzw. lässt sich unter Berücksichtigung der in Kap. 5.5 genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet umsetzen.

Wertvolle Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet oder angrenzend nicht bekannt. Diesbezüglich ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung bestehen nicht. Eine Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz ist gegeben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs entfällt.

### **5.3. Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall sind entlang des Grabens südlich des Plangebietes sowie entlang des Grabens östlich des Plangebietes einzelne Bäume und Sträucher vorhanden, die erhalten bleiben. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit im Plangebiet und umliegend vorhandener Bebauung, der im Übrigen intensiven Nutzung der Flächen sowie der angrenzenden vielbefahrenen Kreisstraße ist im Gebiet mit dem potenziellen Vorkommen sogenannter Allerweltsarten zu rechnen, für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Durch die Planung können bodenbrütende Vogelarten (Wiesenschafstelze, Wachtel, Rohrweihe und Wiesenweihe) betroffen sein. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten. Diese Vogelarten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit durch die Planung vorliegt. Die Vermeidung dieses Verbotstatbestandes kann somit durch die zeitliche Vermeidungsmaßnahme erreicht werden. Die

Umsetzung der Planung wird durch den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand daher nicht dauerhaft gehindert.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Erdbaumaßnahmen sowie Gehölzbeseitigungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Erdbaumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) kann die Tötung von Tieren und die Zerstörung von einjährig genutzten Vogelnestern generell vermieden werden. Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### **5.4. Belange des Verkehrs**

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden mit diesem Bebauungsplan nicht ausgewiesen und sind nicht vorgesehen. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine herzustellende private Verkehrsfläche (Stichweg), die an die Gemeindestraße „Herrenmoor“ anbindet. Die Gemeindestraße „Herrenmoor“ bindet wiederum an die Kreisstraße 232.

Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße an die Kreisstraße ist mit einer Breite der Gemeindestraße von 3,50 m nicht ausreichend ausgebaut. Diese Situation besteht schon seit Jahrzehnten und hat bislang nicht zu Problemen geführt. Der Kreuzungsbereich wird von den Anliegern der Straßen „Herrenmoor“ und „Bourtanger Weg“ genutzt, hierbei handelt es sich lediglich um 15 Haushalte. Auch mit den geplanten sieben weiteren Wohnhäusern ist nicht davon auszugehen, dass es im Einmündungsbereich aufgrund der geringen Frequentierung zu Problemen kommen wird.

Sollten sich dennoch im Bereich der Einmündung zur Kreisstraße Probleme hinsichtlich der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben, so hat die Gemeinde Geeste den Einmündungsbereich zu verbreitern.

#### **Bauverbotszone**

Die nördliche Baugrenze rückt bis 15 m an die K 232 (Georg-Klasmann-Straße) und befindet sich somit innerhalb der gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) einzuhaltenden Bauverbotszone von 20 m. Auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen) und § 24 Abs. 6 NStrG soll innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von Gebäuden nebst Nebenanlagen in einem Abstand von 15 m von der K 232 zulässig sein und die Abgrenzung der Bauverbotszone um 5 m verschoben werden. Gemäß

§ 24 Abs. 6 NStrG gelten die Absätze 1 bis 5 nicht, wenn ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommen ist. Die hierfür erforderliche Abstimmung gem. § 24 Abs. 6 NStrG erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans.

Innerhalb der Ortschaft Groß Hesepe Moormitte stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. Alternative Flächen innerhalb des Ortes sind zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Wohnnutzung geeignet oder stehen der Gemeinde nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft zu decken, bietet sich nur das Plangebiet an. Es soll aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und insbesondere der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können.

Der Zuschnitt des Plangebietes lässt jedoch keine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung bei Einhaltung der 20 m –Bauverbotszone im Norden zu. Zur Erschließung der Grundstücke ist eine Straßenparzelle in einer Breite von 7,50 m erforderlich. Bei einer beidseitigen Bebauung des privaten Erschließungsweges haben die überbaubaren Bereiche eine Tiefe von 16 m. Diese Tiefe ist für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, die sich städtebaulich gut in die vorhandene Siedlung integriert, ausreichend. Bei Einhaltung einer 20 m Bauverbotszone hätten die Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern keine ausreichende Tiefe. Ziel der Planung ist es, eine vernünftige und kostengünstige Erschließung des Quartiers durch Optimierung der Bauflächen zu erreichen. Eine städtebaulich sinnvolle Erschließung wird durch eine beidseitige Bebauung der Straße erreicht, die bei Einhaltung einer Abstandsfläche von 20 m zur Kreisstraße nicht möglich wäre.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ soll Planungsrecht für die Errichtung von höchstens sieben Einfamilienhäusern entstehen, wobei für zwei der geplanten Häuser bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Hesepermoor-Mitte“ besteht. Die Erschließung erfolgt über eine private Wohnstraße, die an die Gemeindestraße „Herrenmoor“ anbindet. Die Straße „Herrenmoor“ bindet nördlich des Plangebietes an die Kreisstraße. Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten, da durch die Errichtung von lediglich fünf bzw. sieben Wohnhäusern nur eine geringe verkehrliche Mehrbelastung entstehen wird.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs hängen auch von der baulichen Umgebung der Straße ab. In diesem Fall kann nicht davon ausgegangen werden, dass der fließende Verkehr durch eingeschossige Einfamilienhäuser in 15 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 232 in der Sicht beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird die direkte Erschließung der einzelnen Grundstücke von der K 224 ausgeschlossen und ein willkürliches Zu- und Abfahren außerhalb der privaten Erschließungsstraße unterbunden. Die Sichtdreiecke und der Hinweis auf die Freihaltung von Bebauung und Bewuchs sind in der Planzeichnung enthalten.

## 5.5. Belange des Immissionsschutzes

### Verkehrslärm

Die K 232 Georg-Klasmann-Straße verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die K232 auf das Plangebiet wurden gutachterlich durch das Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs ermittelt. Das Lärmschutzgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Berechnungen zeigen, dass innerhalb von Teilbereichen des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms auf der K232 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich die Lärmpegelbereiche II bis IV. Zum Schutz der geplanten Bebauung werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

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

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- räuschpegel $L_a$ in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ erf. In dB	
		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis der 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 Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 232 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m 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 1,80 m. 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 (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) südlich der K 232 auf die

lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen lässt sich auch in den Lärmpegelbereichen III und IV eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet umsetzen.

#### **Landwirtschaftliche Emissionen**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Standorte mit Tierhaltung. Zur Beurteilung der Geruchsimmisionsituation ist eine geruchstechnische Untersuchung durch die Fides Immissionsschutz und Umweltgutachter GmbH durchgeführt worden.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen wurden alle Betriebe innerhalb des 600 m Radius sowie die Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken, betrachtet. Die Geruchsimmisionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet. Im Ergebnis beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen im Plangebiet maximal 9 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Es wurden für die landwirtschaftlichen Betriebe keine Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Da aus Sicht der Betriebe bereits vorgelagerte Wohnbebauung vorhanden ist, stellt das Plangebiet für die landwirtschaftlichen Betriebe keine weitere Einschränkung dar, als die bereits bestehende Bebauung. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Plangebiet durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Weiter befinden sich in der Umgebung landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten 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. Düngeverordnung). 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.

#### **Sonstige Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Flugbeschränkungsgebiet zum Bombenabwurfplatz Engden/ Nordhorn Range. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr macht darauf aufmerksam, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Gewerbebetriebe oder sonstige Anlagen wie Sportanlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu berücksichtigen sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **5.6. Belange des Bodenschutzes**

Im Plangebiet befinden sich laut NIBIS Kartenserver keine schutzwürdige Böden bzw. Suchräume für schutzwürdige Böden.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Somit werden Versickerungsflächen reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenabflusses, verringert. Die geplante Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes kann erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts vermeiden. Eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Bodenhaushalt im Sinne zukünftig erweiterter überbauter bzw. versiegelter Flächenanteile ist zu erwarten.

#### **5.7. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f BauGB).

Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

An dieser Stelle 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 unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ mindestens 60 % der Bauflächen unversiegelt. In Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Vorgärten tragen diese somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. So sind die nicht überbaubaren

Grundstücksstreifen zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

## **6. Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und orientiert sich damit an die Bebauung im Umfeld. Das Plangebiet soll sich zu einem kleinteiligen Wohngebiet entwickeln und der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen. Demensprechend wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, um der Zielsetzung eines kleinteiligen, ruhigen Wohngebietes gerecht zu werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Die GRZ beträgt 0,4 und entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswert. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Bei ähnlichen Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,4 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse mit einer Höhenbegrenzung durch eine maximale Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine dem dörflichen Charakter entsprechende Bebauung ermöglicht. Zu diesem Zweck wird auch die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte beschränkt. Es sollen in dem Einfamilienhausgebiet keine verkappten Mehrfamilienhäuser entstehen.

### **6.3 Überbaubare Fläche und Bauweise**

Die überbaubare Fläche wird durch Festsetzung einer Baugrenze definiert. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden bei gleichzeitig großzügiger Bemessung, um möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

Auch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

### **6.4 Straßenverkehrsflächen**

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden mit diesem Bebauungsplan nicht ausgewiesen und sind nicht vorgesehen. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine herzustellende private Verkehrsfläche (Stichweg), die an die Gemeindestraße „Herrenmoor“ anbindet. Die Gemeindestraße „Herrenmoor“ bindet wiederum an die Kreisstraße 232.

Der ruhende Verkehr kann auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden, d.h. auf den zukünftigen Baugrundstücken können die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze angelegt werden. Darüber hinaus sind keine Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

### **6.5 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 angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte des fertigen Erschließungsweges bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf den erschließenden Weg in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

#### Traufhöhe der Hauptbaukörper

Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper auf 2,75 m bis 4,00 m festgesetzt. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

#### Gebäudehöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,50 m.

#### Nebenanlagen, Garagen, Carports

Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze zur privaten Straße und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 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 3,00 m beträgt,

3. die Gebäudelänge maximal 9,00 m beträgt,
4. der Abstand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 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.

#### Grundflächenzahl

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, darf nur um bis zu 25 % überschritten werden.

#### Wohneinheiten je Gebäude

Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

#### Schallschutz

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

Pegelbereich	Maßgeb. Außen-geräuschpegel $L_a$ in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges\ erf.}$ in dB	
		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

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

Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im Bauamt der Gemeinde Geeste aus.

2. Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 232 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m 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 1,80 m. 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 (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) südlich der K 232 auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

#### Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen –ausgenommen die private Verkehrsfläche- 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.

#### Zufahrten

Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

### **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 NBauO in den Bebauungsplan übernommen:

#### Dachformen

Die Hauptbaukörper sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

#### Dachneigung

Die Dachneigung im WA wird auf 20° bis 48° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes.

#### Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

#### Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

#### Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird 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 des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreitet. 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 % gem. der textlichen Festsetzung Nr. 6) nicht überschreitet.

### **7. Erschließung und Versorgung**

Für die Erschließung des Baugebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. In der ausgewiesenen privaten Verkehrsfläche stehen entsprechende Flächen für die Leitungen zur Verfügung. Die Ver- und Entsorgungsträger sind rechtzeitig vor Realisierung des Planes zu informieren und die erforderlichen Arbeiten abzustimmen. Die Leitungstrassen sind von tief wurzelnden Anpflanzungen freizuhalten und die Merkblätter der Versorgungsunternehmer zu beachten.

#### **7.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Stichweg mit Anbindung an die Straße „Herrenmoor“. Dieser wird im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Bei der vorgesehenen Erschließung werden nur fünf Wohngrundstücke über den privaten Stichweg erschlossen, die Anfahrt erfolgt über die Straße Herrenmoor. Dementsprechend wird die Anfahrt durch größere Fahrzeuge (LKW) über die private Verkehrsfläche nur in seltenen Einzelfällen erwartet.

Eine Erschließung der Grundstücke durch Abfallentsorgungsfahrzeuge über die festgesetzte, private Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Dementsprechend sind die Abfallbehälter von den Anliegern zur Straße Herrenmoor zu bringen.

Mit der Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Festsetzung. Die privatrechtliche Absicherung kann anschließend entweder über ein abzutrennendes gemeinsames Flurstück oder über entsprechende grundbuchliche Vereinbarungen der betreffenden Einzeleigentümer erfolgen.

Der im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzte Stichweg nimmt lediglich den Fahrzeugverkehr von max. fünf anliegenden privaten Grundstücke auf. Die festgesetzte private Verkehrsfläche von 7,00 m erweist sich auch für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge oder auch für z.B. Lieferverkehr mit LKW als auskömmlich.

## **7.2. Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung kann vom Trink- und Abwasserverband (TAV) Bourtanger Moor für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein vermeidbares Maß begrenzt wird.

Der Trink- und Abwasserverband weist darauf hin, dass geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", verwiesen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 24 m<sup>3</sup>/h möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. 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.

Zur Sicherstellung einer regelkonformen Oberflächenwasserbewirtschaftung ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (siehe Anlage). Das Entwässerungskonzept sieht zur Oberflächenbewirtschaftung die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken selbst vor.

Zur Entwässerung der privaten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet wird ein Graben östlich entlang des Plangebietes als Regenrückhaltegraben genutzt. Über den geplanten Regenrückhaltegraben wird im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut gegeben.

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Träger der öffentlichen Abfallversorgung ist der Landkreis Emsland. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

## **8. Hinweise**

### Gesetzliche Grundlagen

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

### Einsichtnahme DIN Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Geeste, Bauamt, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hesepermoos - Mitte“ und seiner Änderungen für diesen Teilbereich außer Kraft.

### Straßenbau- und verkehrsrechtliche Auflagen und Hinweise

Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG

Gemäß § 24 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im Einvernehmen mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland wird die Bauverbotszone auf 15 m reduziert.

### Emissionen von der Kreisstraße

Von der K 232 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.

### Sichtdreiecke

Der dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).

### Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Nieder-sächsisches Landesamt für Denkmalpflege –Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde (Tel. 05931/ 44 -0) vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### Kampfmittel

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

#### Vorbelastung durch Gerüche

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.

#### Abfallbeseitigung

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

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

#### Flugbeschränkungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Flugbeschränkungsgebiet zum Bombenabwurfplatz Engden/ NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

#### Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V1:

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

**Vermeidungsmaßnahme V2:**

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

**Vermeidungsmaßnahme V3:**

Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkungen 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.

**9. Abwägungsergebnis**

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

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den Ausführungen zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

**10. Verfahren**

Diese Begründung wurde von der M&H Immobilien GmbH & Co KG ausgearbeitet von der

M&H Immobilien GmbH & Co KG  
Geeste, den 06. September 2023

\_\_\_\_\_

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den

---

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am                    beschlossen.

Geeste, den

---

Der Bürgermeister