

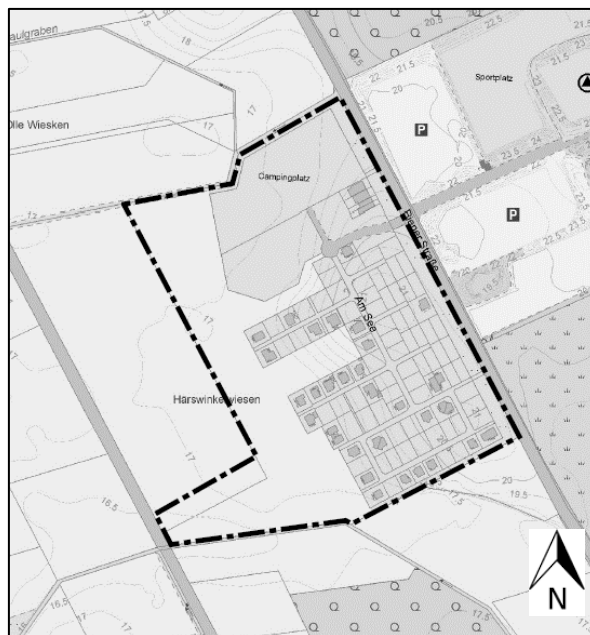
Gemeinde Geeste


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150

„Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, 3. Änderung

Ortsteil Geeste

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gemäß § 13 BauGB



(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung © 2019  LGLN)

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Voraussetzungen nach § 13 BauGB und Verzicht auf den Umweltbericht.....	4
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Straßenverkehrsflächen	6
6.3	geänderte textliche Festsetzungen	6
7.	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen).....	7
7.2	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	7
7.3	Belange von Natur und Landschaft	8
7.4	Belange der Infrastruktur und des Verkehrs.....	9
7.5	Ver- und Entsorgung.....	9
7.6	Belange des Denkmalschutzes	11
7.7	Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung	11
7.8	Raumordnerische Belange und Hochwasserschutz	11
7.9	Abwägungsergebnis	12
8.	Hinweise	13
9.	Verfahren.....	14
10.	Verfahrensvermerke	15

Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“ umfasst ein etwa 10,9 ha großes Gebiet in der Gemeinde Geeste, im Landkreis Emsland. Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns Geeste an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Geeste und dem Ortsteil Biene der Stadt Lingen. In ca. 7 km Luftlinie in südöstlicher Richtung befindet sich der Stadtmittelpunkt der Stadt Lingen.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Geeste, Landkreis Emsland, verstärkt auf dem Sektor des Fremdenverkehrs betätigt. Mit dem Bau des Emsland-Moormuseums Groß Hesepe Anfang der achtziger Jahre und der Erstellung des 180 ha großen Speichersees Geeste (Speicherbecken) Mitte der achtziger Jahre und dem angrenzenden 50 ha großen Feuchtbiotop und vielfältigem Freizeitangebot mit guter Gastronomie hat dieser Bereich an Bedeutung gewonnen. Der hohe Grad der Ausnutzung dieser Freizeiteinrichtungen hat gezeigt, dass weiterer Bedarf besteht.

Diese Vorgaben haben die Gemeinde Geeste veranlasst, die Planung für die Errichtung eines Sondergebietes für Erholung in Form von Ferienhäusern, einem Campingplatz und einer Hotelanlage einzuleiten. Dieses Sondergebiet ist als Ergänzung des im direkten Nahbereich liegenden 180 ha großen Geester Sees (Speicherbecken) vorgesehen, der für Erholungssuchende eine hohe Rolle einnimmt.

Im Oktober des Jahres 2005 sind mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, Ortsteil Geeste die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 wurden Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich Gestaltung der Baukörper vorgenommen.

Mit der 2. Bebauungsplanänderung wurden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufgabe einer ursprünglich geplanten Hotelnutzung zugunsten einer Ferienhausnutzung geschaffen, die geringfügige Erweiterung des Campingareals mit Wohnmobileinstellplätzen ermöglicht, eine Anpassung der bebaubaren Bereiche, einschließlich der Baugrenzen, sowie der gestalterischen Festsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten vorgenommen und es erfolgte die Anpassung der Grünflächen einschließlich der Wasserflächen/Regenrückhaltebecken an die örtlichen Gegebenheiten.

Im Rahmen einer umfangreichen bauordnungsrechtlichen Überprüfung des Gebietes wurde festgestellt, dass die befestigten Grundstücksteile wie Stellplätze, Zuwege und Terrassen in der Regel nicht den textlichen Festsetzungen des § 10 des Bebauungsplanes Nr. 150 „Haerswinkelwiesen“ entsprechen. Aufgrund der Tatsache, dass kein bebautes Grundstück dieser Festsetzung entspricht, wurde die Frage der Notwendigkeit aufgeworfen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung hat sich nicht bestätigt, in Ermangelung einer plausiblen Begründung soll diese Festsetzung daher gestrichen werden.

Darüber hinaus befindet sich das Verwaltungsgebäude nicht in dem hierfür vorgesehenen Sondergebiet und auch das Gebäude des Tauchclubs bedarf hinsichtlich seiner Nutzung einer planungsrechtlichen Absicherung über den Bebauungsplan. Das Sondergebiet Verwaltung bzw. Versorgungseinheit war ursprünglich für das Flurstück 122 anstatt für die Flurstücke 120/1, 119/1 und 119/2 vorgesehen, jedoch im Bebauungsplan falsch festgesetzt. Diesbezüglich ist eine Korrektur im Rahmen der dritten Änderung vorgesehen. Weiter sollen die vorhandenen Versorgungsanlagen (Stromverteiler, Abwasserpumpstation, etc.) planungsrechtlich abgesichert und nicht erforderliche Fußwege entfernt werden.

Das Plangebiet besteht als Emspark Auenwald seit dem Jahre 2005. Das Gebiet ist zu ca. 60% bebaut. Die verkehrliche Erschließung, sowie Verwaltung und entsprechende Infrastruktureinrichtung sind vorhanden. Die Nachfrage nach Ferienhäusern ist weiterhin hoch. Durch die vorgesehene Änderung werden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen, die bereits vorhandene Nutzungen absichern.

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

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung, also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes, oder die Ergänzung, also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen, das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht (vgl. Krautberger (2013) in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautberger, § 13 Rdnr. 18).

Durch die geringfügigen Anpassungen bleibt die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt.

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

Aufgrund dessen kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche (S) Ferienhausgebiet dargestellt. Dem in § 8 Abs. 2 BauGB normierten Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist damit entsprochen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Ausweisung erfolgt gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet welches der Erholung dient. Das Sondergebiet ist in drei Nutzungszonen gegliedert:

SO1 Die Festsetzung als Ferienhausgebiet erfolgt gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

SO2 Die Festsetzung als Camping-/Wohnmobilareal erfolgt gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO

SO3 Verwaltung/Versorgungseinheit.

Zudem gibt es Stellplatzflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung verbleiben in der ursprünglichen Form mit Ausnahme des SO3 Bereiches, der anstatt westlich nunmehr östlich der Straße Am See festgesetzt wird. Zudem erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen. Neben Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Ferienhausgebietes werden Anlagen für die Unterbringung, den Verkauf und die Unterrichtung über die Benutzung von Sportgeräten zugelassen. Zur planungsrechtlichen Absicherung werden zusätzlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt.

6.2 Straßenverkehrsflächen

Drei Fuß- und Radwege wurden bei der Erschließung des Gebietes nicht gebaut und sind für das Erschließungskonzept entbehrlich, sodass sie aus der Planzeichnung entfernt wurden. Die dort angrenzende Nutzung wurde jeweils erweitert.

6.3 geänderte textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Zur Klarstellung wurden die vorhandenen Straßenhöhen in die Planzeichnung mit aufgenommen.

§ 5 Grundwasserentnahme / Brunnen

Die Festsetzung zur Grundwasserentnahme wurde in Ermangelung an Notwendigkeit und Zweckhaftigkeit aufgehoben.

§ 7 Nebengebäude

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grenzbebauung innerhalb des bebaubaren Bereichs bei nachbarschaftlichem Einvernehmen durch Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, sowie Carports und Garagen zulässig. Zu sonstigen Grenzen, wie privaten Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplätzen, etc., muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Hiervon ausgenommen wurden im Rahmen der dritten Änderung die Fuß- und Radwege sowie die Grünflächen, um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken.

§ 10 Bodenversiegelungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung zur Bodenversiegelung wurde in Ermangelung an Notwendigkeit und Zweckhaftigkeit aufgehoben.

§ 12 Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Aus Hochwasserschutzgründen sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 29.10.2014 Emspark Auenwald GbR, Az. 671/657-24-071.2014.012) umzusetzen bzw. zu beachten. Im gesamten Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der festen Gebäude 18,25 m ü. NN nicht unterschreiten.

§ 13 Sondergebiet 3

Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Dies beinhaltet sowohl Verwaltungsgebäude, Sanitäranlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Ferienhausgebietes und Anlagen für die Unterbringung, den Verkauf und die Unterrichtung über die Benutzung von Sportgeräten.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO kann im Zusammenhang mit der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets

und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden. Durch die Nähe zum Speichersee Geeste wird das Ferienhausgebiet auch von Gästen genutzt, die dort dem Tauch- oder Windsurfsport nachgehen. Um die Synergien zu verbessern und den Feriengästen Abstellmöglichkeiten, Miet- oder Ersatzgeräte und Lehrräume zur Verfügung stellen zu können, werden Anlagen für die Unterbringung, den Verkauf und die Unterbringung über die Benutzung von Sportgeräten ermöglicht. In diesen Räumlichkeiten können Ferien-/Intensivkurse für die Feriengäste angeboten werden, welche dann mit den dort vorrätigen Leihgeräten im nahegelegenen Speichersee das erlernte anwenden können, sodass die Räumlichkeiten der Versorgung des Gebietes dienen. Gleiches gilt für Verwaltungsgebäude und Versorgungseinrichtungen, die im Ferienhausgebiet sowie auf dem Wohnmobil-/Campingareal allgemein erforderlich sind. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Ferienhausgebietes sollen die Versorgungsbedürfnisse der Feriengäste erfüllen.

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 150 werden nicht verändert und haben weiterhin Bestand.

Im Übrigen wurden zur Klarstellung oder zwecks Anpassung an neue gesetzliche Vorgaben die §§ 1, 2 und 3 der gestalterischen Festsetzungen angepasst. Ausgenommen von der Festlegung der Dacheindeckung sind Solar-/Photovoltaikanlagen, die im gesamten Gebiet auf den entsprechenden Dachflächen zulässig sind.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Südlich und westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

7.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden nicht nachteilig berührt, da durch diese Planung im Vergleich zum Ist-Zustand keine landwirtschaftlich wertvoll genutzten oder nutzbaren Flächen beansprucht und umgewandelt werden. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

Die Belange der Forstwirtschaft sind ebenfalls nicht berührt, da keine forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen beansprucht und umgewandelt werden.

7.3 Belange von Natur und Landschaft

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

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Laut § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mitsamt einem Umweltbericht nicht erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2005 wurde eine Umweltprüfung nebst Festlegung des Kompensationserfordernisses bereits durchgeführt. Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft östlich zum Erholungsgebiet Geester See und westlich zum Emstal. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau nicht zu erwarten.

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

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des Landesamtes für Bergbau und Geologie Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. Mit Grund und Boden sollte daher sparsam und schonend umgegangen werden.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 19915 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 ander-

weitig genutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden. (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Struktur­schäden zu vermeiden.

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdetem Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

7.4 Belange der Infrastruktur und des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Biener Straße (Gemeindeverbindungsstraße) zwischen Geeste und dem Lingener Ortsteil Biene. Es ist eine zentrale Zufahrt zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Ferienhaussiedlung angelegt. Somit kann der hinter dem Verwaltungsgebäude liegende Parkplatz direkt angesteuert werden. Diese Zufahrt liegt direkt gegenüber der vorhandenen Einfahrt Speichersees Geeste (Speicherbecken).

Ein zentraler Kreisverkehr innerhalb des Ferienhausgebietes verbindet die Zufahrt, den Parkplatz, die Ferienhaussiedlung und den Campingplatz. Der Haupteinschließungsweg weist eine Breite von 4 m plus jeweils einen 1 m breiten Grünstreifen als Bankette rechts und links auf. Hier befinden sich die für die Entwässerung notwendigen Rigolen. Die Fahrbahn weitet sich an einzelnen Stellen um 1 m auf um eine Begegnung von Fahrzeugen zu ermöglichen. In der Ferienhaussiedlung zweigen Stichstraßen in einer Breite von 3 m mit ebenfalls beidseitiger 1 m breiter Bankette ab. Die gesamte innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Telekommunikation, Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung: Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Netze der unterschiedlichen Versorger des Emspark Auenwald. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

Oberflächenentwässerung:

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Um eine Grundwasserneubildung im Plangebiet zu gewährleisten, wird das anfallende Oberflächenwasser in den Seitenräumen innerhalb des Plangebietes versickert. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt 138 und

die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Dieser Abstand ist mit durchschnittlich 2,00 m unter Geländeoberkante gewährleistet.

Die Versickerung von eventuell belasteten Oberflächen von privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Hierfür kommen nur flache Versickerungsmulden mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser und belebter bewachsener Bodenzone in Frage. Eventuell muss das Wasser vor der Einleitung entsprechend vorbehandelt werden. Die notwendigen Flächen bzw. die für die Vorbehandlung nötigen Einrichtungen müssen von dem jeweiligen Grundstückseigentümer/Betreiber vorgehalten werden.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser bzw. für die Umgestaltung/Herstellung von Gewässern finden Beachtung. Die Herstellung und wesentliche Änderung der Gewässer/Rückhaltebecken erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §§ 68 und 70 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Löschwasserversorgung:

Über die textliche Festsetzung § 6, wonach Löschwasserentnahmestellen einzurichten sind, kann der Grundschutz zur Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Darüber hinaus stehen bei Bedarf Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren in der Gemeinde Geeste zur Verfügung.

Gewässerunterhaltung:

Entlang des am Plangebiet südwestlich angrenzenden Biener Grabens (Gewässer II. Ordnung) und des nordwestlich angrenzenden Verbandsgewässers III. Ordnung ist ein Gewässerschutz- und Räumstreifen vorzuhalten. Der Räumstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan in der Breite von 4,00 m als ausreichend angesehen worden. Diese ist mit dieser Änderung nicht geändert worden. Eine Unterhaltung ist auch von der gegenüberliegenden Seite aus möglich. Die vorgeschriebene Verwaltung an den Plangebietsrändern ist soweit realisiert worden, so dass kein zusätzlicher Raum vorhanden ist.

Abfallwirtschaft:

Das gesamte Plangebiet hat in Abstimmung mit den Bewohnern und dem Entsorgungsunternehmen eine zentrale Abfallsammelstelle, so dass sich ein Befahren innerhalb des Gebietes mit Abfallsammelfahrzeugen erübrigt. Der B-Plan wurde im Rahmen der 2. Änderung in der Begründung um folgenden Passus ergänzt:

Für die Nutzer des Ferienhausgebietes und des Camping-/Wohnmobilarials (SO1, SO2, SO3) sind ausreichend dimensionierte zentrale Stellflächen für Abfallsammelbehälter angelegt. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf diesen Stellflächen stationierten Abfallsammelbehälter eingeben. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für die Abfallsammelfahrzeuge ist in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

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

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Archäologische oder sonstige Denkmale innerhalb des Plangebietes sind bekannt und im Zuge der ersten Erschließungsmaßnahmen im Jahre 2005 gesichert worden. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind somit durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig. Dem Veranlasser der Maßnahme obliegt gemäß den Aussagen der Charta von Valletta, BGBl-2002 II, S. 2709 ff. die Pflicht zu fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie den begleitenden Vor- und Nacharbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Fundstellen ist in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP 2010) weist die Gemeinde Geeste als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ aus. Die letzten Jahre zeigen für die Gemeinde Geeste und darüber hinaus für das gesamte Emsland eine zunehmende Bedeutung des Fahrradtourismus. Zur Einbindung der gesamten Anlage in die Landschaft ist im Westen eine naturnahe, offene Parkanlage gestaltet, in die eine Spielplatzfläche integriert ist. Als Emissionsschutz und zur Abschirmung der Erholungseinrichtung zur Straße hin ist ein Landschaftswall angelegt, der mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt ist. Mögliche visuelle Beeinträchtigungen in Bezug auf die westlich und östlich des Geländes stark von Fahrradfahren frequentierte Gemeindestraße, sowie verschiedene Wirtschaftswege sind nicht gegeben.

7.8 Raumordnerische Belange und Hochwasserschutz

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP) sind zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz sowie nach § 115 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes als Vorranggebiete Hochwasserschutz (RROP 3.11 3.01) neu festgelegt worden. Dies gilt zum Teil auch für das Plangebiet.

Bestehende Bebauungspläne, wie der hier vorliegende mit Rechtskraft aus dem Jahre 2005, bleiben unberührt, ihre spätere Änderung im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich zulässig. Hierbei sind jedoch die Belange des Hochwasserschutzes abgemessen zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist mittlerweile zu ca. 60 % bebaut, so dass sinnvolle Alternativstandorte nicht gegeben sind. Ein öffentliches Interesse von Seiten

der Kommune bezüglich der Erweiterung des Ferien- und touristischen Angebotes gerade an diesem Standort ist gegeben.

Im Zuge der Bauausführung ist das westliche Plangebiet flächig aufgefüllt worden, welches bei der Ausweisung des Überschwemmungsgebietes der Ems auf Grundlage der HQ 100-Linie nicht berücksichtigt wurde. Durch eine Höhenvermessung ist der Nachweis erbracht worden, dass das Plangebiet zu großen Teilen oberhalb des Überschwemmungsbereichs ca. 18 m ü. NN liegt. Im westlichen und nordwestlichen Teilbereich liegen Anteile des bebaubaren Bereichs unterhalb der HQ 100-Linie. Dem wurde im Rahmen der 2. Änderung mit der Festsetzung von Sockelhöhen, nicht unterhalb 18,10 m ü. NN, bei den Ferienhäusern und sonstigen festen Gebäuden begegnet, um Gebäudeschäden im Hochwasserfall zu vermeiden. Diese Sockelhöhe wird auch bei den schon bestehenden Gebäuden eingehalten, so dass eine Hochwassergefährdung auszuschließen ist.

Im Bereich des Camping- und Wohnmobilarials wird das Gelände erhöht und nivelliert auf die Höhe der HQ-100-Linie 18,00 ü. NN. Hierzu wird der anfallende Bodenaushub aus der Anlage der Gewässer verwendet. Zugleich dienen die Abgrabungen der Rückhaltebecken der Hochwasserkompensation. Der bei der Nivellierung festgestellte mittlere Wasserspiegel, gleichzusetzen mit dem mittleren Grundwasserstand, liegt bei ca. 16,00 ü. NN. Das Abflussgeschehen im Hochwasserfall ist durch die dargestellten Maßnahmen nicht nachteilig verändert, da in der Gegenüberstellung von Stauraumverlust und Stauraumgewinn zusätzlicher Stauraum von rund 11.000 m³ geschaffen ist. Eine Beeinträchtigung der Ober- und Unterlieger ist nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bestandsschutzes des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2005, der nur geringfügigen Unterschreitung der HQ 100-Linie in Teilbereichen des bebaubaren Bereichs, sowie der dargestellten Maßnahmen zum Retentionsschutz und der zusätzlichen Festsetzung zu Sockelhöhen der Bebauung ist der Ausnahmetatbestand der Bebauung im gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsbereich der Ems gegeben.

Die Plangenehmigung zur Herstellung zweier Erholungs-Teiche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems liegt unter dem Aktenzeichen 671/657-24-071.2014.012 mit Datum vom 29.10.2014 vor.

7.9 Abwägungsergebnis

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

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

Den Ausführungen zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um geringfügige Anpassungen in einem Bestandsgebiet.

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

8. Hinweise

- a)** Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 4, eingesehen werden.
- b)** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0.
- c)** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d)** Aufgrund der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind Geruchswahrnehmungen aus der Tierhaltung möglich, die als ortsüblich und zumutbar hinzunehmen sind. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e)** Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abfallbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 NBauO zu beachten.
- f)** 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.

- g) 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.
- h) Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
- i) Für die Nutzer des Ferienhausgebietes und des Camping-/Wohnmobilareals (SO1, SO2, SO3) sind ausreichend dimensionierte zentrale Stellflächen für Abfallsammelbehälter angelegt. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf diesen Stellflächen stationierten Abfallsammelbehälter eingeben. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für die Abfallsammelfahrzeuge ist in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- j) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, 3. Änderung, Ortsteil Geeste tritt der Bebauungsplan Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, 2. Änderung, Ortsteil Geeste außer Kraft.

9. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Auslegungsbeschluss wurden vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 10.12.2019 gefasst. Beide Beschlüsse wurden durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 12.12.2019 bis 03.02.2020 öffentlich bekannt gemacht, ein Hinweis erfolgte in der Meppener Tagespost vom 14.12.2019.

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

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.01.2020 bis zum 03.02.2020 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2019 beteiligt.

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

10. Verfahrensvermerke

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

Geeste, März 2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 29.04.2020 beschlossen.

Geeste, den 30.04.2020

Höke
Bürgermeister