

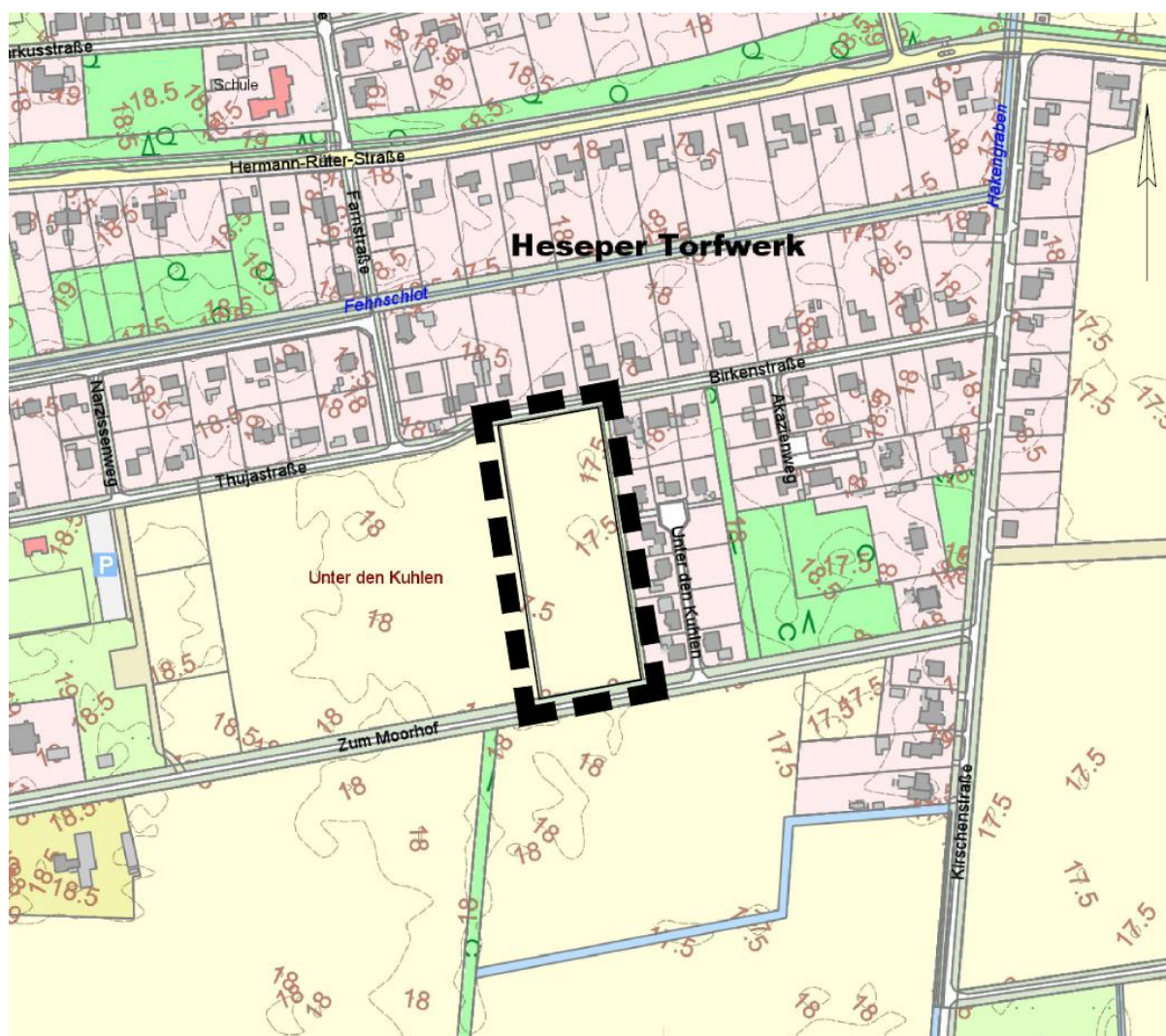
BEGRÜNDUNG

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 138 „SÜDLICH DER BIRKENSTRASSE“
(EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHESFLÄCHEN GEM. § 13B BAUGB)
einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO**

GEMEINDE GEESTE

Landkreis Emsland



Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2020)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES	4
1.1. PLANUNGSUNTERLAGE	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	5
3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
4.1. STANDORTBEGRÜNDUNG	8
4.2. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.3. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	8
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	10
5.1. BELANGE DES NATURSCHUTZES	10
5.2. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	12
5.2.1. Oberflächenentwässerung	13
5.2.2. Abfallentsorgung	14
5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	14
5.3. BELANGE DER INFRASTRUKTUR	15
5.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	15
5.5. BELANGE DES VERKEHRS	16
5.6. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	16
5.7. BELANGE DES BODENSCHUTZES	16
5.8. BELANGE DER BUNDESWEHR	17
5.9. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	18
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 138 „SÜDLICH DER BIRKENSTRASSE“	19
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	19
6.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	20
6.3. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	20
6.4. GRÜNFLÄCHE	20
6.5. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	20
6.6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	21
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)	22
8. HINWEISE	24
9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	24

TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	26
1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	26
2 ABWÄGUNGSERGEBNIS	26
3 VERFAHREN	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 138 (NLWKN 2021)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Landkreis Emsland 2010).....	6
Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)	7
Abbildung 4: nächstgelegene tierhaltende Betriebe (unmaßstäblich).....	15

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kuhlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe, Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften, 19.08.2020
- Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ OT. Groß Hesepe in der Gemeinde Geeste, Landkreis Emsland; Ing-Büro W. Grote, Papenburg, 08.03.2021
- Ausweisung von Wohnbauland BG „Torfwerk“ in 49744 Geeste-Groß Hesepe – Baugrunduntersuchung – Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, 22.04.2020

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Groß Hesepe im Bereich „Hesepor Torfwerk“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Entwicklung von Wohnflächen. Die Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (GRZ von 0,4 ohne Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 40 % = 4.209,6 m²). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. den §§ 13a und 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4. Die Planunterlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- wurde vom Öffentlich bestellten Verm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Geschäftsbuch Nr. 20/12 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ liegt im südlichen Randbereich der Ortslage „Hesepor Torfwerk“ im Ortsteil Groß Hesepe. Dieser Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 4/3, 5/2 und 5/6.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von 12.961 m². Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch angrenzende Baugebiete und im Weiteren durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Am nördlichen Rand wird ein Streifen des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Birkenstraße“ überplant.

Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Ein kleiner Teilbereich ist durch Grabenstrukturen und Gehölze (Baum-Strauch-Hecken) geprägt.

Ca. 250 m westlich liegt der „Internationale Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP NDS 00013) in dem das Naturschutzgebiet Geestmoor (NSG WE 00269) mit dem landesweit schutzwürdigem Biotop Nr. 3308063 (Moorheide - MZa) eingebettet ist. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz (K225 „Süd-Nord-Straße“ und K232 „Hermann-Rüter-Straße“) erfolgt über die Gemeindestraßen „Birkenstraße“ (nördlich verlaufend) nebst fußläufigen Erschließungen in Richtung Süden an die Gemeindestraße „Zum Moorhof“

und in Richtung Osten an die Gemeindestraße „Unter den Kuhlen“ (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“).

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) (§ 13b BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. In einem solchen Fall ist dann eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Bei einer Wohnbaufläche von 10.524 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 4.209,6 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt.



Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 138 (NLWKN 2021)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, genau wie die östlich und nördlich angrenzenden und bereits bebauten Bereiche, als „bebaute Bereiche bzw. ohne Darstellung versehen. Südlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ schließen „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ an. Als weitere herausstechende Darstellung ist die Grenze des „Internationalen Naturparks Bourtanger Moor – Bargerveen“, die ca. 250 m westlich der Vorhabensfläche verläuft, herauszustellen. Östlich der „Kirschenstraße“ verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdölfernleitung.

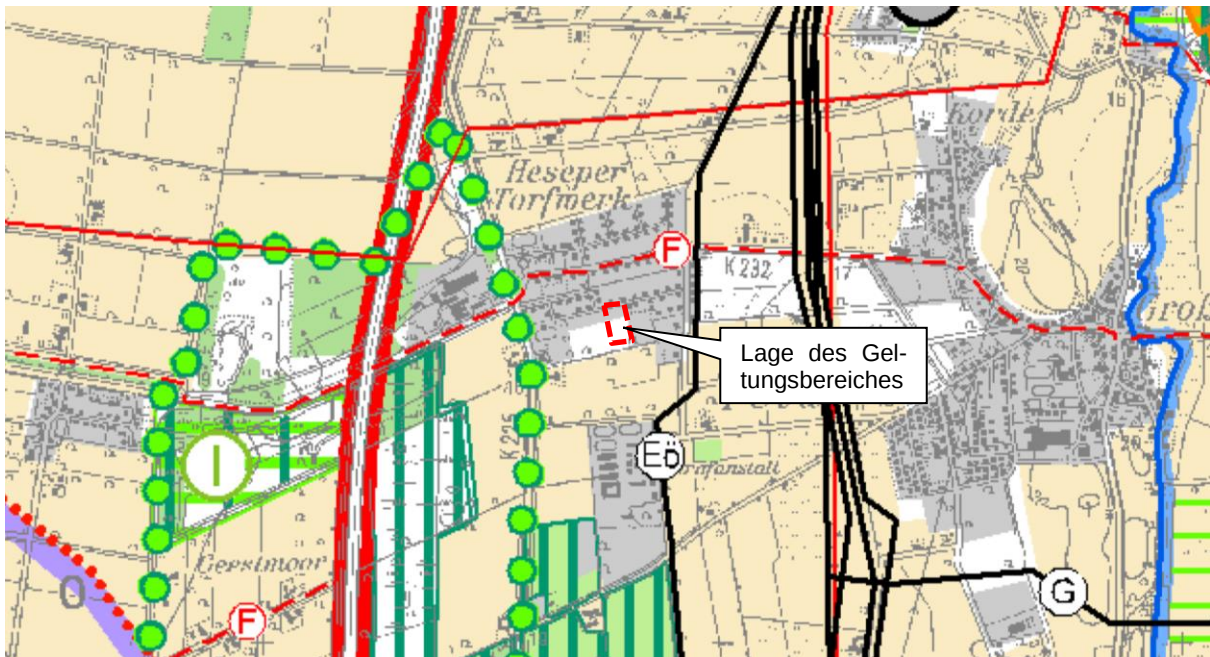


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Landkreis Emsland 2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

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

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Groß Hesepe im Bereich „Hesepor Torfwerk“ der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche am südlichen Ortsrand als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

3.2. Flächennutzungsplan

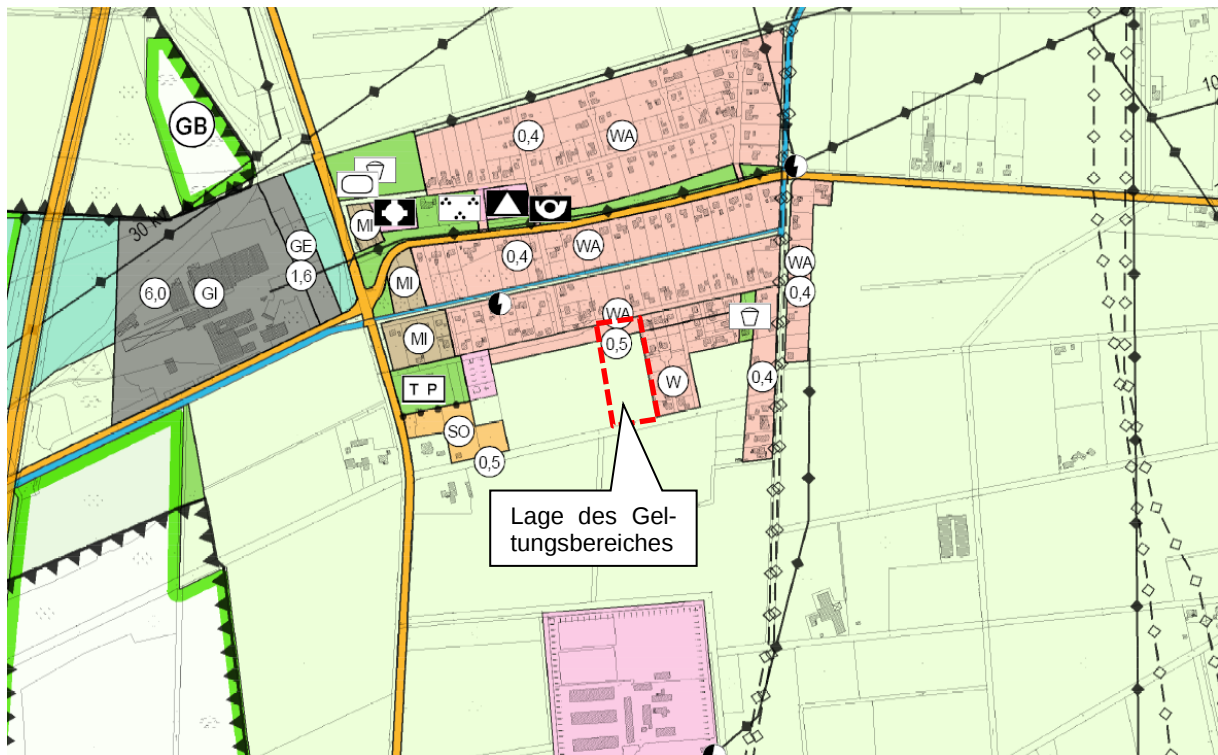


Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Birkenstraße sowie im Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“ sind bereits Streifen als Wohnbaufläche enthalten (vgl. Abbildung 3).

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

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

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortsteilen mit den dazugehörigen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung der Ortschaft Groß Hesepe im Bereich „Hesepener Torfwerk“ dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf das Gebiet dieser Ortslage.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baugebiete in westlicher Richtung. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Das bereits ausgewiesene Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“ wird maßvoll in westlicher Richtung weiterentwickelt. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen ca. 14 Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ortschaft Groß Hesepe im Bereich „Hesepener Torfwerk“ sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. In Groß Hesepe wurden seit 2015 der 2. und 3. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Kötteresch“ mit insgesamt 37 Wohngrundstücken ausgewiesen. Aufgrund der starken Nachfrage wurde dieses Jahr der letzte 4. Bauabschnitt mit weiteren 17 Wohngrundstücken entwickelt. Diese sollen ab Herbst 2021 vergeben werden. Hierfür liegen der Gemeinde derzeit 11 Anfragen vor, sodass die Grundstücke damit im Wesentlichen bereits wieder vergeben sind. Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf erforderlich. Zudem soll dieses Baugebiet der örtlichen Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum dienen und hierdurch die bestehenden engen sozialen Strukturen gesichert und gefestigt werden.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Nördlich und südlich gelegene Heckenstrukturen bleiben erhalten bzw. nur für die Herstellung der notwendigen Erschließungsachse durchbrochen. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

Ein anderer als der vorhandene Standort wird deshalb nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Wohngebiets ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Geeste (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet,

aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

In Groß Hesepe sind im Bereich Heseper Torfwerk seit längerem keine Baugrundstücke mehr verfügbar, um der Nachfrage entsprechen zu können. Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Groß Hesepe ist deshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes sinnvoll und notwendig. Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Heseper Torfwerk des Ortsteils Groß Hesepe, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde Geeste möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche eingebettet in den südlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an baurechtlich gesicherte Bereiche angrenzt.

Seitens der Gemeinde wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt. Leerstand ist in Groß Hesepe nur in einem geringen Umfang vorhanden. Die evtl. in Frage kommenden Baulücken bzw. Freiflächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung der nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete. Im weiteren grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 12.961 m² umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Graben
- Grünfläche inkl. einer Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

„Auf der Grundlage der im Jahr 2020 durchgeführten Flächenbesuche umfasst die Untersuchungsfläche die folgenden Habitatkomplexe aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten:

02 = Gehölze

10 = Grünland, Grünanlagen

11 = Äcker

13 = Gebäude

*Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzt im Süden an die Straße „Zum Moorhof“ mit einer Gehölzreihe, im Westen an eine weitere Grünlandfläche, im Norden an die Straße „Birkenstraße“ mit Gehölzreihe und im Osten an eine Wohnsiedlung an. Der Untersuchungsraum umfasst neben dem feuchten Intensivgrünland (GIF, DRACHENFELS 2020), mit Grabenstrukturen im Osten sowie auf der Fläche von Ost nach West verlaufend, zusätzlich linearen Gehölzstrukturen sowie die Randbereiche der im Osten angrenzenden Siedlung. Der östlich verlaufende Graben wird u. a. von Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Intensivgrünlandkratzdistel (*Cirsium arvense*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) begleitet.*

Die in die Erfassungen einbezogenen Gehölzstrukturen umfassen mittelalte Baumbestände sowie jüngere Strauchstrukturen, welche für gehölzbrütende Arten von besonderer Wichtigkeit sind. Das feuchte Intensivgrünland kann für Wiesenbrüter ein interessantes Habitat darstellen, solange sie nicht durch Mahd gestört werden.“ (RÜCKEN & PARTNER 2020)

Der prägende Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches sind somit intensiv genutzte Grünlandflächen. In einem kleinen Teilbereich wird eine festgesetzte Grünfläche (hier eine ca. 3,0 m breite und als Mulde ausgeformte Ruderalflur) des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 141 sowie für die Erschließungsstraße und die Geh- und Radwege Teilbereiche von Strauch-Baum-Hecken überprägt. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein Standort angrenzend an bereits bestehender Wohnbebauung gewählt wurde. Es wird somit vermieden einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen. Zudem werden die nördlich und südlich bestehenden Heckenstrukturen durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

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

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

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 10.524 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 4.209,6 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebietes „Unter den Kühlen“ in der Gemeinde Geeste, OT Groß Hesepe (RÜCKEN & PARTNER 2020) erstellt, die Bestandteil der Planunterlagen ist. Im Rahmen der zugehörigen Brutvogelerfassung im Jahr 2020 wurden im Rahmen von zwei Begehungsterminen insgesamt 19 Vogelarten (besonders geschützte Arten) im UG festgestellt (Brutverdacht). *„Bei den erfassten Arten handelt es sich fast ausschließlich um gehölzgebundene Arten, Wiesenvogelvorkommen wurden auf dem Grünland nicht nachgewiesen. Mit der Rauchschwalbe und dem Haussperling sind weiterhin zwei gebäudebrütende Arten vorhanden. Die Rauchschwalbe wurde jagend über der Planungsfläche aufgenommen. Von der Bebauung der Fläche sind keine Reviere direkt betroffen, allerdings betrifft die Gehölzbeseitigung für die geplante Stichstraße einige Reviere. Die genaue Betroffenheit von Revieren kann vorerst nicht festgestellt werden, da der Ort der geplanten Zuwegung nicht feststeht. Es muss weiterhin von einer Beeinträchtigung der Reviervorkommen der o. g. Arten in der engeren Nachbarschaft der geplanten Eingriffsfläche ausgegangen werden. Diese genannten Vorkommen dürften durch die geplante Bebauung in die Umgebung ausweichen können, da diese eine der Planungsfläche vergleichbare Habitat-ausstattung aufweist. Aufgrund der Anzahl der Begehungen sowie die relativ spät im Jahr stattgefundenen Ortstermine zur Kartierung sind weitere vorkommende Arten nicht auszuschließen, da die Brutvogelkartierung nicht über die gemein gebräuchlichen Methodenstandards (nach SÜDBECK et al.: Zeitraum von März-Juli; mindestens 6 Begehungen) durchgeführt wurde. Da für diese Fläche jedoch aufgrund ihrer Habitatstruktur und ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besonderen Vorkommen zu erwarten waren, ist die durchgeführte Kartierung mit den von der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Rahmenbedingungen für eine artenschutzrechtliche Aussage ausreichend. (...)*

Zwischen den Gehölzstrukturen im Süden konnten im Rahmen der Abendbegehung 5 Fledermäuse als Zufallsfund beim Jagen beobachtet werden. Dabei handelte es sich vermutlich um Zwergfledermäuse. Die genaue Art kann nicht zweifelsfrei bestimmt werden, da sie lediglich auf Sicht und der Habitatausstattung ermittelt wurde. Allerdings lässt sich anhand des Vorkommens eine Bedeutung als Jagdhabitat der südlichen Gehölzstruktur für Fledermäuse ableiten. Deshalb gilt auch für die Artengruppe der Fledermäuse die Prämisse, möglichst die Gehölzstrukturen unangetastet zu lassen. Für den Fall einer Rodung dieser sind zwar Strukturen zum Ausweichen vorhanden, allerdings ist ein Erhalt des Jagdgebietes zu bevorzugen.“

„Im Rahmen der Planung des Vorhabens sollten die Gehölzstrukturen berücksichtigt werden, bzw. bereits vorhandene Zufahrten zwischen den Gehölzreihen genutzt werden, um den Eingriff in die Gehölze möglichst gering zu halten. Außerdem sind die bautechnischen Tätigkeiten auf der Eingriffsfläche auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. April - 15. Juli) zu veranschlagen, um den Störfaktor für die umliegenden Brutvögel zu minimieren. Um eine Tötung von Brutvögeln und übertagenden Fledermäusen zu verhindern, sollte eine Rodung von Gehölzen grundsätzlich in dem Zeitraum zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden. Um die Tötung von Fledermäusen im Winterquartier zu vermeiden ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Bei Einhaltung o. g. Vermeidungsmaßnahmen bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben aus der Sicht der europäischen Brutvögel sowie der Fledermausarten. (...)

Aus den in den vorangegangenen Ausführungen deutlich gemachten Sachverhalt geht hervor, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist demnach nicht zu beantragen.

Es bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber den Planungen aus artenschutzrechtlicher Sicht. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Minimierung von Ausweichelfekten bei europäischen Brutvogelarten zu berücksichtigen.

Weiterhin wird empfohlen, die Gehölzreihen im Norden und im Süden möglichst nicht zu tangieren. Sollte eine Rodung von Teilen der Strauch-Baumhecken nicht vermeidbar sein, so ist diese vom 1. November bis 28./29. Februar unter Hinzunahme einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.“ (RÜCKEN & PARTNER 2020)

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in rund 2,8 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabensbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

5.2.1. Oberflächenentwässerung

Der quer durch den Geltungsbereich verlaufende Graben wird parallel entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt. Hierdurch wird der Graben mit seinen Funktionen zur örtlichen Entwässerung der anliegenden Flächen gesichert. Im Geltungsbereich wird auf der östlichen Grabenseite kein Räumstreifen festgesetzt, da die notwendige Räumung und Unterhaltung von der westlichen Seite über landwirtschaftliche Nutzfläche erfolgen kann.

Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten erstellt (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020). Im Ergebnis sind die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen (Sande). Der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand kann derzeit nicht eingehalten werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist somit nur bei einer Geländeanhebung oder Reduzierung des Abstandes auf 0,5 m (behördliche Genehmigung erforderlich) realisierbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zur Angleichung der Grundstücke auf das Straßenniveau der Birkenstraße ein Anfüllen jedoch ohnehin erforderlich ist.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über eine Regenwasserkanalisation. Das Leitungssystem besteht aus einem Strang und verläuft innerhalb der Verkehrsflächen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe in das geplante Kanalnetz eingebracht und in südliche Richtung in den Straßenseitengraben der Straße „Zum Moorhof“ eingeleitet. Im Einleitungsbereich des Kanals in den Graben ist aufgrund der geplanten fußläufigen Verbindung eine Grabenverrohrung erforderlich. Somit erfolgt der Anschluss des Kanals an den geplanten Durchlass. Die zu entwässernde Straßenverkehrsfläche (A_{U}) beträgt ca. 1.400 m². Da somit die versiegelte Fläche (A_{U}) kleiner als 2.000 m² ist, kann auf eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Straßenseitengraben eingeleitet werden. (Grote 2021).

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 7). Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Der beplante Bereich liegt im Einzugsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Ems-Süd“. Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes

(WHG, hier insbesondere die Erlaubnis gemäß § 8) werden beachtet. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2.2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit sind für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Daher wird am Ende der geplanten Stichstraße (Sackgassen) eine geeignete Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,0 m eingerichtet.

Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≥ 80 m) nicht überschreiten

5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit auch nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die

den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist derzeit eine Entnahmemenge von 1.200 l/min (73 m³/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe sowie der zugehörigen Stallanlagen. Diese finden sich insbesondere in südwestlicher und südöstlicher Richtung. In der nachfolgenden Abbildung wurden die durch die Landwirtschaftskammer benannten tierhaltenden Betriebe an der Süd-Nord-Straße (B-Plan Nr. 17 „An der Birkenstraße“, der Kirschstraße (B-Plan Nr. 141 „Zum Moorhof“) und dem Kiebitzweg (B-Plan Nr. 141 „Zum Moorhof“) nachrichtlich mit Abstandsradien zum Geltungsbereich gekennzeichnet. In Klammern wurden die näher als diese Bauleitplanung zum Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne mit ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) benannt. Die Betriebe an der Kirschstraße und dem Kiebitzweg liegen zudem außerhalb der Hauptwindrichtung.

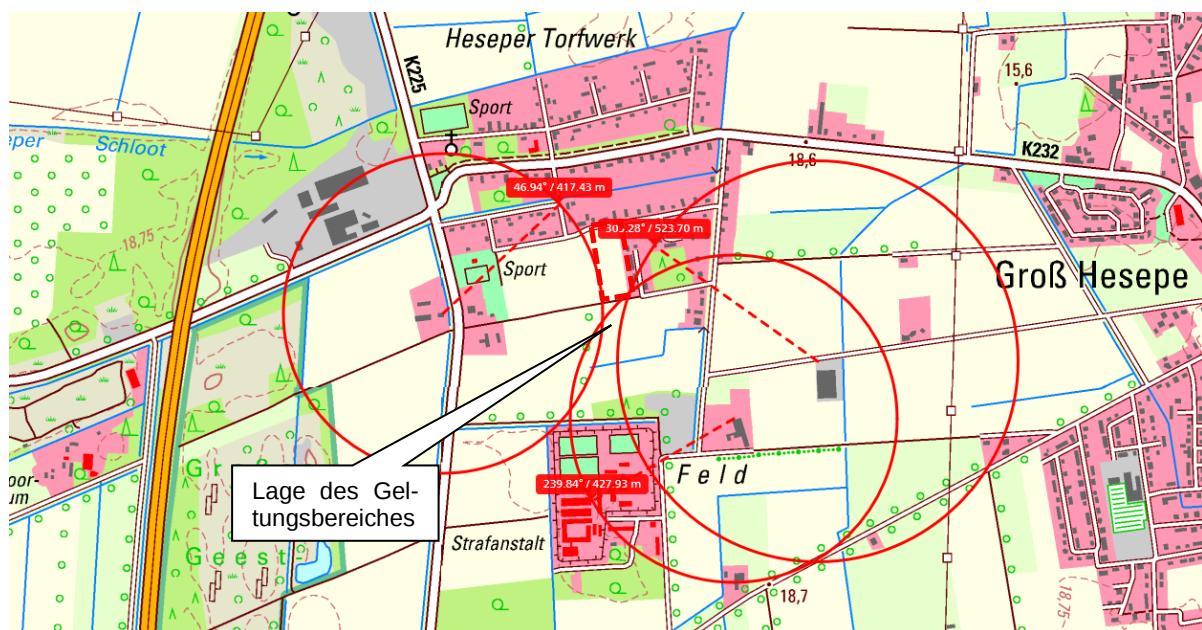


Abbildung 4: nächstgelegene tierhaltende Betriebe (unmaßstäblich)

Somit wird dokumentiert, dass bereits vorhandene und durch rechtsgültige Bebauungspläne als WA gesicherte Wohnbebauung näher an die tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorliegende Bauleitplanung. Daher werden diese Betriebe zudem nicht durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung zusätzlich eingeschränkt. Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung kann hergeleitet werden, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

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

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße in Form einer Stichstraße mit abschließendem Wendehammer. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5.7. Belange des Bodenschutzes

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer

Erfüllung der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5 = hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit. *„Der Datensatz zeigt Suchräume, also nur die ungefähre Lage, von solchen Böden. Sie beruhen auf Hinweisen aus Erhebungen zur Lage solcher Flächen. Darunter fallen Braunerden mit Tangelhumus (nach Capelle & Caspers, 1998), Paläoböden (diverse Quellen) und Podsole mit Ortstein (Bodenschätzung). Die Aufnahme ist nicht flächendeckend und daher unvollständig. Sie wird kontinuierlich aktualisiert“* (NIBIS 2021).

Die Inanspruchnahme des vorhandenen besonders schutzwürdigen Bodens ist unvermeidbar, da dieser Bereich derzeit die einzig mögliche und auch verfügbare Option für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich Heseper Torfwerk im Ortsteil Groß Hesepe im Gemeindegebiet Geeste darstellt. Die Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens im Planbereich ist damit unumgänglich. Des Weiteren sind die anstehenden Böden für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Da diese Flächen als Grünland genutzt werden, ist die effektive Nutzung als Boden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit durch andere Faktoren (z.B. Grundwasserstand, Größe und Zuschnitt des Flurstückes u.ä.) eingeschränkt und kann demnach nicht ackerbaulich genutzt werden. Zudem sind die Böden nicht in ihrem charakteristischen Aufbau im Plangebiet vorhanden (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020), sondern durch die Melioration und landwirtschaftliche Nutzung bereits deutlich überprägt worden (Drainage, Tiefpflügen, regelmäßige Bewirtschaftung etc.).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.8. Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 gewährleistet, durch die eine maximal zulässige Bauhöhe von 9,5 m definiert wird.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden

vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.9. Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vortrabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der

Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Zudem bleiben mindestens 60 % der Bauflächen als Gartenbereiche unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Durch eine textliche Festsetzung, durch die Flächenanteile für die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit einzurechnen sind, wird dies ergänzend gestützt (vgl. gestalterische Festsetzung Nr. 6).

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 138 „SÜDLICH DER BIRKENSTRASSE“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 138 wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen und die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 3 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) müssen ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 10)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO ist diese für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht zulässig.

Es ist eine 2-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung (mHb - vgl. Kapitel 6.4 § 2 „Traufhöhe“ und § 3 „Gebäudehöhe“) festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan.

Bauweise

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrsflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 5).

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße (Stichstraße mit Wendehammer). Die Planstraße wird über die „Birkenstraße“ an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen. Über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ erfolgt für die „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer eine zusätzliche Anbindung nach Osten an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 und in Richtung Süden an die Gemeindestraße „Zum Moorhof“.

6.4. Grünfläche

Die parallel zur Birkenstraße verlaufende Strauch-Baum-Hecke wird bis auf den Bereich des Mündungsbereiches der erschließenden Straßenverkehrsfläche als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, ergänzt um eine „Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB zum Erhalt dieser Struktur, festgesetzt

6.5. Flächen für die Wasserwirtschaft

Der quer durch den Geltungsbereich verlaufende Graben wird parallel entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt. Hierdurch wird der Graben mit seinen Funktionen zur örtlichen Entwässerung der anliegenden Flächen gesichert. Im Geltungsbereich wird auf der östlichen Grabenseite kein Räumstreifen festgesetzt, da die notwendige Räumung und Unterhaltung von der westlichen Seite über landwirtschaftliche Nutzfläche erfolgen kann.

6.6. Textliche Festsetzungen (TF)

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

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße orientiert sich hierbei an den, den Geltungsbereich umgebenden Straßenachsen (Birkenstraße, Zum Moorhof und „Unter den Kühlen“. Da das Gelände als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

§ 2 Traufhöhe

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

§ 3 Gebäudehöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,5 m und dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Wohnbebauung, an der sich die maximal zulässige Bauhöhe orientiert.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn

1. entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,0 m beträgt,
3. die Gebäudelänge maximal 9,0 m beträgt,
4. der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt und
5. die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 5 Grundflächenzahl

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

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

Unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020) ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke hierfür anzufüllen sind, um den erforderlichen Grundwasserflurabstand von > 1,0 m einzuhalten. Zur Angleichung der Grundstücke auf das Straßenniveau der Birkenstraße ist ein Anfüllen jedoch ohnehin erforderlich.

§ 8 Zufahrten

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 5,0 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,5 m pro Haushälfte zulässig.

§ 9 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Birkenstraße“, Rechtskraft vom 15.01.1979, und des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“, Rechtskraft vom 31.05.2001, außer Kraft.

§ 10 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

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

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen (hier insbesondere mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“).

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Dachausbildung

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

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

§ 2 Dachneigung

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

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen. Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vor- und Ausbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich. Hierdurch soll eine optische Aufweitung des Straßenbildes erzielt und die Verkehrssicherheit in den Zufahrtsbereichen und im Hinblick auf im Straßenraum spielende Kinder gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der Zaunhöhe wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 – feuerrot, RAL 3001 – signalrot, RAL 3002 – karminrot, RAL 3003 – rubinrot, RAL 3005 – weinrot, RAL 3011 – braunrot, RAL 7015 – schiefergrau, RAL 7016 – anthrazitgrau, RAL 7021 – schwarzgrau, RAL 7022 – umbragrau, RAL 7024 – graphitgrau, RAL 7026 – granitgrau, RAL 8012 – rotbraun, RAL 8015 – kastanienbraun, RAL 8022 – schwarzbraun, RAL 9004 – signalschwarz.

Die Außenwände sind in Verblendbauweise zu erstellen. Untergeordnete Bauteile können auch aus anderen Materialien errichtet werden.

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

§ 6 Vorgärten

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

Daher wird der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die

zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

8. HINWEISE

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C3, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- f. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- g. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

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

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 "Südlich der Birkenstraße", OT Groß Hesepe wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den ____.

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister

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

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2021 bis zum 12.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister

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

Geeste, den ____.

.....
Bürgermeister