



Gemeinde Geeste

**Begründung
zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Baugebiet Am Sturzbach, Teil III)
mit Umweltbericht**



(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung © 2020 )

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 2. Planungsanlass | 3 |
| 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 4. Ziele und Zwecke der Planung, Standortwahl | 4 |
| 5. Inhalt des Flächennutzungsplanes | 5 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.2 Straßenverkehrsflächen | 5 |
| 6. Auswirkungen der Planung | 5 |
| 6.1 Belange des Immissionsschutzes | 5 |
| 6.2 Belange der Landwirtschaft..... | 7 |
| 6.3 Belange von Natur und Landschaft | 7 |
| 6.4 Belange der Infrastrukturversorgung und des Verkehrs..... | 8 |
| 6.5 Belange des Denkmalschutzes | 9 |
| 6.6 Belange der Ver- und Entsorgung | 9 |
| 7. Abwägungsergebnis | 10 |
| 8. Hinweise..... | 11 |
| 9. Verfahren | 12 |
| 10. Verfahrensvermerke | 12 |

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Abwägung der Stellungnahmen |
| Anlage 2 | Umweltbericht |
| Anlage 3 | Biotoptypenkartierung |
| Anlage 4 | spezielle artenschutzrechtliche Prüfung |
| Anlage 5 | Entwässerungskonzept |
| Anlage 6 | Bodengrundgutachten |
| Anlage 7 | Geruchsgutachten |

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße „Tulpenweg“ und westlich der Straße „Am Sturzbach“ im Ortsteil Osterbrock. Es handelt sich um das Flurstück 18/7, Flur 29 der Gemarkung Geeste.

Die Fläche wird von der Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH zur Wohngebietsentwicklung zur Verfügung gestellt und ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich.

2. Planungsanlass

In der Gemeinde Geeste besteht ein sehr großer Bedarf an Wohnbauland. Auch im Ortsteil Osterbrock ist die Nachfrage nach Wohnbauland so stark, dass in dem 2021 erschlossenen Baugebiet „Zwischen Tulpenweg und Dahlienstraße“ bereits im kommenden Jahr alle Bauplätze veräußert sein werden.

Zwar bestehen in einigen Baugebieten im Ortsteil Osterbrock noch Baulücken, diese liegen jedoch im privaten Besitz, ein Verkauf bzw. eine Bebauung ist derzeit nicht ersichtlich, weshalb im Planbereich neue Wohnbauflächen geschaffen werden sollen.

Der entsprechende Bebauungsplan wird bereits aufgestellt und sollte ursprünglich nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Aufgrund des zeitlichen Zusammenhangs mit der Planung zwischen Dahlienstraße und Tulpenweg sind die Voraussetzungen nach § 13 b BauGB jedoch nicht mehr erfüllt, sodass die Planung im normalen Verfahren weiterzuführen ist. Dies beinhaltet, dass der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern ist und nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

4. Ziele und Zwecke der Planung, Standortwahl

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan der Gemeinde Geeste die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er ist die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung).

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden 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). Nach der Rechtsprechung des BVerwG besitzt die Gemeinde für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites Ermessen. Einer exakten Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht (BVerwG 14.08.95 – 4 NB 21/95). Dennoch darf der voraussichtliche Bedarf an Bauflächen im Hinblick auf die demografische Entwicklung nicht außer Betracht gelassen werden.

Im Ortsteil Osterbrock besteht, wie bereits unter Ziffer 2 erläutert, ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde Geeste, der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen.

Im Hinblick auf die Standortwahl wird ein vorhandener Siedlungsansatz aufgegriffen und eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung vorgenommen. Alternative Standorte sind im Ortsteil Osterbrock derzeit nicht ersichtlich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine künftige Wohnbebauung wird vorrangig auf Flächen vorgenommen, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Osterbrock ermöglichen. Es sind insgesamt Flächen, die für die Landwirtschaft entbehrlich sind und von der Gemeinde Geeste bzw. der Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH bereits erworben werden konnten.

Das BauGB ist in der durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Das Plangebiet liegt östlich eines Siedlungsansatzes, weitere Bebauung schließt sich im Süden an. Die Gemeinde Geeste hat ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt. Vorhandene Brachflächen und Baulücken in Osterbrock stehen jedoch im Privateigentum Dritter, eine Verkaufsbereitschaft ist derzeit nicht gegeben. Gespräche zur Nachverdichtung werden regelmäßig geführt, Teilflächen konnten hierbei bereits entwickelt werden, der vorhandenen Bedarf kann hierdurch jedoch nicht gedeckt werden. Nennenswerter Gebäudeleerstand ist im Ortsteil Osterbrock nicht erfasst. Der Bedarf für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Osterbrock. Somit werden die Vorgaben der §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB aus inhaltlicher Sicht beachtet.

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Diese Flächennutzungsplanänderung stellt als Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche (W) dar, aus der im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden kann. Somit kann der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachgekommen werden.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Randbereiche des Plangebietes mit der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche, liegen innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Stallanlagen. Es wurde ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe vom TÜV Nord vom 26.11.2018 erstellt.

Zur Berechnung der Geruchsmissionen im Plangebiet sind fünf landwirtschaftliche Betriebe berücksichtigt worden.

Grundsätzlich sind in Wohngebieten Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden einzuhalten (Immissionswert = 0,10). Ist dies der Fall, bedarf es keiner weiteren Abwägung. Im Bereich der nordöstlichen Wohnbaufläche wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 % der Jahresstunden ermittelt. Die Überschreitungen liegen in den Randbereichen und betreffen ca. 8 Grundstücke. Damit wird hier der in der GIRL festgelegte Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete geringfügig um maximal 0,02 überschritten.

Aufgrund der Standortbegründung unter Ziff. 5 der Begründung und den nachfolgenden Ausführungen hält die Gemeinde Geeste die geringfügige Überschreitung in diesem besonderen Fall für zulässig. Das Gutachten wurde auf der Grundlage der GIRL erstellt. Die in der GIRL festgelegten Immissionswerte sind keine gesetzlich normierten Grenzwerte. Von ihnen kann im Einzelfall unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze abgewichen werden. Die GIRL wird jedoch von der Rechtsprechung als geeignetes Mittel zur Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsmissionen anerkannt. Wird die GIRL angewandt, müssen die Ergebnisse einer Prognose dann auch unter Berücksichtigung der in der GIRL festgelegten Immissionswerte beurteilt werden. (OVG Lüneburg 28.10.04).

Sofern der Immissionswert von 0,10 überschritten wird, kann dies in besonders gelagerten Einzelfällen zulässig sein. Dies bedarf jedoch einer ausführlichen sachgerechten Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange. Dazu gehören in erster Linie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Landwirtschaft. Nach einem Urteil des OVG Lüneburg vom 28.10.2004 erlaubt es die Typologie der Gebietsarten der BauNVO nicht, den Schutzanspruch eines WA generell auf den eines MD abzusenken. Ein WA darf grundsätzlich nur geringeren Immissionen ausgesetzt werden als ein MD. In der geplanten Wohnbaufläche wurden lt. Immissionsbewertung Werte bis 12 % der Jahresstunden ermittelt. Die Überschreitungen liegen in den Randbereichen. Sie entsprechen zwar nicht den in der GIRL angegebenen Werten von 10 %, liegen aber noch unter dem von der Rechtsprechung für Dorfgebiete maximal anzusetzenden Wert von 15 %.

Ferner ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es ein gerechtes Abwägungsergebnis sein kann, in ländlich strukturierten Gebieten Eigentümern von Grundstücken, die in Allgemeinen Wohngebieten am Rande des Außenbereiches liegen, höhere Immissionen zuzumuten als innerhalb eines unvorbelasteten Allgemeinen Wohngebiet. Im Übergangsbereich zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich muss regelmäßig mit einer gewissen Belastung eines Wohngebietes durch landwirtschaftliche Gerüche gerechnet werden. Nach einem Urteil des OVG NRW vom 03.11.2000 – 7 B 1533/00 – können – wie die Maßstäbe für die Sonderfallprüfung nach Nr. 5 der GIRL bestätigen – auch die Intensität der Geruchseinwirkungen nicht vernachlässigt werden. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da in die Beurteilung auch Immissionen aus Rinderhaltungsbetrieben eingeflossen sind. Nach dem o. g. Urteil ist zu berücksichtigen, dass Gerüche aus Rinderhaltung im Allgemeinen nicht als so belästigend empfunden werden wie etwa Gerüche aus Schweine- oder Hähnchenhaltung, so dass jedenfalls bei geringer Intensität des Geruchs auch eine höhere relative Häufigkeit der Geruchstunden als die in Nr. 3.1 der GIRL festgelegten Werte von 10 – 15 % als hinnehmbar in Betracht kommt. In Dorfgebieten hält das Gericht bei von der Art her weniger belastend wirkenden Gerüchen aus Rinderhaltung sogar eine Wahrnehmungshäufigkeit über 20 % der Jahresstunden noch für zumutbar.

Aus dem Vorhergesagten ist zu entnehmen, dass die Belange der künftigen Bewohner unter Berücksichtigung dieses besonderen Einzelfalles noch ausreichend gewahrt sind und die geringfügige Überschreitung der Werte noch mit einem Allgemeinen Wohngebiet in diesem landwirtschaftlich strukturierten Bereich vereinbar ist. Auf die Überschreitung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen.

Hieraus ergibt sich auch, dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend gewahrt bleiben. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen geht die Gemeinde davon aus, dass evtl. zivilrechtliche Ansprüche der künftigen Bewohner des Baugebietes gegen die landwirtschaftlichen Betriebe nicht berechtigt sind. Zudem werden sich im Baugebiet überwiegend Einheimische ansiedeln, die mit den üblichen landwirtschaftlichen Immissionen vertraut sind und dieses als Vorbelastung anerkennen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe in Richtung des neuen Baugebietes sind bereits aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung eingeschränkt. Durch das Baugebiet erfolgt insoweit keine zusätzliche Einschränkung. Die geplante Erweiterung des Betriebes Evers wurde bei der Berechnung der Geruchsimmissionen im Plangebiet jedoch berücksichtigt.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

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

6.2 Belange der Landwirtschaft

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Belange der Landwirtschaft nicht zusätzlich berührt. In Randbereichen des Plangebietes werden die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete zwar geringfügig überschritten, jedoch führt dies nicht dazu, dass künftige Bewohner eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe verlangen können. Die Ausführungen in Ziff. 9.1 legen dar, dass es sich um Immissionen handelt, die in dieser besonderen Situation auch in einem Wohngebiet hinzunehmen sind.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Düngeverordnung) erfolgt, ist keine Einschränkung durch das künftige Allgemeine Wohngebiet (WA) zu erwarten.

6.3 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.

Wie bereits dargelegt, ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche an der vorgesehenen Stelle erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, als eine aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle Ackerfläche in Anspruch genommen wird.

Die Gemeinde Geeste gelangt zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes soll verzichtet werden, da dessen Inhalte bereits in den Umweltbericht (Anlage 2) aufgenommen worden sind.

Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1 a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die im Umweltbericht vorgenommene Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden kann. Eine vollständige Kompensation kann nur auf einer externen Ersatzfläche erfolgen.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geht ein Kompensationsdefizit hervor. Im Rahmen der Abwägung wird entschieden, das durch diese Planung entstehende Kompensationsdefizit auf einer externen Kompensationsfläche zu kompensieren. Hierbei handelt es sich um einen Flächenpoolbereich in der Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4, Flurstücke 59, 66/4, 21/6, 22/2 und 21/2. Diese Flächen werden aufgeforstet.

6.4 Belange der Infrastrukturversorgung und des Verkehrs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert.

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die vorhandene Straße „Tulpenweg“ kann den hinzukommenden Verkehr auffangen. Die innere Erschließung des Gebietes ist ausreichend dimensioniert.

6.5 Belange des Denkmalschutzes

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Aufgrund dessen wurde in den Bebauungsplan nachfolgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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).“

6.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und der GW 315 „Hinweise für Maßnahme zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2 sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 1600 l/min. (96 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes können die Trinkwasserversorgungsleitungen des TAV genutzt werden. Darüber hinaus stehen bei Bedarf Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren in der Gemeinde Geeste zur Verfügung, sodass die Löschwasserversorgung insgesamt als sichergestellt angesehen wird.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser von der festgesetzten inneren Erschließungsstraße wird dem westlich gelegenen Graben zugeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Zur Belieferung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird es nach Aussage des Energieversorgers erforderlich, eine Transformatorenstation zu errichten. Ein entsprechendes Grundstück wurde als Versorgungsfläche ausgewiesen und ist über die innere Erschließung des Baugebietes auch für Großfahrzeuge und Großgeräte erschlossen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

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

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7. 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. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und

schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den Ausführungen zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung an, die maßvoll weiterentwickelt wird. Vorhandene Brachflächen und Baulücken stehen im Privateigentum Dritter, eine Verkaufsbereitschaft ist derzeit nicht gegeben. Nennenswerter Gebäudeleerstand ist im Ortsteil Osterbrock nicht bekannt. Der Bedarf für die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Osterbrock. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Als Abwägungsergebnis ist der Bauleitplan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

8. Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 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 C 3, eingesehen werden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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).
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend die zuständige Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
4. 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.
5. Die im Geltungsbereich dieses Flächennutzungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich

genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

6. 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.

9. Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:

Die Gemeinde Geeste hat vom 06.10.2020 bis 20.10.2020 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darlegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Schreiben vom 23.10.2020 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom 28.12.2021 bis zum 04.02.2022 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2021 beteiligt.

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

10. Verfahrensvermerke

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

Geeste, März 2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Düthmann

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 28.04.2022 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 29.04.2022

Höke
Bürgermeister