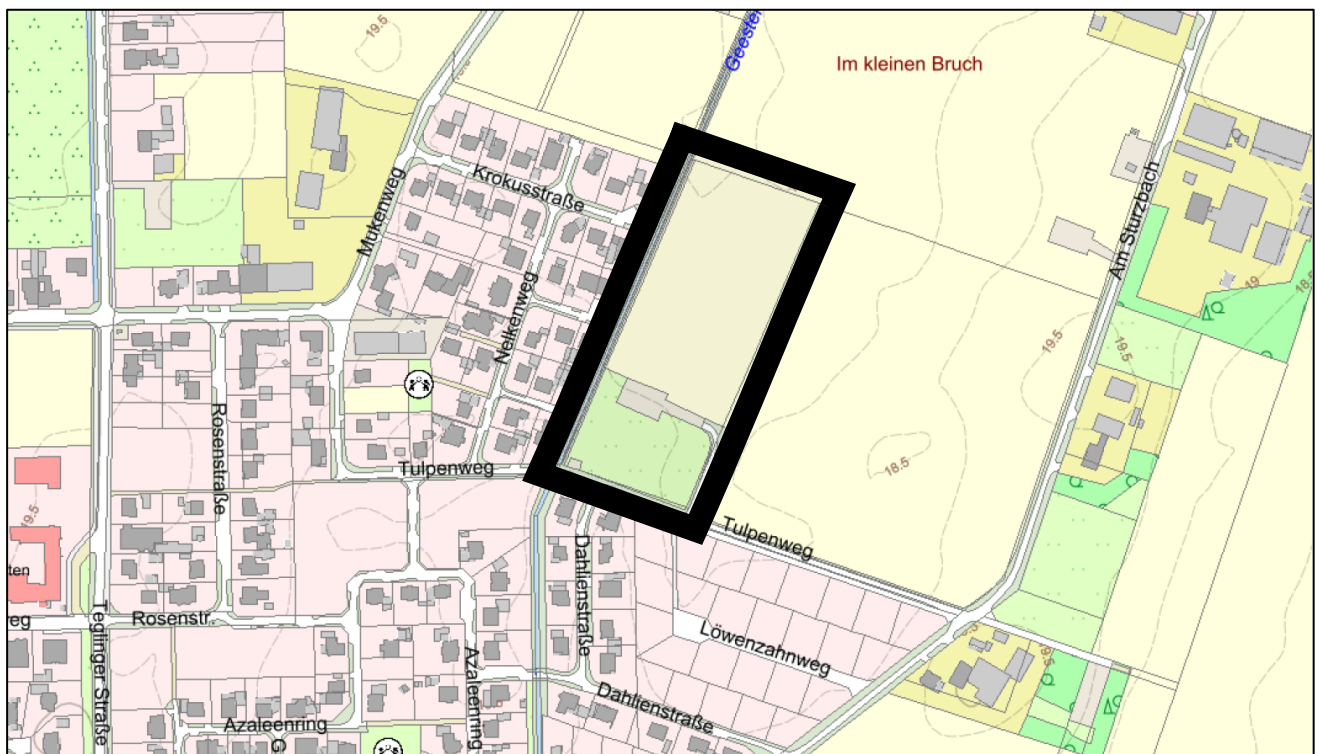


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94

„Am Sturzbach, Teil III“
OT Osterbrock, Gemeinde Geeste

MIT UMWELTBERICHT



Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2021)

Inhalt

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Planungsanlass.....	2
3	Übergeordnete Planungsaussagen.....	2
3.1	Ziele der Landesplanung und Raumordnung	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.1	Planerfordernis	3
4.2	Standortwahl	4
5	Inhalte des Bebauungsplanes.....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Baugrenze, Bauweise.....	5
5.4	Straßenverkehrsflächen	5
5.5	Textliche Festsetzungen.....	6
5.6	Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen).....	8
5.7	Hinweise.....	10
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Belange des Immissionsschutzes.....	11
6.2	Belange der Landwirtschaft	14
6.3	Belange von Natur und Landschaft	14
6.4	Belange der Infrastrukturversorgung und des Verkehrs	15
6.5	Belange des Denkmalschutzes	15
6.6	Belange der Ver- und Entsorgung	15
7	Abwägungsergebnis.....	17
8	Verfahren	18
9	Verfahrensvermerke.....	18

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet, das Flurstück 18/7, Flur 29, liegt im Ortsteil Osterbrock der Gemeinde Geeste. Im Westen und Süden schließen sich weitere Wohnsiedlungen an, im Norden und Osten Landwirtschaftsflächen. Die Fläche wird südlich vom Tulpenweg begrenzt. Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt 21.163,91 m² (~ 2,12 ha). Der Geltungsbereich ist aus dem unmaßstäblichen Übersichtsplan des Deckblattes ersichtlich. Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker/ Grünland genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend dem Bedarf setzt die Gemeinde Geeste im Bebauungsplan Nr. 94 „Am Sturzbach, Teil III“ als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, welches 22 Privatgrundstücke umfassen soll

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 inzwischen nahezu alle Bauplätze veräußert worden sind. Es wird erwartet, dass die übrigen Bauplätze in dem südlich angrenzenden Baugebiet „Zwischen Tulpenweg und Dahlienstraße“ zeitnah veräußert sind. Um den Bedarf zu decken und neue Bauplätze anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Sturzbach, Teil III“ erforderlich. Das Plangebiet schließt direkt an vorhandene Siedlungen an und bietet somit einen idealen Standort zur Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

3 Übergeordnete Planungsaussagen

3.1 Ziele der Landesplanung und Raumordnung

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

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

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Bereich „Landwirtschaft“ ausgewiesen. Nordwestlich befindet sich ein Gebiet zur Trinkwassergewinnung, im Norden und Osten verläuft eine Gas-Rohrfernleitung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4 Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planerfordernis

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 Geeste besteht 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.

4.2 Standortwahl

Im Hinblick auf die Standortwahl wird die vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzeption aufgegriffen und eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung vorgenommen. Dies entspricht der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsplanung der Gemeinde Geeste. 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 Geeste ermöglichen. Es sind insgesamt Flächen, die für die Landwirtschaft entbehrlich sind und von der Gemeinde Geeste 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 innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits von zwei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. 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. Somit werden die Vorgaben der §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB aus inhaltlicher Sicht beachtet.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen zu können. Für das Plangebiet gelten jeweils die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Mit diesen Festsetzungen soll der Charakter der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwert. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Bei den angrenzenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,4 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach zweigeschossiger Bauweise soll diese auch im Bebauungsplan Nr. 94 „Am Sturzbach, Teil III“ festgesetzt werden. Im Zusammenwirken mit der stufenweisen Höhenbeschränkung fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere in den Randbereichen zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei.

5.3 Baugrenze, Bauweise

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits werden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

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

5.4 Straßenverkehrsflächen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Tulpenweg“ und „Am Sturzbach“, welche im Abschnitt 110 Station 1,087 m in die freie Strecke der Landesstraße L 67 einmündet. erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende, ausreichend dimensionierte innere Erschließungsstraße.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen, sodass darüber hinaus keine Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind.

5.5 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 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 0,40 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, hat zwischen 2,75 m und 4,00 m im WA2-Gebiet und zwischen 4,00 m und 6,00 m im WA1-Gebiet zu betragen. Dadurch sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker. Durch solche geringfügige Abweichung wird das Gesamtbild nicht beeinträchtigt.

§ 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 9,50 m und dient ebenfalls dazu, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper zu verhindern.

§ 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 3,00 m beträgt,
3. die Gebäudelänge maximal 9,00 m beträgt,
4. der Abstand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
5. die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 5 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf 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

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

§ 8 Zufahrten

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

§ 9 Geruchsimmissionen

Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird der in der Geruchsimmissionschtlinie (GIRL) festgelegte Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete um 0,02 überschritten. Dieser Wert erfüllt die Kriterien der Irrelevanz. Das Irrelevanzkriterium der GIRL - Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung, wenn der Wert von 0,02 (= 2 % der Jahresgeruchsstunden) nicht überschritten wird - ist als Bagatellgrenze grundsätzlich rechtlich unbedenklich (VG Düsseldorf, Urteil vom 24.04.2012 - 3 K 6274/09).

§ 10 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind 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 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 1,50 m betragen. Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vorbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. 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 dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im WA-Gebiet nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 7026 - granitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 9004 - signalschwarz. Hierdurch soll das in der Gemeinde vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung, insbesondere in den Randbereichen, erhalten bleiben.

§ 6 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, 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.

5.7 Hinweise

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. Nov. 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.

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

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0.

c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

d) 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.

h) Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Randbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 94 „ Am Sturzbach, Teil III“ mit der zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“, liegen innerhalb von Immissionsschutzrädien landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Stallanlagen. Es wurde ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe vom TÜV Nord am 26.11.2018 erstellt, welches neben dem vorliegenden Plangebiet auch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 93 "Zwischen Tulpenweg und Dahlienstraße" umfasst.

Zur Berechnung der Geruchsimmissionen 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. 4.2 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 Geruchsimmissionen 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 ein Wert bis 12 % der Jahresstunden ermittelt. Die Überschreitung liegt im äußersten nordöstlichen Randbereich. Diese entspricht zwar nicht den in der GIRL angegebenen Werten von 10 %, liegt 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 wurde in § 9 der textlichen Festsetzungen hingewiesen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter d) auf zeitweise auftretende Geruchsbelastungen und eine daraus resultierende Vorbelastung 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 bereits 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. 6.1 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. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a 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. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Wie bereits dargelegt, ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes 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 eines Allgemeinen Wohngebietes 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 zugehörigen Umweltbericht 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.

Im Rahmen der Abwägung wird entschieden, dass das durch diesen Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit auf einer externen Kompensationsfläche zu kompensieren ist. Hierbei handelt es sich um den Flächenpoolbereich „Schwering“ in der Gemarkung Groß Hesepe, Flur 4, Flurstücke 59, 66/4, 21/6, 22/2 und 21/2.

6.4 Belange der Infrastrukturversorgung und des Verkehrs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Wohngebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert. Neue Hauptverkehrsstraßen sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die vorhandenen Straßen Am Sturzbach und Tulpenweg können den hinzukommenden Verkehr auffangen. Die innere Erschließung des Gebietes ist ausreichend dimensioniert.

6.5 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 (siehe 5.7 Hinweise zum Bebauungsplan).

6.6 Belange der Ver- und Entsorgung

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.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum

Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende 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 GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. U. a. ist die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/ oder das Grundwasser eine Gewässerbenutzung, die einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG bedarf. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll direkt in den Untergrund versickern. Die Baugrunduntersuchung (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.01.2019) für die geplante Maßnahme hat ergeben, dass die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen sind. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes gemäß § 9 NWG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist die Herstellung einer Regenwasserkanalisation über einen Staukanal mit Anschluss an das Verbandsgewässer Nr. 9.51.2 des Wasser- und Bodenverbandes „Osterbruchverband“ (Gew. II. Ordn.) geplant. Das Entwässerungskonzept (Ing.-Büro W. Grote GmbH vom 02.03.2020) dafür wurde dem Landkreis Emsland zur Genehmigung vorgelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 23.03.2020, Aktenzeichen 671/220-14.2020.38, liegt der Gemeinde Geeste vor.

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 800 l/min. (48 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.

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Die Anlieger der Stichstraße müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Stellflächen für Abfallbehälter zeichnerisch festgesetzt.

7 Abwägungsergebnis

Die Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich aus der Anlage 4. 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 liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits von zwei Seiten von Siedlungsnutzungen

umgeben. 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 Geeste. 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 Verfahren

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

Die Gemeinde Geeste hat am 28.11.2019 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Erörterungstermin darlegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Schreiben vom 23.10.2019 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 zu entnehmen.

9 Verfahrensvermerke

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