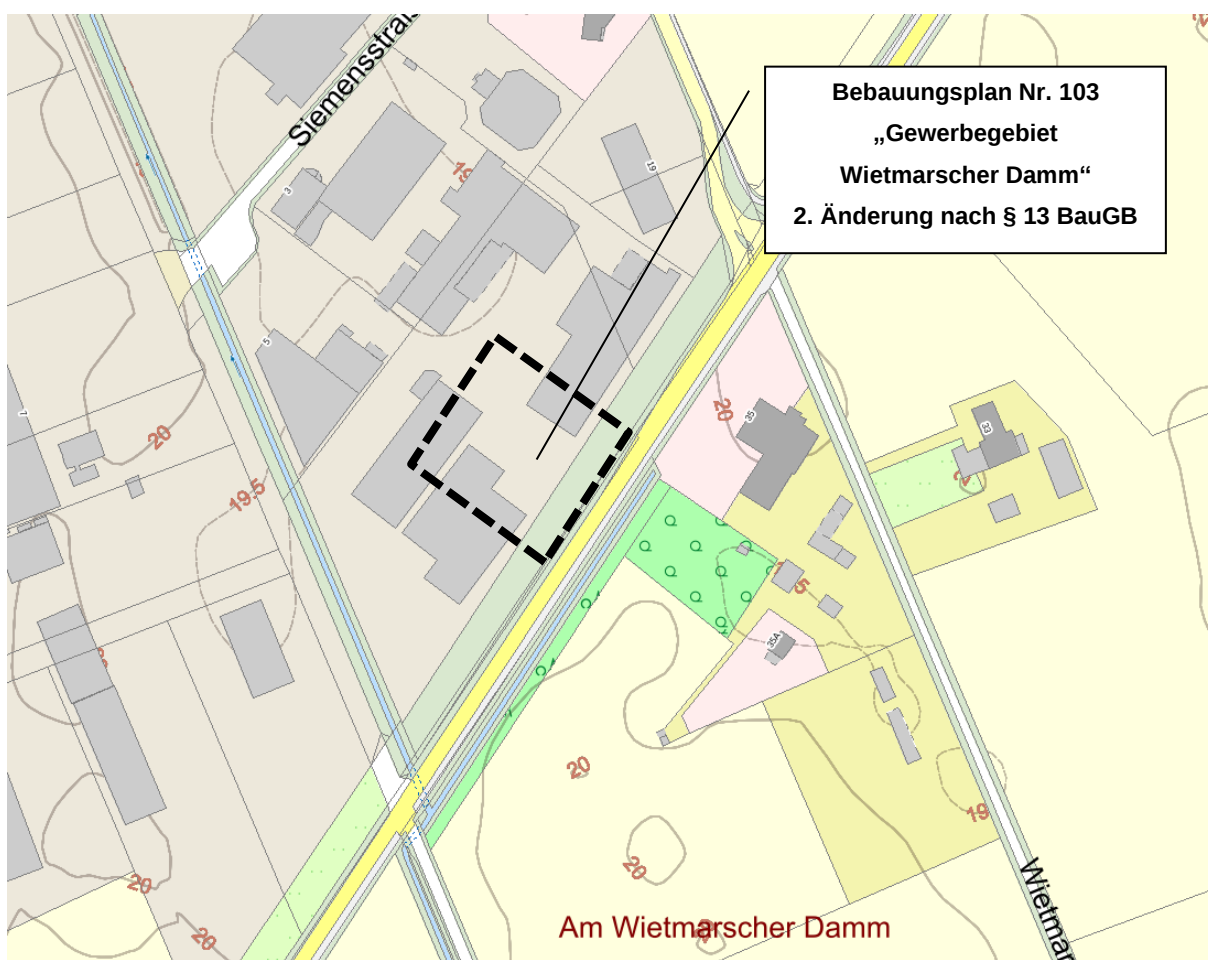

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 103 „GEWERBEGEBIET WIETMARSCHER DAMM“ 2. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

**GEMEINDE GEESTE
Landkreis Emsland**



Übersichtsplan (unmaßstäblich) (NLWKN 2021)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES.....	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 103	5
2.1.1. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes.....	6
2.1.2. Gestalterische Festsetzungen (GF) des Ursprungsbebauungsplanes	7
2.1.3. Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes	8
2.2. Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“	9
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	9
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (2010)	9
3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	11
3.3. Flächennutzungsplan	11
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes	12
4.2. Planerfordernis / Planinhalt	12
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	13
5.1. Belange des Immissionsschutzes.....	13
5.1.1. Immissionen aus Gewerbe	13
5.1.2. Immissionen aus der Landwirtschaft	13
5.1.3. Immissionen aus dem Straßenverkehr	14
5.2. Belange des Naturschutzes	14
5.3. Belange der Ver- und Entsorgung	15
5.3.1. Oberflächenentwässerung.....	15
5.3.2. Abfallentsorgung.....	15
5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	15
5.4. Belange des Denkmalschutzes	16
5.5. Belange des Verkehrs.....	16
5.6. Belange des Bodenschutzes	16
5.7. Belange der Bundeswehr.....	17
5.8. Belange des Klimaschutzes	18
5.9. Belange des Einzelhandels.....	19
6. FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 103 „GEWERBEGEBIET WIETMARSCHER DAMM“	19
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	19
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20
7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF).....	20
8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (GF).....	20
9. HINWEISE	20

10. VERFAHREN..... 21**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Luftbild zum Änderungsbereich nebst angrenzender Nutzung (NLWKN 2021)	4
Abbildung 2: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ (unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ (unmaßstäblich)	9
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland	10
Abbildung 5: Die Ortslage Dalum umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2021)	11
Abbildung 6: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes “Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)	12
Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ (unmaßstäblich)	14

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Dalum die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Kern wird durch die vorgesehene Verlegung der Baugrenze zwischen zwei Bestandsgebäuden um 5,0 m in Richtung des Sichtschutzwalles dem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit eröffnet, eine für das Unternehmen zur Optimierung der aktuellen Produktionsprozesse notwendige Überdachung zu errichten (vgl. Kapitel 4.2). Dies ist nach den derzeit auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes bestehenden Voraussetzungen nicht zulässig. Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 103b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete) und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB).

Diese erste Änderung des Bebauungsplanes wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Meppen, zur Verfügung gestellt und wird dort unter dem Geschäftsnachweis A-76/2022 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

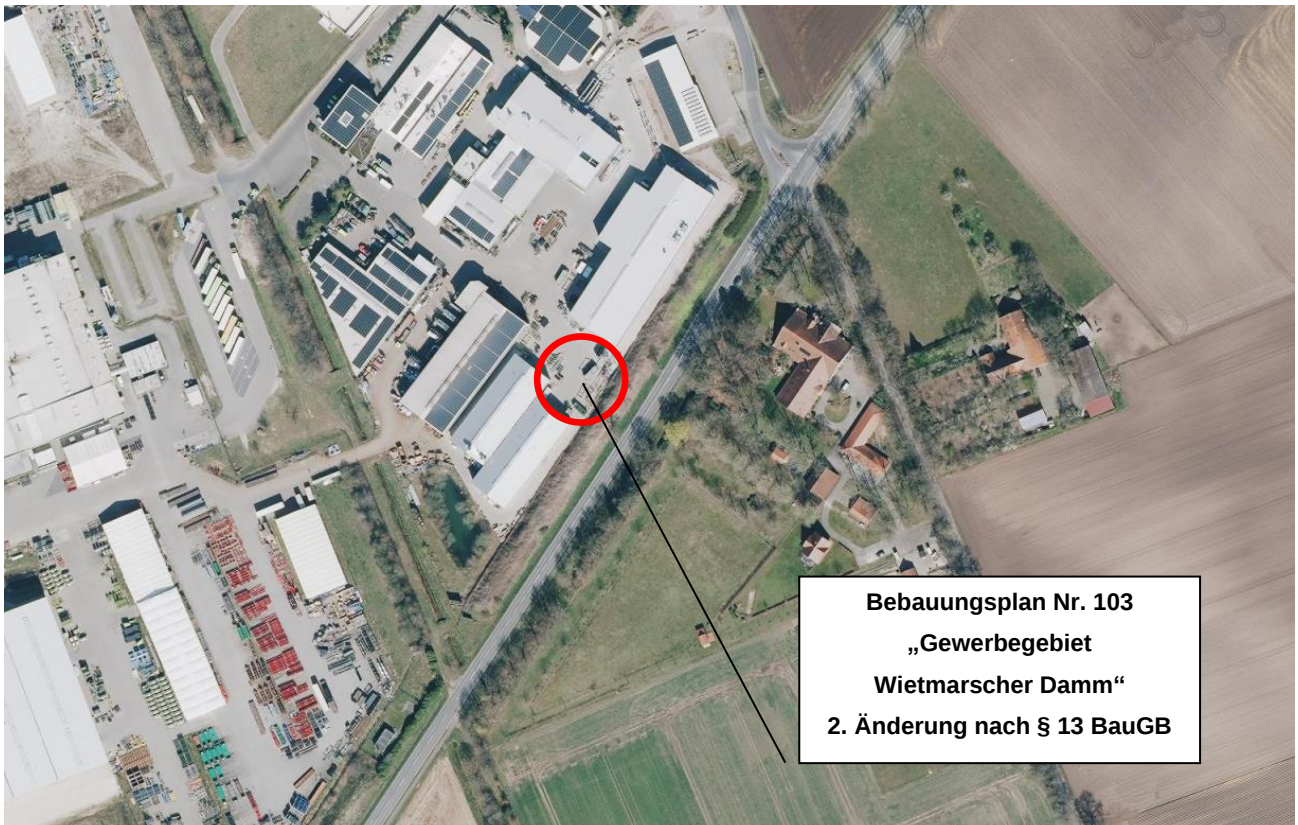


Abbildung 1: Luftbild zum Änderungsbereich nebst angrenzender Nutzung (NLWKN 2021)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ liegt südwestlich der Ortslage Ortsteil Dalum, nordwestlich der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) und ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Industriestraße“, das weitere insbesondere nördlich anschließende Industrie- und Gewerbegebiete umfasst. Diese Änderung gilt für das Flurstück 1/591 (tlw.) der Flur 5 in der Gemarkung Dalum, Gemeinde Geeste, zur Größe von ca. 5.722 m². Das südöstlich angrenzende Flurstück 1/662 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da der zukünftige Verlauf der Baugrenze im Änderungsbereich auf die Flurstücksgrenze verlegt wird. Das Gewerbegebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Der Anteil des Industriegebietes innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits vollflächig versiegelt. Der angrenzende Sichtschutzwall ist begrünt und bleibt erhalten.

Die Lage des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 103

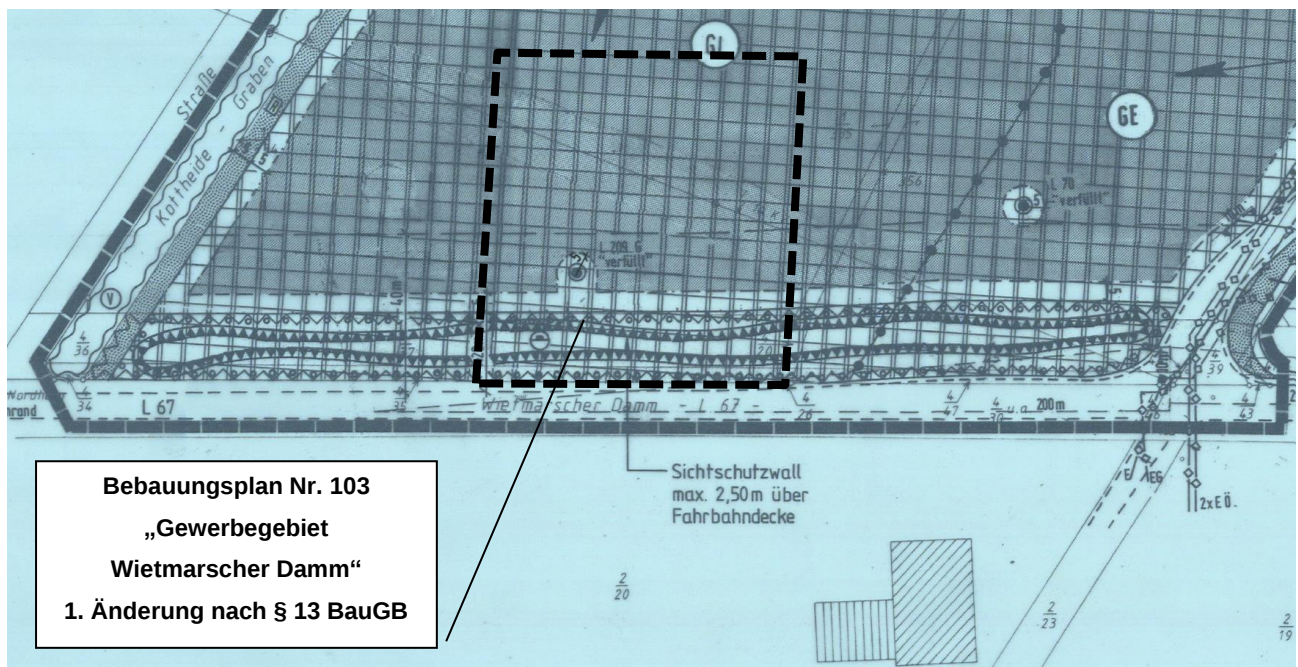


Abbildung 2: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ (unmaßstäblich)

Der Abbildung 2 kann entnommen werden, dass im Änderungsbereich im Ursprungsbebauungsplan nachfolgende Festsetzungen definiert wurden:

- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
- Grundflächenzahl = 0,8
- Baumassenzahl = 10
- keine Bauweise
- flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) T = 65 dB(A) / N = 50 dB(A)
- Verweis auf die Textlichen Festsetzungen §§ 1-4, 5 Abs. 1, 6-10
- Verweis auf die Örtlichen Bauvorschriften §§ 1-4
- Erdölsonde verfüllt – keine Überbauung; verfüllte Bohrung L 209 G
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie (Wietmarscher Damm, L67)
- Sichtdreieck (200 m x 10 m) parallel zur L67
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Fläche für Aufschüttung – Sichtschutzwall
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG))
- 40 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG – Bei Errichtung von Werbeanlagen in dieser Zone ist das Straßenbauamt zu beteiligen.

2.1.1. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes

Für den Änderungsbereich gelten im Besonderen die Textlichen Festsetzungen 1 bis 4, 5 Abs. 1 sowie 6 bis 10. Die Textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

§ 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

In der als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche dürfen Betriebe und Anlagen den folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

GE-Gebiet:	tags:	=	60 dB(A) pro m ²
	nachts:	=	45 dB(A) pro m ²

GI-Gebiet:	tags:	=	65 dB(A) pro m ²
	nachts:	=	50 dB(A) pro m ²

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5,0 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r > 1,5 d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilfläche in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

§ 2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und im Industriegebiet (GI) nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

1. in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter WBG beschrieben sind.
2. Auf der Fläche für Verkehrsgrün VG sind Anpflanzungen von Bäumen und bodendeckenden Pflanzenarten vorgesehen. Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter VGM beschrieben.

§ 6 Begrünung von Stellplätzen

1. Auf Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen.
2. Die Stellplätze sind im Bereich der Standflächen mit Rasengittersteinen oder in gleichwertiger Ausfertigung herzustellen.

§ 7 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der vorhandenen Industriestraße (K 233) bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,4 m nicht überschreiten.

§ 8 Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte der Gebäude, 16,0 m nicht überschreiten.

§ 9 Zufahrten

Neue Zufahrten und Zugänge zwischen der L67 (Wietmarscher Damm) bzw. den dazugehörigen Straßenteilen und dem Plangebiet dürfen nicht hergestellt werden.

§ 10 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde, das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m. jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

Die Textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind, soweit sie den Geltungsbereich dieser 2. Änderung betreffen, entsprechend zu beachten.

2.1.2. Gestalterische Festsetzungen (GF) des Ursprungsbebauungsplanes

Für den Änderungsbereich gelten im Besonderen die Gestalterischen Festsetzungen 1 bis 4. Die Gestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

§ 1 Werbeanlagen an Außenflächen

In den Gewerbegebieten (GE) sind Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sowie Werbeanlagen für Eigenwerbung nur an den Außenflächen der Gebäude unterhalb der Traufhöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern unterhalb des Dachabschlusses zulässig.

§ 2 Größe der Werbeanlagen

Werbeanlagen für Eigen- und Fremdwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 10,0 m Gesamtlänge und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

§ 3 Unzulässige Werbeanlagen

Unzulässig sind:

1. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht;
2. Werbeanlagen mit greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (Farbtöne RAL 840 HR, RAL 1060, 1062, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015).

§ 4 Einfriedungen

1. Entlang der Kreisstraße 233 (Industriestraße) sind die Privatgrundstücke, mit Ausnahme der hier festgesetzten Grundstückszufahrten, dauernd geschlossen eingefriedet zu halten. Die Einfriedung darf nicht höher als 0,8 m über Fahrbahnoberkante sein.
2. Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe auf den Grundstücken entlang der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) dürfen erst auf der der Straße abgewandten Seite des Sichtschutzwalles errichtet werden.

Die Gestalterischen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind, soweit sie den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, entsprechend zu beachten.

2.1.3. Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes

Die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die K233 (Industriestraße). Von dieser Straße können Schallemissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Straße errichteten Anlagen können von dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,8 m unzulässig.
5. Die im Plangebiet z.Zt. vorhandene 10-kV Freileitung wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes bzw. nach der Freigabe durch den Betreiber demontiert. Aus diesem Grunde ist ihre planungsrechtliche Ausweisung als oberirdische Hauptversorgungsleitung im Bebauungsplan nicht mehr vorgenommen worden.
6. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Die Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu berücksichtigen.

2.2. Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“

Durch den Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ wird lediglich ein Streifen entlang des Kottheide-Grabens aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 103 einbezogen, der nicht durch diese Änderung in Anspruch genommen wird. Somit kann auf eine weitergehende Erläuterung der Inhalte dieses Bebauungsplanes verzichtet werden.

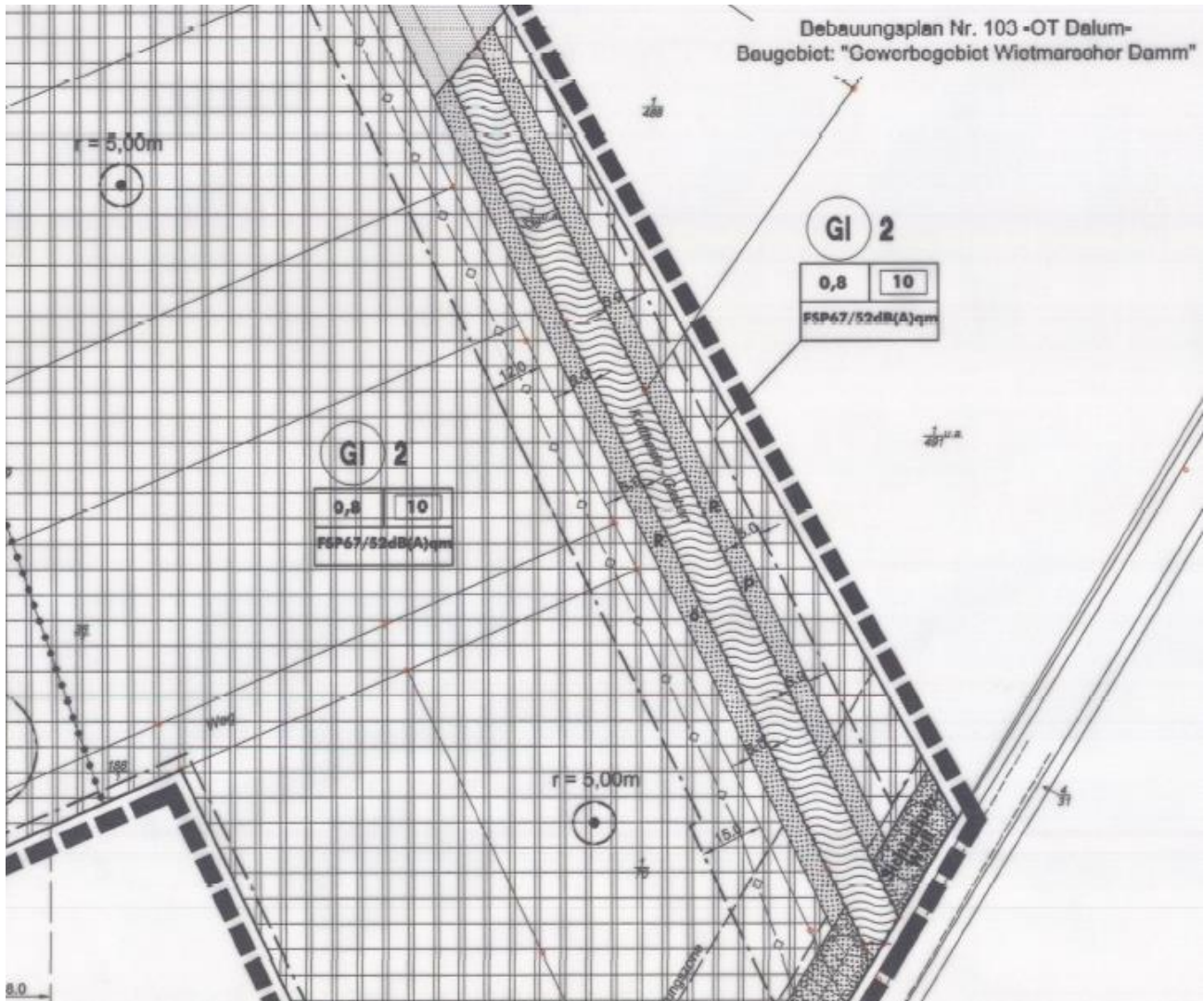


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ (unmaßstäblich)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (2010)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, genau wie die angrenzenden und zum Großteil bereits bebauten Bereiche, als Vorranggebiet (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ dargestellt. Die K233 und die L67 sind als „Hauptverkehrsstraßen“ und die Achse der

BAB31 als „Autobahn“ im RROP 2010 enthalten und besitzen somit auch eine überregionale Bedeutung. Westlich des Geltungsbereiches verläuft eine Rohrfernleitung (Gas), die im Rahmen der vorangegangenen Planung nebst dem zugehörigen Schutzstreifen berücksichtigt wurde.

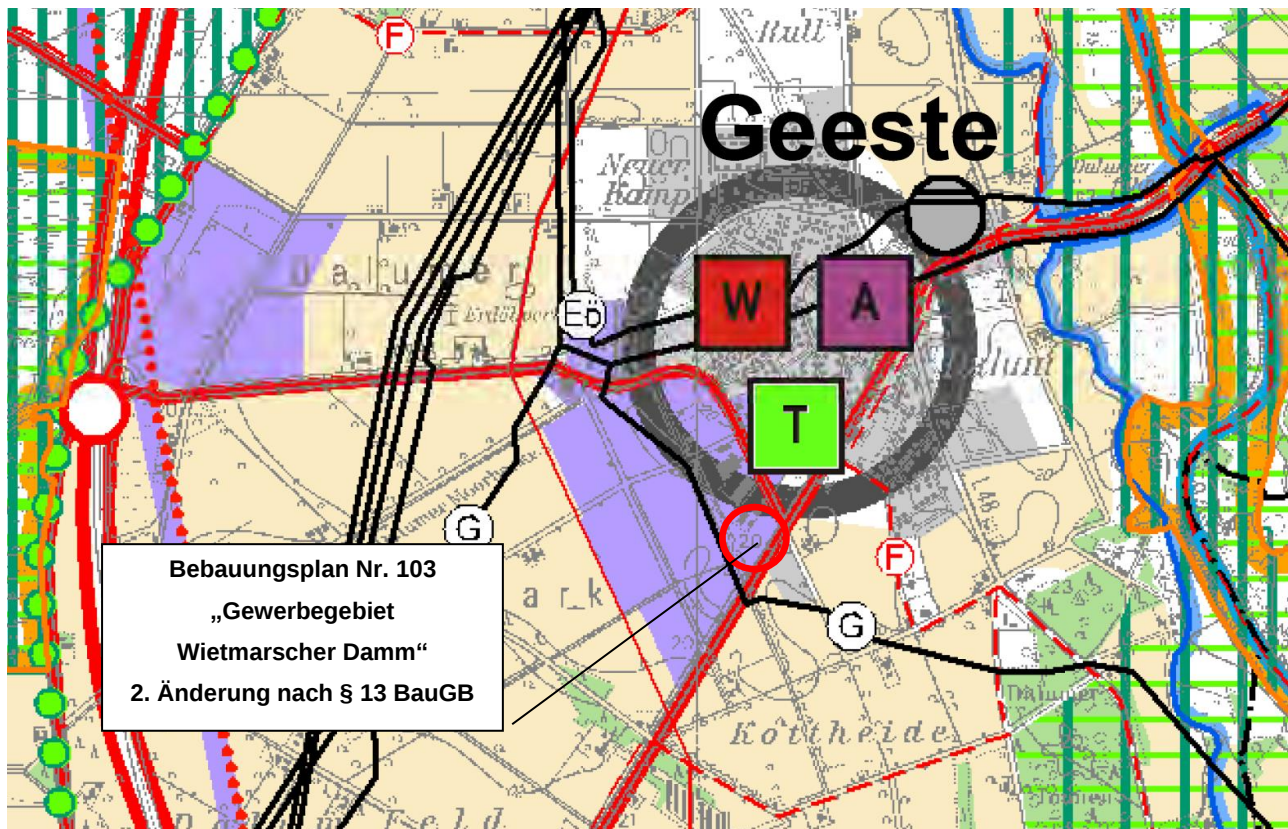


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland

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.“

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“. Somit wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) mit keiner Darstellung versehen.

Nach dem Umweltserver des NLWKN (http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global-NetFX_Umweltkarten/) befindet sich die Planfläche nicht in einem wertvollen Brutvogelgebiet. Für Gastvögel wird die Wertung großräumig um die Ortslage Dalum mit „offen“ geführt. Ca. 1,55 km östlich der Ortslage Dalum befindet sich die Emsniederung mit dem FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“, das ergänzend als LSG EL 00032 „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg in nationales Recht überführt wurde. Innerhalb des FFH-Gebietes liegt zudem das Naturschutzgebiet (NSG) WE 00191 „Biener Busch“. Daneben ist die darüber hinaus reichende Emsniederung durch das LSG EL 00023 „Emstal“ geschützt (ca. 1,29 km südöstlich). Westlich der BAB31 und somit auch westlich der Vorhabensfläche befindet sich in einer Entfernung von fast 3,0 km zur Planfläche das Vogelschutzgebiet (VSG) V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“. Dieses ist als Naturschutzgebiet (NSG WE 265 „Dalum-Wietmarscher Moor“) ausgewiesen worden. Nördlich des NSG WE 265 befindet sich das NSG WE 00269 „Geestmoor“.

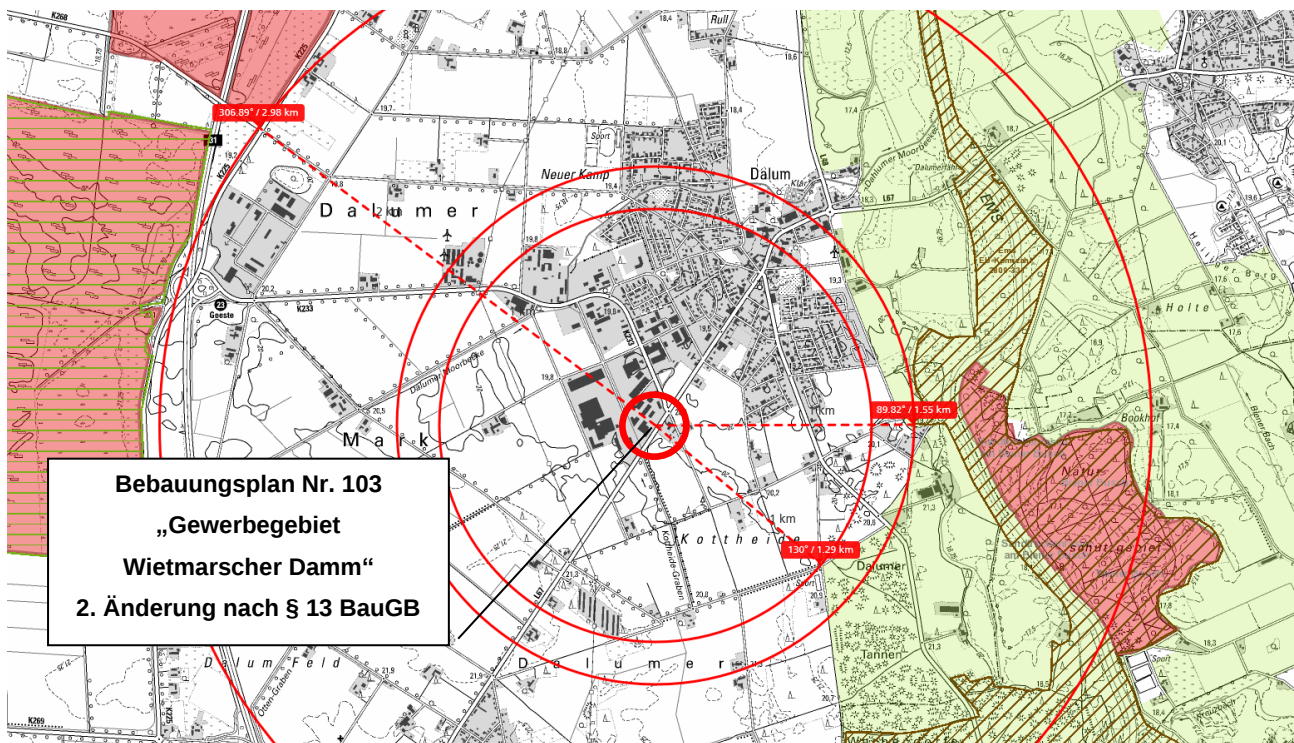


Abbildung 5: Die Ortslage Dalum umgebende Schutzgebiete (NLWKN 2021)

3.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische 10 kV-Leitung wurde mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 103 demontiert. Damit entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

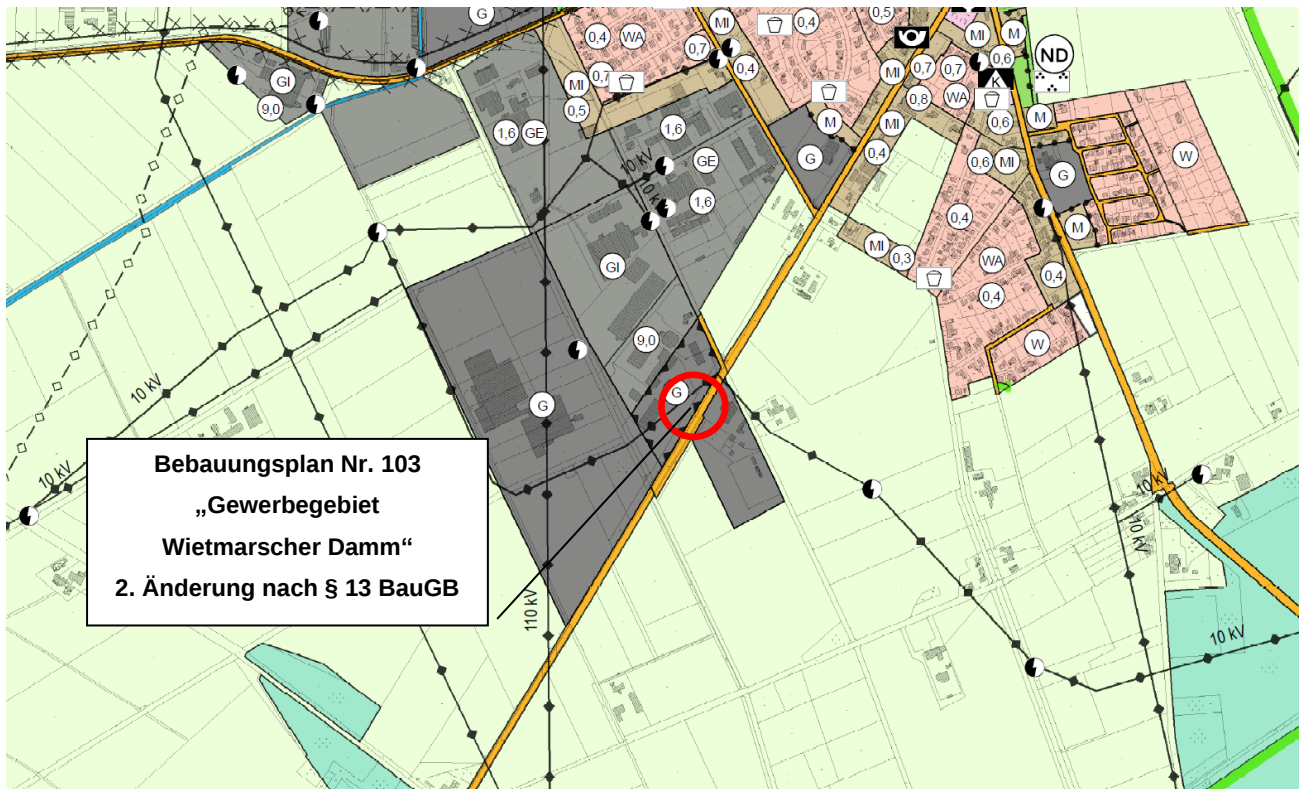


Abbildung 6: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. 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).

4.2. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben 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).

Die Optimierung der Ausnutzbarkeit der Flächen des Industriegebietes durch die Verlegung der Baugrenze ist das kennzeichnende Element dieser 2. Änderung. Hierdurch kann auch vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können.

Mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Geeste die auch aus städtebaulicher Sicht gewünschte optimalere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Hierzu wird die

Baugrenze zwischen zwei Bestandsgebäuden um 5,0 m bis an den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall verlegt. Hierbei wird die 20,0 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG parallel zur L67 (Wietmarscher Damm) zwingend eingehalten bzw. entsprechend berücksichtigt. Es kann herausgestellt werden, dass durch diese Anpassungen kein Ausgleichs-Defizit entsteht bzw. sich keine Veränderung mit Blick auf die ursprüngliche Eingriffsbilanzierung ergibt, da an der bisherigen Abgrenzung bzw. Festsetzung des Industriegebietes (GI) festgehalten wird. Da sich die ausgewiesenen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ebenfalls an der 20,0 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG parallel zur L67 orientiert, kann eine direkte Inanspruchnahme von Pflanzflächen ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch die Bilanzierung im Kapitel 5.2).

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 Immissionsschutzes

5.1.1. Immissionen aus Gewerbe

Im Ursprungsbebauungsplan wurde zum Schutz der angrenzenden Nutzungen, hier insbesondere die südöstlich gelegene Bebauung, für das Industriegebiet ein flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) $T = 65 \text{ dB(A)}$ / $N = 50 \text{ dB(A)}$ festgesetzt an diesem wird auch im Zuge dieser Änderung festgehalten.

5.1.2. Immissionen aus der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen - Tierhaltung

Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung halten zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung einen Anstand von mind. 400 m ein. Der am nächsten zum Geltungsbereich liegende Betrieb befindet sich ca. 400 m in nordöstlicher Richtung. In einem Abstand von 480 m in nordöstlicher Richtung findet sich ein weiterer Betrieb. Östlich, mit einem Abstand von über 600 m, liegen zwei weitere Betriebe an der Mühlenstraße. Dann findet sich erst wieder ein tierhaltender Betrieb mit einem Abstand von 580 m in südlicher Richtung. Insofern ist im Plangebiet mit keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen zu rechnen. Zudem befinden sich die nordöstlich bis südöstlich gelegenen Betriebe angrenzend zur Wohnbebauung an der „Langen Straße“ (z.B. Bebauungsplan Nr. 10 „Am Nachtigallenweg“, Bebauungsplan Nr. 131 „Zwischen Mühlenstraße und Wollgrasweg“ und Abbildung 6 zur 62. Flächennutzungsplanänderung). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ wurde diesen vier Betrieben kein Baufenster für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen zugewiesen. An den südlich gelegenen Betrieb reichen jüngere Industriegebiete näher als der Änderungsbereich (z.B. Bebauungsplan Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“). Somit kann ausgeschlossen werden, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch diese Änderung eingeschränkt werden. Auch unzulässige Geruchsimmissionen innerhalb des Industriegebietes können ausgeschlossen werden.

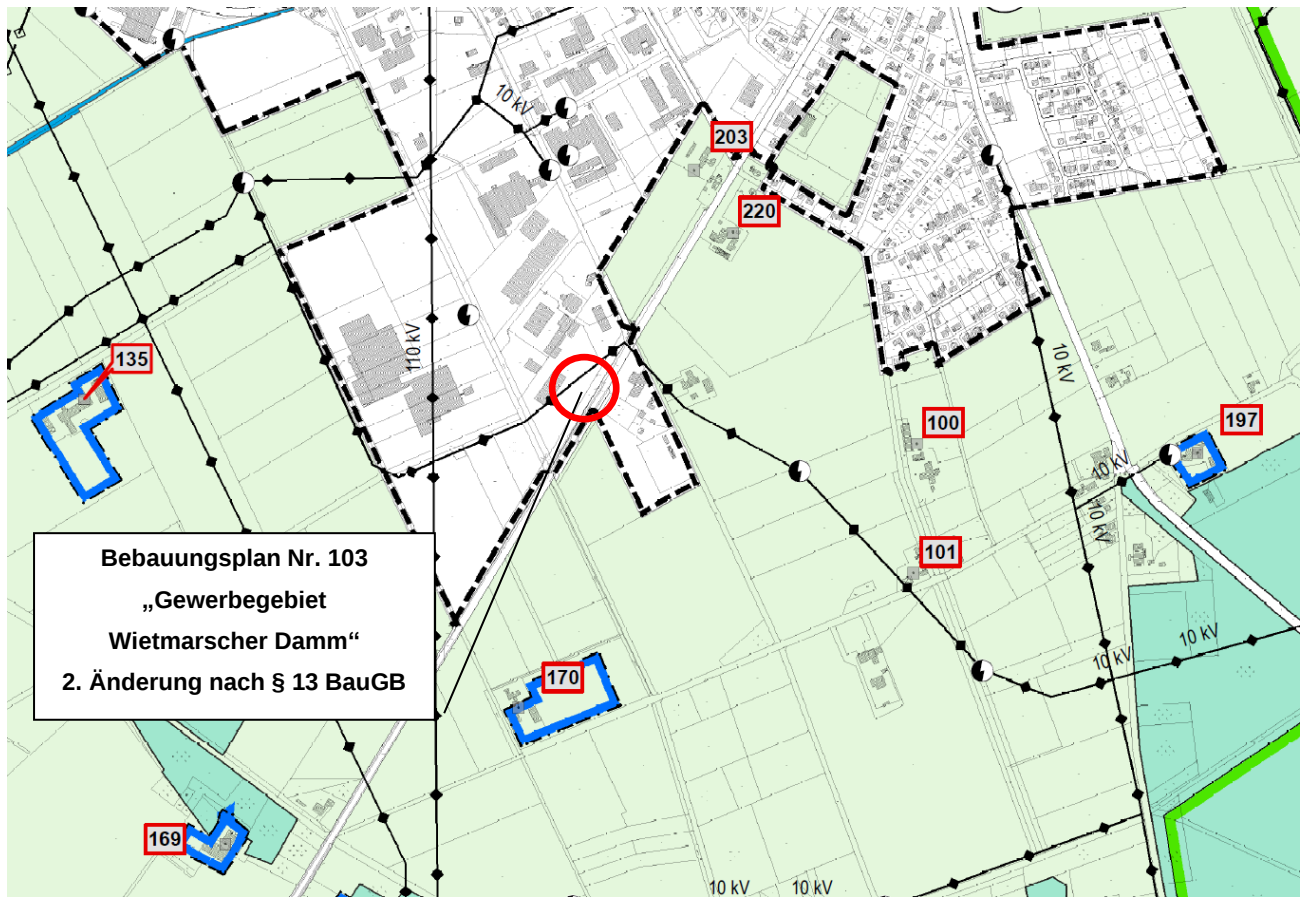


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ (unmaßstäblich)

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

5.1.3. Immissionen aus dem Straßenverkehr

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 20 m nordwestlich der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) und östlich der Kreisstraße 233 (Industriestraße). Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde eine Optimierung der Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Zu-/Abfahrtsbereiche zur Industriestraße bzw. über die Siemensstraße. Von der Landesstraße 67 sowie der Kreisstraße 322 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5.2. Belange des Naturschutzes

Diese Änderung gilt für das Flurstück 1/591 (tlw.) der Flur 5 in der Gemarkung Dalum, Gemeinde Geeste, zur Größe von ca. 14.557 m². Diese Fläche ist derzeit im Ursprungsbebauungsplan

innerhalb des Änderungsbereiches als Industriegebiet ausgewiesen worden und bereits vollständig versiegelt. Das südöstlich angrenzende Flurstück 1/662 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da der zukünftige Verlauf der Baugrenze im Änderungsbereich auf die Flurstücksgrenze verlegt wird. Der angrenzende Sichtschutzwall ist begrünt und bleibt erhalten. Somit kann herausgestellt werden, dass sich durch diese Änderung keine neuen oder zusätzliche erhebliche Wirkungen auf Natur und Landschaft ergeben.

5.3. Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe von bestehenden Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Von Seiten der Versorger wird keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle übernommen, die mit durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

5.3.1. Oberflächenentwässerung

Ein Nachweis für die schadlohe Oberflächenentwässerung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 (Ursprungsbebauungsplan) sowie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Erweiterung Industriegebiet Dalum und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ erbracht und nachgewiesen. Hieran kann festgehalten werden, da durch diese Änderung keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Sollte über die bereits bestehenden Genehmigungen hinaus das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Der Änderungsbereich grenzt nicht direkt an ein Gewässer. Der Kottheide Graben, der an der westlichen Grenze des Betriebsgeländes verläuft. Mündet am nordwestlichen Ortsrand in die Dalumer Moorbeeke.

5.3.2. 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.

5.3.3. 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 Industriegebieten mit einer Baumassenzahl (BMZ) von ≤ 9 ein Löschwasserbedarf von mindestens

1.600 l/min. (96 m³/h) bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung bis zu 3.200 l/min. (192 m³/h) bei einer mittleren bzw. großen Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit ist die Löschwasserversorgung 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 Trink- und Abwasserverbandes (TAV) Bourtanger Moor ist derzeit eine Entnahmemenge von 1.600 l/min (96 m³/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird durch zusätzliche geeignete Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, Löschwasserbehälter nach DIN 14230) 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.

5.4. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 2.3 Hinweis Nr. 2). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unter den Tel.-Nrn. (05931) 44-2173 oder (05931) 6605 erreichbar.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Zu-/Abfahrtsbereiche zur Industriestraße bzw. über die Siemensstraße.

Die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG sowie die 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG zur Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) werden nachrichtlich übernommen und beachtet.

5.6. Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ und somit auch innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich laut den Daten des LBEG keine Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend der Veröffentlichung GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Auch kohlenstoffreiche Böden sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet.

Im Änderungsbereich befinden sich Tiefenbohrungen. Die Koordinaten der Bohrung lauten:

Lingen 209G East: 32379438.0 - North: 5827133.0

Die Baugrenzen wurden so verlegt, dass die Tiefbohrungen zuzüglich eines Schutzradius von 5,0 m nicht durch Gebäude überbaut werden können. Eine Überbauung durch befahrbare Flächen sowie durch eine Überdachung ist mit Blick auf die effektive Nutzung des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

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.

5.7. Belange der Bundeswehr

Luft- und Bodenschießplatzes Engden / NORDHORN RANGE

Das Plangebiet befindet sich im An- / Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / Nordhorn. Ich mache darauf aufmerksam, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb (Jettieffluggorridor) 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 30,0 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Durch die Textlichen Festsetzungen §§ 7 und 8 des Ursprungsbebauungsbebauungsplanes, die weiterhin auch für diese 2. Änderung gelten, wird sichergestellt, dass maximal Bauhöhen von 16,4 m zulässig sind. Somit unterschreitet die maximal zulässige Gebäudehöhe über Grund die maximale Bauhöhe von 30,0 m deutlich.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Da es sich um überwiegend bebaute Bereiche handelt, kann auf eine Luftbildauswertung verzichtet werden. Der durch das LGLN als „Fläche C“ (Sondierungsgraben 2) benannte Flächenanteil liegt im Bereich des Lärmschutzwalles. Eine weitere Untersuchung ist hier derzeit nicht erforderlich. 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.

5.8. 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 Vorhabenträger, 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.

5.9. Belange des Einzelhandels

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Geeste (EHK 2012, S. 64) lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Grundzentrums Geeste wie folgt darstellen:

- Sicherung und Ausbau des Grundzentrums durch Angebotsverdichtung im Ortskern Dalum
- Erhaltung/ Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in peripheren Ortsteilen
- Beschränkung großflächiger Betriebstypen (zentrenrelevante Sortimente) auf den zentralen Versorgungsbereich Dalum (vgl. Abbildung 30, S. 54 im EHK 2012)
- Stärkung der Ortsmitte durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns durch verkehrsberuhigende und ortsbildverbessernde Maßnahmen

Da der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Dalum“ liegt, wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Gemeinde Geeste“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2 (Kap. 7) bzw. EHK 2012 Kap. 9.4) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

6. FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 103 „GEWERBEGEBIET WIETMARSCHER DAMM“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung weiterhin einer industriellen Nutzung zuführen zu können, wie sie auch durch den Ursprungsbebauungsplan vorgegeben und in den angrenzenden Bereichen auch vorzufinden ist.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Industriegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt, in der Ausnutzbarkeit jedoch effektiv entwickelt werden. Entsprechend werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird mit Bezug zur maximal zulässigen Baumassenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (vgl. TF §§ 7 und 8 des Ursprungsbebauungsplanes) verzichtet.

Bauweise

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass eine möglichst hohe Ausnutzung unter Berücksichtigung der angestrebten Planung möglich ist.

Eine Bauweise wird bewusst nicht festgesetzt, da sich die industriellen Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können. Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen vermieden werden.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so verlegt, dass die Tiefbohrungen zuzüglich eines Schutzradius von 5,0 m nicht durch Gebäude überbaut werden können. Eine Überbauung durch befahrbare Flächen sowie durch eine Überdachung ist mit Blick auf die effektive Nutzung des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

6.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Ursprungsbebauungsplan sind Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der 20 m-Baubeschränkungszone festgesetzt, die weiterhin Bestand hat. Gleichzeitig umfasst dieser Bereich aufgrund der Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb der Abgrenzung befindet sich zudem eine Fläche für eine Aufschüttung (Sichtschutzwall). Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Als Textliche Festsetzung Nr. 1 wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 2.2.1) auch weiterhin für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten. Gemäß den Ausführungen im Kapitel 5.9 sowie Kapitel 6.2 in Verbindung mit Kapitel 5,8 werden zudem die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ergänzt:

2. Ausschluss von zulässigen Nutzungen:

Einzelhandelbetriebe, die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden.

3. Die Baugrenzen wurden so verlegt, dass die Tiefbohrungen zuzüglich eines Schutzradius von 5,0 m nicht durch Gebäude überbaut werden können. Eine Überbauung durch befahrbare Flächen sowie durch eine Überdachung ist mit Blick auf die effektive Nutzung des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (GF)

Als Gestalterische Festsetzung Nr. 1 wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die Gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 2.2.2) auch weiterhin für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten.

9. HINWEISE

Als Hinweis Nr. 1 wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes (Nr. 1 bis 4, vgl. Kapitel 2.2.3) weiterhin auch für den

Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten. Zudem wird gemäß den Ausführungen im Kapitel 5.5 ergänzend der nachfolgende Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan übernommen:

2. Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10. VERFAHREN

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 08.01.2022

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2022 bis zum 24.06.2022 öffentlich ausgelegen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diese Begründung am __.__.____ beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister