

BEGRÜNDUNG

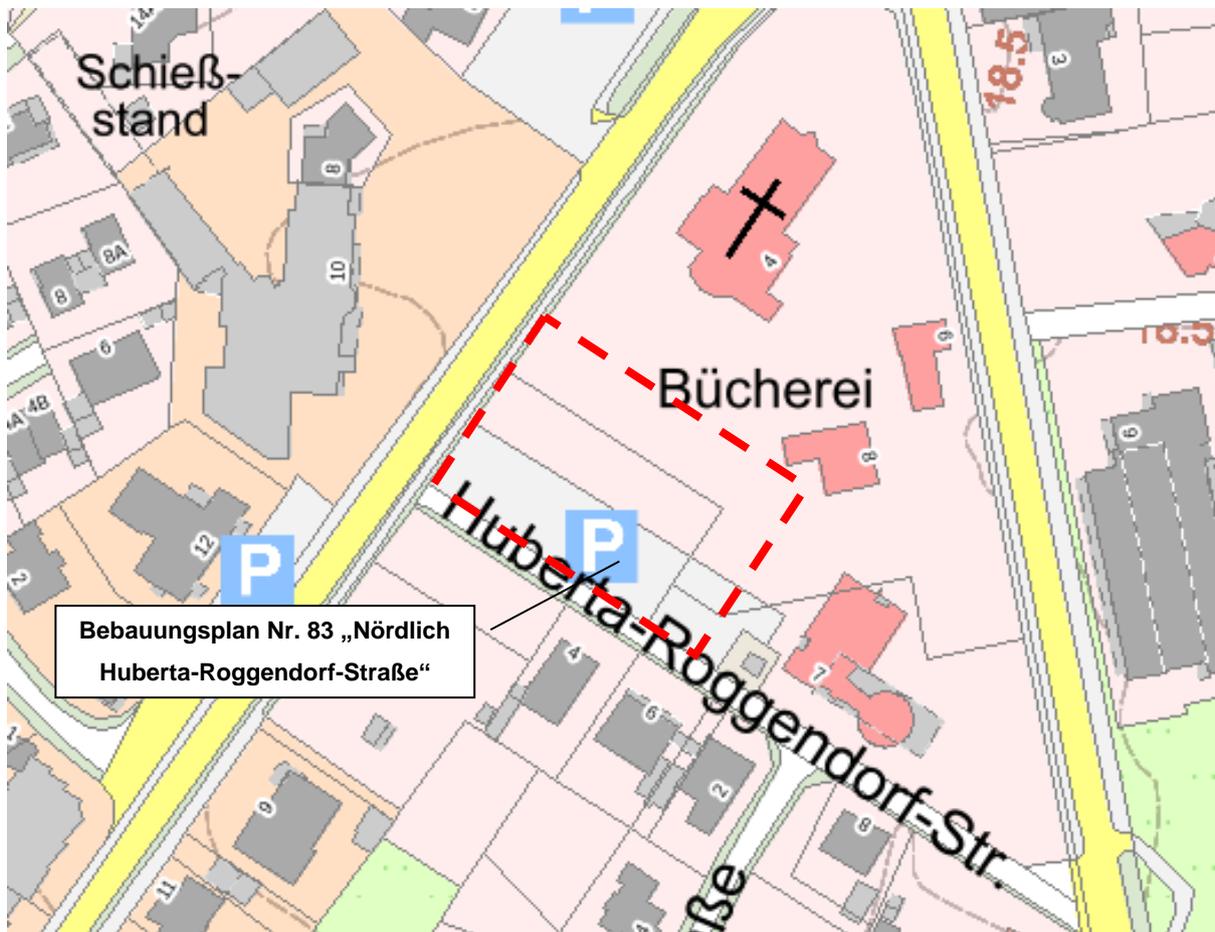
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 83

„NÖRDLICH HUBERTA-ROGGENDORF-STRASSE“

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO**

**ORTSTEIL DALUM
GEMEINDE GEESTE
Landkreis Emsland**



Übersichtsplan (unmaßstäblich, NLWKN 2021)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES	4
1.1. Planungsunterlage	4
2. LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2. Flächennutzungsplan	6
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes	7
4.2. Planerfordernis / Planinhalt	7
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	7
5.1. Belange des Naturschutzes	8
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung	10
5.2.1. Oberflächenentwässerung	10
5.2.2. Abfallentsorgung	11
5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	11
5.3. Belange der Infrastruktur	12
5.4. Belange des Verkehrs	12
5.4.1. Äußere Erschließung	12
5.4.2. Innere Erschließung	12
5.5. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	12
5.6. Belange der Landwirtschaft	13
5.7. Belange des Verkehrs	13
5.8. Belange des Denkmalschutzes	13
5.9. Belange der Bundeswehr	15
5.10. Belange des Klimaschutzes	15
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83 „NÖRDLICH HUBERTA-ROGGENDORF- STRASSE“	16
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	16
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.3. Textliche Festsetzungen (TF)	17
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	19
8. HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS	20
9. VERFAHREN	21

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Luftbild zum Geltungsbereich nordöstlich der Huberta-Roggendorf-Straße (NLWKN 2022).....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010)	6
Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen" mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)	6
Abbildung 4: Abmessung zu umliegenden FFH- und Landschaftsschutzgebieten (NLWKN 2021)..	9
Abbildung 5: Darstellung der Kirche und die sich daraus ergebende Maximalhöhe des Bebauungsplans	14
Abbildung 6: Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen (unmaßstäblich)	14

Anlagen:

- Baugrunduntersuchung - Errichtung einer Tagespflege mit Wohn- und Geschäftsräumen Huberta-Roggendorf-Straße in 49744 Geeste-Dalum, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 30.09.2021
- Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße" in Geeste, HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, 17.03.2022
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Damit gilt auch der Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet die Flurstücke 270/425, 270/265 (tlw.) und 270/427 (tlw.) der Gemeinde Geeste, Gemarkung Dalum in der Flur 6. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-222/2021 geführt.

2. LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße“ liegt im Zentrum der Ortslage Dalum, im Osten der Gemeinde Geeste. Dieser Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 270/425, 270/426 (tlw.) und 270/427 (tlw.) der Flur 6 der Gemarkung Dalum zu einer Größe von ca. 2.712 m². Die vorliegende Planung soll die Grundlage bilden, um den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Aufgrund der zentralen Lage bietet sich z.B. neben der vorgenannten Ausrichtung die Schaffung von Räumlichkeiten für eine Tagespflege an.

Die Lage des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen. Demnach wird das Plangebiet durch angrenzende bebaute Bereiche umgeben. Nordwestlich verläuft die Landesstraße 67 („Wietmarscher Damm“, sowie südwestlich die „Huberta-Roggendorf-Straße“. Nördlich befindet sich das Einzeldenkmal „Kirche Christus-König“ sowie das zugehörige Pfarrhaus nebst Bücherei. Östlich befinden sich das Jugendheim und das „Haus Emmaus“. Der Geltungsbereich selbst ist derzeit durch eine Stellplatzanlage sowie Scherrasenflächen mit einzelnen Hochstämmen geprägt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 (§ 13a BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einem Mischgebiet (MI) von ca. 2.712 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 1.627,2 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² liegt. Kumulierende Vorhaben, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 in ei-

nem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, sind im Ortskern Dalum aktuell nicht gegeben.



Abbildung 1: Luftbild zum Geltungsbereich nordöstlich der Huberta-Roggendorf-Straße (NLWKN 2022)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Planungsraum als überbaute / überplante Fläche (Siedlungsbereich) (2.2 01) dargestellt. Der den Geltungsraum bzw. die Ortslage Dalum umgebende Bereich ist als Vorbehaltsgebiet (G) für „Landwirtschaft“ (3.7 02) dargestellt. Des Weiteren befinden sich östlich des Geltungsraumes sowohl ein Natura 2000 Gebiet (3.4 02) als auch ein Hochwasserschutzgebiet (3.11 3.01).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland 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. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung durch die geplante Nachverdichtung entsprochen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (LRP 2001)

Im Geltungsbereich sowie den direkt angrenzenden Bereichen sind keine Darstellungen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (LRP 2001) enthalten.

biet von Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M) und einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) umgeben. Nordwestlich verläuft die Landesstraße 67 „Wietmarscher Damm“. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Vorgabe wird entsprochen.

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). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4.2. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist u.a., dass durch den B-Plan kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

In der Ortsmitte von Dalum und zentral an der Landestraße 67 „Wietmarscher Damm“ gelegen, befinden sich u.a. die Kirche Christus-König und das Pfarramt nebst weiteren zugehörigen Einrichtungen, sowie eine Gaststätte. Gemeinsam prägen sie das Ortsbild bzw. bilden den Ortskern. Durch diese Bauleitplanung soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, in Form einer verdichteten Bauweise ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Aufgrund der zentralen Lage bietet sich z.B. neben der vorgenannten Ausrichtung die Schaffung von Räumlichkeiten für eine Tagespflege an.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 2.712 m² umfasst:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

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

5.1. Belange des Naturschutzes

Die prägenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sind eine Stellplatzanlage (OVP) und Scherrasenflächen (GRA), in der einzelne Hochstämme (HB) stehen. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein bereits anteilig versiegelter Standort gewählt wurde. Zudem wird ein zentral in der Ortslage liegender Bereich nachverdichtet bzw. einer Bebauung zugeführt. Es wird somit vermieden einen vollständig neuen Standort außerhalb der Ortslage neu zu erschließen.

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

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

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 (§ 13a BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einem Mischgebiet (MI) von ca. 2.712 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 1.627,2 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² liegt. Kumulierende Vorhaben, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, sind im Ortskern Dalum aktuell nicht gegeben.

Artenschutz

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt, wenn die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Dann kann bei allen Arten eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 196839 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 ortsnah, 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.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Landschaftsschutzgebiet

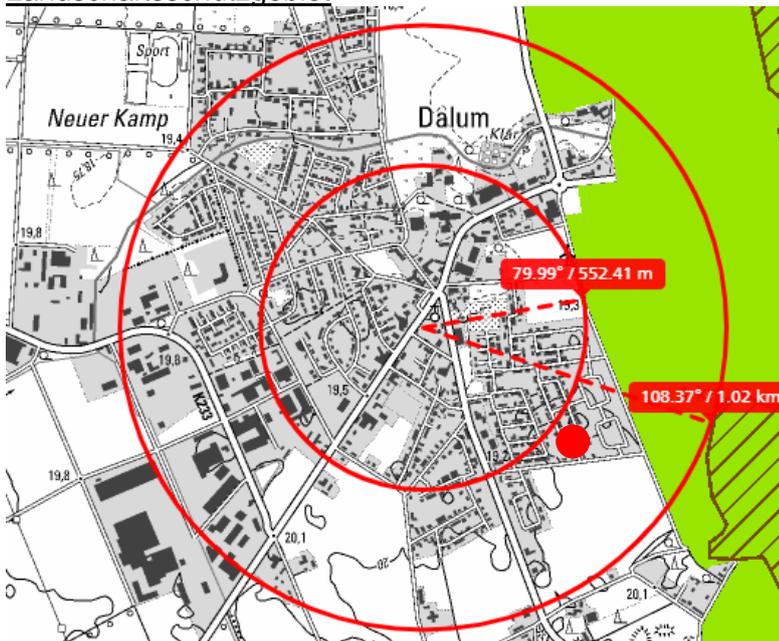


Abbildung 4: Abmessung zu umliegenden FFH- und Landschaftsschutzgebieten (NLWKN 2021)

Die Ortslage Dalum bzw. das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von über 500 m zum Landschaftsschutzgebiet „Emstal“. Dieses beinhaltet das FFH-Gebiet „Ems (2809-331)“, welches dabei eine Entfernung von über 1.000m aufweist.

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in über 1.000 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die im Bereich der Landesstraße 67 „Wietmarscher Damm“ und die „Huberta-Roggendorf-Straße“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. 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 Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung von Versorgungsanlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

In der Huberta-Roggendorf-Straße sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist bereits gesichert, muss nur noch für das konkrete Bauvorhaben entsprechend angepasst werden.

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

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

5.2.1. Oberflächenentwässerung

Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll, auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Anlagen (Versi-

ckerungsmulden, Versickerungsflächen etc.) zu versickern. Maßgebend für die Regenwasserversickerung ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV. Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Der Nachweis der schadlosen Ableitung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes im Rahmen des Anschlusses des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

5.2.2. Abfallentsorgung

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

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straße eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≥ 80 m) nicht überschreiten. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt über die Huberta-Roggendorf-Straße. Hierdurch werden die vorgenannten Abstände sicher eingehalten.

5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Mischgebieten mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 96 m³/h möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit auch nicht durch den TAV gewährleistet. 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.

Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des

Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zentral im Ortskern Dalum liegende Flächen in der Weise optimiert, dass die Grundstücke effektiver ausgenutzt werden können. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4. Belange des Verkehrs

5.4.1. Äußere Erschließung

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Huberta-Roggendorf-Straße“.

An der Einmündung Gemeindestraße „Huberta-Roggendorf-Straße“ in die L67 wurden gemäß der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Sichtfelder bzw. Sichtdreiecke vorgesehen und in den Bebauungsplan eingetragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,80 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Sollte durch die Ausweisung des Plangebietes der Einmündungsbereich des Knotenpunktes L67/Huberta-Roggendorf-Straße auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, wird die Gemeinde Geeste zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV – GB Linggen durchführen.

5.4.2. Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

5.5. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Von der L67 und der L48 können Immissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die zu betrachtenden Immissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes sind zu unterscheiden in Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr; insbesondere der L67) und Immissionen aus einem Gasthof. Zur Beurteilung der von den vorgenannten Quellen ausgehenden Immissionen wurde die Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße" (HeWes 2022) erarbeitet. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Gutachtens wiedergegeben.

„(...) Als Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Nördlich des Gebietes verläuft die Straße „Wietmarscher Damm“ und östlich die „Lingener Straße“. Ebenfalls nördlich befindet sich ein Gasthof. Dieser wird bei den Berechnungen detailliert berücksichtigt. Eine Beurteilung des Gasthofs erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Die Immissionen durch den Straßenverkehr werden anhand der DIN 180054 beurteilt. Bei einer Überschreitung der geltenden Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte werden Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen unterbreitet.

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen tags bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A). Die Orientierungswerte werden tags bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 9 dB(A) überschritten.

Die Beurteilungspegel durch den Gasthof betragen tags bis zu 52 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 58 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags an allen Immissionsorten eingehalten, in der lautesten Nachtstunde besteht eine Überschreitung bis zu 13 dB(A). Pegelspitzen betragen tags und nachts bis zu 69 dB(A). Das Spitzenpegelkriterium wird tags an allen Immissionsorten eingehalten, nachts besteht eine Überschreitung bis zu 4 dB(A).

Sonntags betragen die Beurteilungspegel durch den Gasthof bis zu 45 dB(A) tags. Spitzenpegel betragen tags bis zu 60 dB(A). Nachts findet keine Nutzung statt. Tags wird sowohl der Immissionsrichtwert als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der baulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind passive Maßnahmen vorzusehen. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. In den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, sind nicht offenbare Fenster o.a. in Kombination mit Schalldämmlüftern bzw. einer Lüftungsanlage einzubauen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasen (bspw. wie ein Wintergarten). Die Verglasung darf ebenfalls nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden. Ergänzend werden zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 41091 ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ableiten.“ (HeWes 2022)

5.6. Belange der Landwirtschaft

Der Bebauungsplan befindet sich im Zentrum der Ortslage Dalum. Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe sind nicht gegeben.

5.7. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Zur Flurgrenze der L67 wurde die Baugrenze 12,0 m abgesetzt. Zudem sind die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Sichtdreiecke im Mündungsbereich Huberta-Roggendorf-Straße / Wietmarscher Damm (L67) mit Schenkellängen von 10 m x 70 m von sichtbehindernden Hindernissen frei zu halten.

5.8. Belange des Denkmalschutzes

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Lingener Straße 4 ein Einzeldenkmal im Sinne des § 3 (2) des NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Hierbei handelt es sich um die Kath. Kirche Christus König in Geeste-Dalum. Die große expressionistische Backsteinbasilika mit Querhaus wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454014.00007 in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieses Baudenkmal besteht ein öffentliches Interesse.

Der § 8 des NDSchG verbietet es, das Erscheinungsbild eines Baudenkmal zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz). Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmal sind somit mit besonderer

Sorgfalt und Einfühlung zu planen und auszuführen. Neue Bauten sollten den Maßstab einhalten, den das Denkmal gesetzt hat und sollen die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert. Daher wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung die nachfolgenden Vorgaben berücksichtigt.

- Nicht überbaubarer Bereich (Baugrenze): Die ersten 30 m von der Außenwand der Apsis der Christus-König Kirche, parallel zum Querschiff der Kirche sind von Bebauung freizuhalten.
- Maximale Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt ab der Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Baukörper, 12,50 m. (siehe auch TF § 4)
- Maximale Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe beträgt ab der Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Baukörper, 7,50 m. (siehe auch TF § 5)

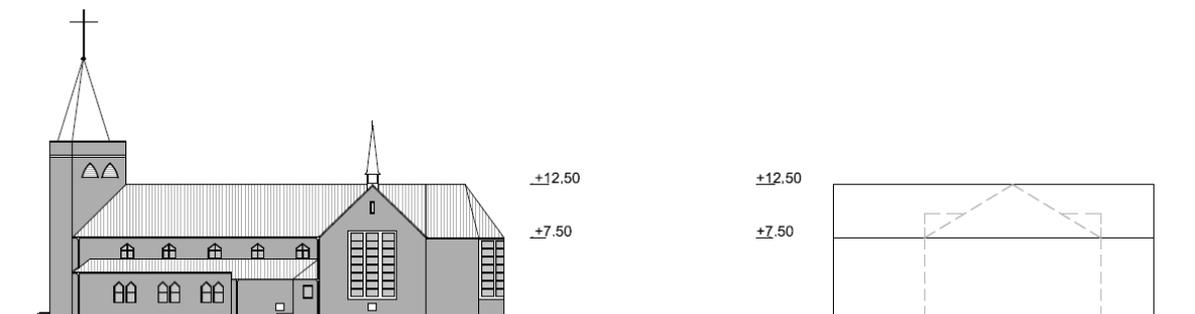


Abbildung 5: Darstellung der Kirche und die sich daraus ergebende Maximalhöhe des Bebauungsplans

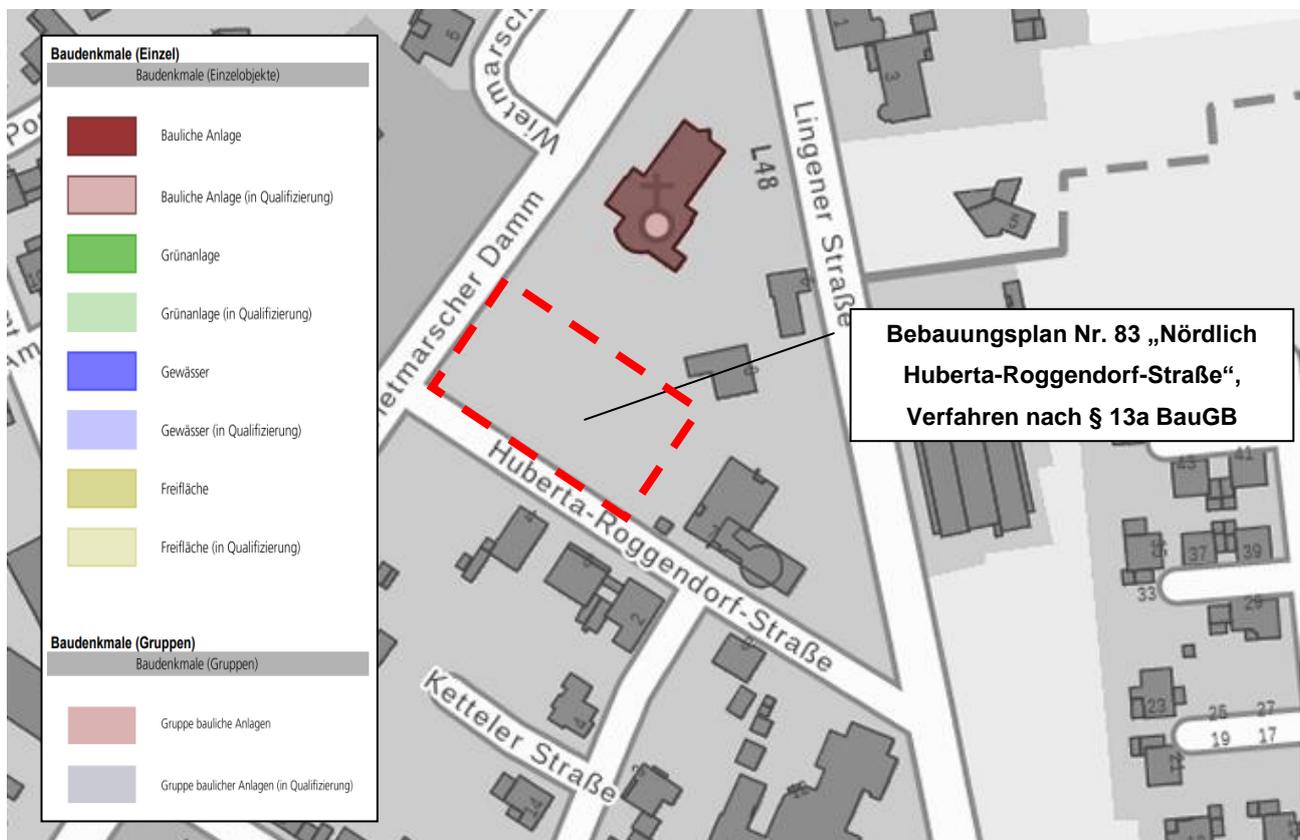


Abbildung 6: Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen (unmaßstäblich)

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Einzelfall können die Anforderungen, die sich aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG i.V.m. § 10 NDSchG ableiten, auch über die gestalterischen Festsetzungen oder Bestimmungen des Bebauungsplanes hinausführen oder diese einschränken.

Darüber hinaus sind in dem gekennzeichneten Bereich derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grund wird der folgende Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

1. 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).
2. 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).

Tel. Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder 44 – 1173.

5.9. Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30,0 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 gewährleistet, durch die eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m definiert wird.

Kampfmittel

Es erfolgt für den Geltungsbereich noch keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Dies wird vom Vorhabenträger im weiteren Baugenehmigungsverfahren veranlasst. 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.

5.10. 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.

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. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. 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.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83 „NÖRDLICH HUBERTA-ROGGENDORF-STRASSE“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Das Erfordernis zur Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 3 BauNVO wurde bereits unter Ziff. 4.2 dargelegt.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksfläche im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung den beschriebenen Nutzungen zuzuführen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Mischgebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO können bis zu 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. In den angrenzenden Baugebieten ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung (mHb - vgl. Kapitel 6.3 § 5 „Traufhöhe und § 4 „Gebäudehöhe“) festgesetzt. Zudem ordnen sich die Proportionen des neuen Gebäudes dem Einzelbaudenkmal „Kirche Christus-König“ unter.

Bauweise

Um das Grundstück im Ortskern von Dalum effektiv auszunutzen und eine verdichtete Bauweise zu fördern, wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. So werden zu den Grundstücksgrenzen mindestens 3,0 m und zur L 67 12,0 m berücksichtigt. Dieser Abstand dient auch dazu, das Einzelbaudenkmal „Kirche Christus-König“ weiterhin als prägendes Element in der Örtlichkeit wahrzunehmen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 darf von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Baufläche durch den zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt. Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses realisiert werden.

6.3. Textliche Festsetzungen (TF)

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

§ 1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht zulässig.

§ 2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss gemäß den textlichen Festsetzungen der §§ 1 und 2 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im Hinblick auf die potenziell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) im Bereich des Kirchenumfeldes mit den dazugehörigen Einrichtungen sowie den weiteren angrenzenden Nutzungen.

§ 3 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,4 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung

zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Die Höhenlage orientiert sich hierbei an der an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Straßenachse der bereits ausgebauten Huberta-Roggendorf-Straße. Da das Gelände als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

§ 4 Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße, in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Baukörper, darf im Mischgebiet (MI) 12,5 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper, hier unter besonderer Berücksichtigung des Einzelbaudenkmals „Kirche Christus-König“ verhindert werden. An der Erhaltung sowie am Schutz dieses Baudenkmales besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Daraus ergibt sich hier für die Gebäude des vorliegenden Bebauungsplans eine Maximalhöhe von 12,5 m, da dies der Höhe des angrenzenden Kirchenschiffs entspricht.

§ 5 Traufhöhe

Die Traufhöhe auch bezogen auf Mitte fertiger Straße (wie § 4) darf bis max. 7,5 m betragen. Durch diese Festsetzung sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

§ 6 Stellung der Baukörper

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper traufständig, parallel zum Wietmarscher Damm auszurichten. Durch diese Festsetzung soll eine harmonische Ausrichtung der Baukörper entlang des Wietmarscher Dammes gewährleistet werden.

§ 7 Abweichende Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten Gebäude über 50 m allgemein zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass das gewünschte Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden kann.

§ 8 Ausnahmen nach § 31 Abs. 2 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.

§ 9 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.

§ 10 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit 0,8 bis 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Hierdurch sollen die Blickbeziehungen in die L67 (Wietmarscher Damm) gesichert und die Verkehrssicherheit im Zufahrtsbereich gewährleistet werden.

Die ersten 30,0 m von der Außenwand der Apsis der Christus-König-Kirche, parallel zum Querschiff der Kirche sind von Bebauung freizuhalten. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Wirkungen des Einzelbaudenkmals „Kirche Christus-König“.

§ 11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

§ 12 Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. In den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, sind nicht offenbare Fenster o.a. in Kombination mit Schalldämmlüftern bzw. einer Lüftungsanlage einzubauen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasen (bspw. wie ein Wintergarten). Die Verglasung darf ebenfalls nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden. Ergänzend werden zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 41091 ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ableiten.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Die Gemeinde Geeste hält sich bei der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bewusst zurück. Lediglich die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden hierzu getroffen, um zum Erhalt und zur Verwirklichung eines einheitlichen Ortsbildes beizutragen.

§ 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 1,0 m betragen.

§ 4 Einfriedungen

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

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für die Dacheindeckungen sind 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. Die Außenwandgestaltung hat in Verblendmauerwerk in den zuvor genannten Farben zu erfolgen.

8. HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 3, eingesehen werden.

b) 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). 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). Tel. Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder 44 – 1173.

c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Von der Landesstraße 48 und der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

h) Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend besteht eine lang-jährig Inhabergeführte Gaststätte mit Saalbetrieb und Kegelbahn. Die bestehende Gaststätte unterliegt als gewachsener Betrieb dem Bestandsschutz und ist nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Lärmreduzierung/Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Gebäude sind zu beachten.

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich Huberta-Rogendorf-Straße“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 29.08.2022

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

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

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

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

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister