

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der durch ihren Aufgabenbereich betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.03.2023 bis zum 11.04.2023 wurde die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Anlieger 1: Schreiben vom 08.04.2023	
Gegen o. a. Planungen erhebe ich grundsätzliche und erhebliche Bedenken. Hinsichtlich der Standortbegründung (vgl. Punkt 4.2 der Begründung) ist folgendes anzumerken: der Betrieb des Kräuterhofs beruht auf einer Genehmigung vom 15.01.2001 und lautet: „Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen Heuerhauses zu einem Café mit Gartenwirtschaft und Wohnung im Dachgeschoss sowie Neubau einer Remise mit Toiletten und Kräuterladen“. Von einem reinen Cafébetrieb kann aus meiner Sicht derzeit überhaupt nicht mehr die Rede sein, es fanden beispielsweise im November und Dezember 2022 fast 30 Veranstaltungen statt, deren Beginn bzw. Ende z. T. weit außerhalb der Caféöffnungszeiten (laut Homepage des Kräuterhofs Dienstag bis Samstag von 14 bis 18 sowie Sonntag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 18 Uhr) liegen. Des Weiteren enthält die Betriebsbeschreibung zum seinerzeitigen Bauantrag keine Angaben zu Betriebszeiten, die gewerbliche Tätigkeit wird dort als Café und Kräuterladen beschrieben, hier steht somit nichts von Schank- und Speisewirtschaft, Floristik und Kunstgewerbe, so wie in den Auslegungsunterlagen beschrieben. Die sogenannte „positive Entwicklung des Kräuterhofs“ beruht somit auf einem Betrieb, der sich im Laufe der Jahre verselbstständigt hat. Wie unter Punkt 9 der Begründung richtigerweise aufgeführt, soll u. a. entsprechend den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Auch im Umweltbericht wird unter Punkt 2.a.3 im Speziellen auf das Schutzgut „Fläche“ und seine Bedeutung hingewiesen – Zitat: „Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Deshalb ist ein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt, welches das Verkehrsaufkommen und sonstige Auswirkungen auf umliegenden Wohnraum etc. berücksichtigt. Dabei sind unter Berücksichtigung der im Lärmschutzgutachten bestimmten Maßnahmen keine Grenzwertüberschreitungen zu erkennen.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot, den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu begrenzen.“ Laut vorliegendem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans beträgt die derzeitige überbaubare Fläche (der Bestandsgebäude – Remise + Café) ca. 320 m². Geplant ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche auf ca. 1.450 m² und somit einer Erhöhung um mehr als das 4,5-fache! Dieses als maßvolle Erweiterung sowie zurückhaltenden Umgang mit der Bebauung im Außenbereich zu bezeichnen ist mehr als zweifelhaft. Den vorbeschriebenen Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planung nicht nachgekommen. Gleiches gilt in diesem Zusammenhang für das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß §13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das besagt, Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden/reduzieren. Im Gegenteil: gegenüber dem Entwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die Fläche des SO3 weiter erhöht, was sogar zu einer abweichenden Bauweise führt (Baukörper länger als 50 m). Wieso werden beispielsweise Ferienwohnungen nicht übereinander angeordnet? Auf Seite 13 wird zum Standort richtigerweise aufgeführt, dass „nur“ landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Wie hieraus im Umkehrschluss begründet wird, dass keine weitere Zersiedelung der freien Landschaft stattfindet, ist nicht nachvollziehbar. Der Standort befindet sich hier in einer Sackgasse am Ortsrand, dahinter kommt „nichts“ als freie Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan stellt die den Kräuterhof umgebenen Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Landwirtschaft ist auf diese Flächen bzw. den Außenbereich angewiesen, dieses stellt im Ort Bramhar mit noch 6 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben die typische Nutzung im Außenbereich dar. Eine maßvolle Erweiterung des Kräuterhofs wäre ja ggfls. objektiv noch nachvollziehbar, aber diese Ausmaße und vor allem Ferienwohnungen entsprechen nicht dem typischen Ortsbild von Bramhar, einem ländlich geprägten 180 Einwohnerdorf. Nach mehrfacher mündlicher Aussage von der Betreiberin Frau Pleus, sind die geplanten Ferienwohnungen aus ihrer Sicht nicht gewünscht bzw. für einen erweiterten Betrieb des Kräuterhofs erforderlich, vielmehr handelt es sich hierbei um einen Wunsch des Investors.	Von einer maßvollen Erweiterung wird nicht gesprochen. Es wird ein bestehender Ansatz weiterentwickelt. Somit wird vermeiden einen bisher unbelasteten Bereich neu zu erschließen. Dennoch wird, um den Flächenverbrauch insgesamt zu reduzieren, eine möglichst deutliche Ausnutzung der Fläche vorgenommen. Eine Entwicklung der Baukörper in die Höhe hat einen deutlich stärkeren Eingriff in das Landschaftsbild zur Folge. Eingrünungen bzw. die Deckwirkung von Gehölzstrukturen geht dadurch verloren. Es findet insofern keine Zersiedelung der Landschaft statt, dass es sich um die Erweiterung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Folglich wird kein neuer Standort in unberührter Natur eröffnet. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Wenn der Landwirt/Vorbesitzer auf die Fläche von ca. 0,25 ha angewiesen wäre, hätte keine Veräußerung stattgefunden. Es hat ein entsprechender Austausch mit dem Landwirt stattgefunden, sodass dies zurückgewiesen werden kann. Die 6 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe können entsprechend auch weiterhin bestehen. Zusätzlich können Einschränkungen aufgrund des erstellten Geruchsgutachtens ausgeschlossen werden. Da es sich um den Randbereich des Ortes Bramhar handelt, und zusätzlich zahlreiche Gehölzstrukturen umliegend vorliegen bzw. zusätzlich solche geplant sind, ist kein Einfluss auf das typische Ortsbild zu erwarten.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Die Begründung bezieht sich unter Punkt 3.1 auf das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010). Hier wird ausgeführt, dass Geeste als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt wird und auch in den Gemeindeteilen dieser Standorte zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen sind. Aus meiner Sicht kann diese Begründung in keinem Punkt auf die o. a. Bauleitplanung bezogen werden. Das Vorhaben dient weder der Sicherung von Arbeitsstätten (derzeit bestehend aus einer Hauptkraft, sonst „lediglich“ Teilzeit- und Minijobskräfte – hinsichtlich der zukünftigen Anzahl an Arbeitskräften gibt es keinerlei Ausführungen), noch der Sicherung von Wohnstätten (der Kräuterhof wird nicht bewohnt). Auch stellt die Planung keine Aufrechterhaltung der flächendeckenden Grundversorgung (wie Kindergarten, Schule, Einkaufszentrum etc.) dar. Im Gegensatz dazu seien hier die (vorhandenen) landwirtschaftlichen Betriebe angeführt. Die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus kann für diese Planung ebenfalls nicht als Begründung angeführt werden. Gemäß der Begründung zum RROP 2010 ist Geeste aufgrund seiner Lage im internationalen Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus versehen worden (vgl. S. 23). Dieser endet jedoch an der B 70, Bramhar liegt somit nicht innerhalb dieses Geltungsbereiches und ist im Gegenteil kilometerweit von diesem entfernt. Die vorgelegten Gutachten/Unterlagen zum Naturschutz (Biotoptypenkartierung/Eingriffsbilanzierung/saP), Lärm/Schall, Geruch sind z. T. fehlerhaft, unvollständig, beruhen auf falschen Voraussetzungen:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch das Vorhaben ist eine höhere Nachfragedeckung möglich, sodass dies nicht nur zur Sicherung der Arbeitsstätte beiträgt, sondern möglicherweise auch die Nachfrage nach mehr Arbeitskräften erhöht werden kann. Zudem wird durch das Vorhaben unter anderem der „besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ nachgekommen (Kräuterhof als Ausflugsziel, Ferienwohnungen etc.) Die Begrenzung des internationalen Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen an der B70 bedeutet jedoch nicht, dass dies nicht für die gesamte Gemeinde Geeste und ihre Ortsteile die Entwicklungsaufgabe Tourismus gilt. So ist z.B. das Speicherbecken Geeste als weiterer Naherholungsschwerpunkt im Gemeindegebiet über kurze Wege direkt erreichbar.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Naturschutz <u>Biotoptypenkartierung</u> Die Biotoptypenkartierung ist in Teilen fehlerhaft/unvollständig. Bei den als „Baum-Strauchhecken – HFS“ kartierten Gehölzstrukturen handelt es sich um gesetzlich geschützte „Baum-Strauchwallhecken – HWM“ (Schutz gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)). Dieses hat auch Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung (s. u.), da durch die Schaffung von Parkflächen sowie Zufahrten/Zuwegungen im Nordwesten Teile einer Wallhecke beseitigt werden müssen. Des Weiteren sind Baumgruppen/Einzelbäume (ältere Stieleichen) im Südwesten des Plangebietes nicht verzeichnet. <u>Eingriffsbilanzierung</u> Nach Aussage des Umweltberichtes ist für die Erstellung der Eingriffsbilanzierung nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) abgearbeitet worden. Dieses sieht jedoch für die Biotoptypen „Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen“ bei „Versiegelten Flächen“ den Wertfaktor „0“, nicht „0,5“ vor, somit hätten diese Biotoptypen („Verkehrsfläche, Parkplatz, Wege, Schotter“) in Gänze mit dem Wertfaktor „0“ in die Bilanzierung eingestellt werden müssen, was das Kompensationsdefizit deutlich erhöht - ebenso durch die Beseitigung von Wallheckenbereichen - und somit mehr Kompensation erforderlich macht.	Die überplante Wallhecke im Nordosten (auch jene welche nicht mehr existiert und bereits als Durchfahrt zum angrenzenden Acker genutzt wurde) wird innerhalb der Fläche entsprechend der Vorgabe des Landkreises im Verhältnis 1:2 im Geltungsbereich kompensiert. Die dargestellten Bäume sind nur beispielhaft. Die Beschriftung HBE_{EI} gilt für den gesamten grün dargestellten Bereich. Es ist nicht vorgesehen hier vorhandene Bäume zu beseitigen. Im Bebauungsplan ist die Fläche dementsprechend mit der Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ festgesetzt. Eine Beseitigung von Gehölzstrukturen in diesem Bereich wird also ausgeschlossen. Die vollständig versiegelten Flächen werden wie im Städtetag-Modell gefordert mit dem Wertfaktor „0“ berechnet. Die Flächen welche mit dem Wertfaktor „0,5“ versehen wurden (sind wie in der Tabelle benannt) waserdurchlässig. Folglich liegt hier keine Vollversiegelung vor, sodass diese Bewertung nachvollziehbar ist.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Bei der im B-Planentwurf festgelegten externen Kompensationsfläche handelt es sich um eine Kahlschlagfläche. Für diese besteht nach landeswaldrechtlichen Bestimmungen eine Wiederaufforstungsverpflichtung nach spätestens drei Jahren. Vorgesehen ist eine Wiederaufforstung durch heimischen Laub-Mischwald, die Eignung/Aufwertbarkeit dieser Fläche wird daher in Zweifel gezogen. • <u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</u> Der Unterzeichner (Diplom-Landschaftsökologe) hatte im Rahmen seiner Stellungnahme vom 20.01.2022 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Erstellung einer saP unter Kartierung der Faunengruppen Vögel und Fledermäuse gefordert (wenn an den Planungen festgehalten werden sollte). Diese Forderung hatte der Unterzeichner wissentlich gestellt, da ihm aus eigenen Beobachtungen Fledermausaktivitäten im Untersuchungsgebiet bekannt waren. Darüber hinaus hat der Unterzeichner im Zeitraum Mitte Juni bis Mitte August 2022 im Rahmen eigener Begehungen (in den Dämmerungs-/Nachtstunden) ebenfalls (jagende) Fledermäuse im Bereich der Hofbeleuchtung / Laternen (an zwei von drei Terminen) sowie der benachbarten Teichfläche (an drei von drei Terminen) beobachtet/festgestellt. Eine Kartierung von Fledermäusen ist durch das beauftragte Büro nicht erfolgt. Zwar wird in der saP darauf verwiesen, dass „im Rahmen der Begehungen allerdings auch auf das Vorkommen streng geschützter Arten aus anderen Tiergruppen geachtet wurde“, jedoch wäre die Beobachtung von Fledermäusen lediglich an den zwei „auch abends“ Erfassungstagen möglich gewesen. Der erste Kartierungstermin am 27.03.22 war hierfür aufgrund des frühen Zeitpunktes im Jahr nicht geeignet, der zweite Termin am 05.06.2022 nur bedingt, da die Wochenstubenzeiten der meisten Fledermausarten in die Monate Juli/August fallen. Jedoch ist die pauschale	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Fläche handelt es sich um ursprünglichen Lärchenwald, welcher durch den Borkenkäfer zerstört wurde. Es wurde in der Bilanzierung nur eine Aufwertung von +0,5WE/m² angenommen um einen Laub-Mischwald anzulegen. Dies ist hier also vertretbar. Das Vorkommen der Fledermaus wurde im Rahmen der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen. Wie in der saP aufgeführt, handelt es sich bei dem Planungsgebiet zwar um ein Verbreitungsgebiet und teilweise auch um einen Lebensraum. Die Empfindlichkeit konnte jedoch mit „0“ bewertet werden und Fledermäuse somit als nicht betrachtungsrelevant identifiziert werden. Spezielle Erfassungen der Fledermäuse wurden also nicht durchgeführt, da von der Vorhabensplanung keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren ausgehen, die erhebliche, negative Auswirkungen auf die Artgruppe Fledermäuse erwarten lassen. Dies begründet sich insbesondere damit, dass keine potenziellen Quartierstrukturen wie Gebäude und Altbaumbestände überplant werden. Alle relevanten Altholzbestände bleiben erhalten. Es wird nicht in Frage gestellt, dass verschiedene Fledermausarten den Geltungsbereich als Jagdgebiet nutzen und ggf. auch Quartierfunktionen an den Altbaumbeständen und vorhandenen Gebäudestrukturen bestehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung und den von ihr ausgehenden Wirkfaktoren können die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten jedoch im Vorfeld mit

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Aussage, dass sich im Bereich der Planfläche keine als potenzielle Fledermausquartiere geeigneten Gehölzstrukturen befinden und somit grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die baubedingte Tötung dieser Artgruppe durch das geplante Vorhaben stattfindet, fachlich nicht nachvollziehbar. Bei der Vielzahl an Gehölzen unterschiedlicher Artstruktur und Zusammensetzung im Untersuchungsgebiet ist eine pauschale Aussage nicht haltbar, hierfür hätte eine Kartierung von potenziellen Quartiermöglichkeiten (Risse, Spalten, Höhlen) erfolgen müssen. Darüber hinaus verkennt der Verfasser, dass es nicht nur gehölzbewohnende, sondern ebenfalls gebäudebewohnende Fledermausarten gibt. Gerade die vorhandenen älteren Gebäude auf dem Kräuterhof bieten hierfür entsprechendes Potenzial. Für die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kommt es im Übrigen nicht nur darauf an, dass Individuen getötet und/oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden, auch stellt die Beseitigung/Beeinträchtigung von Jagdgebieten ein Verbot dar, wenn diese essentielle Bestandteile der Fortpflanzungs- und Ruhestätte darstellen. Auch hätte im Rahmen eines Worts-Case-Szenarios bei den Brutvögeln, bei denen ein Brutverdacht („BV“) kartiert worden ist, eine Art für Art-Betrachtung im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgen müssen. Die Gesetzgebung sieht (ebenfalls) keine Unterscheidung zwischen Allerweltsarten und Rote-Liste-Arten vor. Die Wirksamkeit der festgesetzten (vorgezogenen) Ausgleichs (CEF)-Maßnahme A1 ist aufgrund eines fehlenden Monitorings nicht gesichert. Zusammengefasst ist die erstellte saP unzureichend. • <u>Schutzgut „Mensch“</u>	hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Da die neuen Planungen fast ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen betreffen, kann die Beeinträchtigung essenzieller Nahrungsflächen ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Monitoring ist gesichert. Hierauf wird in Kapitel 3.b „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen“ der Begründung eingegangen.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Die Festsetzung/Errichtung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ innerhalb bzw. im Kronenbereich eines Alteichenbestandes ist aus Sicht des Unterzeichners vor dem Hintergrund der Ausbreitung des Eichenprozessionsspinners als gesundheitsgefährdend zu bezeichnen. Zudem sind im Brandfalle Leib und Leben gefährdet, wenn die Löschwasserversorgung aus privaten Fischeichen (!) sichergestellt werden soll. • <u>Schutzgut „Landschaft(sbild)“</u> Entgegen den Ausführungen des Umweltberichts (s. S. 64) sind die Festsetzungen nicht dazu geeignet, das Plangebiet in das örtliche Landschaftsbildgefüge einzubinden. So fehlt es an einer Eingrünung nach Süden und nach Nordosten. Es wird lediglich eine 2 m-breite Anpflanzfläche (in Teilbereichen) entlang der Ostseite festgesetzt, im Vorhaben- und Erschließungsplan ist lediglich eine Buchenschnithecke(!) dargestellt. Auch ist hinsichtlich der Pflanzflächen die Einhaltung des Schwengelrechts (60 cm-Abstand) zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht berücksichtigt. Im Vergleich hierzu sei angemerkt, dass bei landwirtschaftlichen Stallbauvorhaben zur freien Landschaft eine Eingrünung/Anpflanzung mit mindestens 5 m Breite durchzuführen ist, gleiches gilt für die Errichtung neuer Wohnbaugebiete. 2. Geruchsgutachten Der angesetzte Immissionswert von 0,20 wird angezweifelt. Es handelt sich planungsrechtlich eben nicht um Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern um eine Sonderbaufläche. Der Vergleich des Plangebietes mit Campingplätzen und Ferienhaussiedlungen ist ebenfalls nicht zielführend, da bei einem Café-Betrieb mit	Auf ein solches Ereignis kann im Bedarfsfall reagiert werden. Ein pauschaler Ausschluss ist dementsprechend nicht nachzuvollziehen. Die Löschwasserversorgung findet lediglich ergänzend zu vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde statt. Der gesamte Geltungsbereich ist durch zahlreiche Gehölzstrukturen durchsetzt. Gleichzeitig sind in nahezu alle Richtung Gehölzstrukturen vorhanden oder werden entsprechend angepflanzt. Es ist nicht möglich die Fläche aufgrund von Parkflächen mit Anbindung an Verkehrsflächen vollständig einzugrünen. Richtung Süden liegt eine Eingrünung der Bebauung vor. Die Schotterfläche ist als lediglich bodenhoher Belag nicht einzugrünen. Das Schwengelrecht wird bei bau- und pflanzlichen Maßnahmen berücksichtigt und der Hinweis in die BGR sowie den Planteil übernommen. Wie das Ergebnis in Anlage 4 des Geruchsgutachten (Bericht Nr. G22067.1/01 vom 31.08.2022 (FIDES, 06.10.2022)) zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von 0,20, entsprechend 20 % der Jahresstunden, deutlich unterschritten. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Außergastronomie landwirtschaftliche Gerüche mit einer anderen Intensität von den Besuchern wahrgenommen werden. 3. Schall-/Lärmgutachten Bereits jetzt sind aufgrund des laufenden Betriebs für mich die Grenzen des Belastbaren, was Verkehrs-/ Soziallärm etc. erreicht. Auf sonstige Missstände wie Fahren und Parken auf den Anwohnergrundstücken will ich gar nicht näher eingehen. Die beabsichtigten Planungen werden diese Belastungen / Auswirkungen weiter erhöhen bzw. verstärken, da sich die Betriebszeiten – insbesondere in den Abend- und Nachtstunden an Wochenenden, in denen bislang nicht regelmäßig Veranstaltungen stattfinden - deutlich ausweiten werden bzw. neu hinzukommen. Wann sollen sich die Anwohner denn erholen können, wenn nicht an den Wochenenden!? Die örtliche Situation ist im Gutachten falsch dargestellt (vgl. S. 2) – die Bebauung an der Straße „Zum Wald“ befindet sich nicht ausschließlich im Außenbereich; die Grundstücke mit den Hausnummern 5 und 1 befinden sich gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste in einem Dorfgebiet („MD“). Gleiches gilt für die Gebäude unmittelbar an der Dorfstraße, auch hier befindet sich „MD“ und kein Mischgebiet („MI“), wie von der Gemeinde Geeste – Fr. Arnds – fälschlicherweise mitgeteilt (vgl. Fußnote 2, S. 2). Da das „MD“ ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist, wären	Eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden land-wirtschaftlichen Betriebe liegt aufgrund der Immissions-situation nicht vor. Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Kiefernweges betrachtet werden müssen. Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden, ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes Rosen der Fall ist. Auch unter Berücksichtigung dieses Zusammenhangs liegt keine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vor. In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.10.2022 wurde zur Beurteilung die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm herangezogen. Es werden alle rechtlichen Vorgaben eingehalten. Bei der Fläche handelt es sich zwar im Flächennutzungsplan um die Darstellung eines Dorfgebietes („MD“), dies stellt jedoch nur eine mögliche zukünftige Entwicklung dar. Unabhängig davon handelt es sich laut Landkreis Emsland jedoch auch hier noch um einen Außenbereich. Sodass die Bewertung in ihrer jetzigen Form richtig ist. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit obliegt der Gemeinde. Nach der TA Lärm sind für Dorf und Mischgebiete die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde anzusetzen. Des Weiteren befindet sich nördlich angrenzend an das Grundstück „Zum

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
hier eher die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes anzusetzen. Ebenfalls ist die Aussage falsch, dass die Immissionsorte Zum Wald 5, 8 und 10 die zum Legehennenstall gehörenden Wohngrundstücke sind (s. S. 16). Das zum Unterzeichner gehörige Wohngrundstück mit der Hausnummer 5 ist ein eigenständiges Grundstück und hat nichts mit dem Stallgebäude zu tun. Des Weiteren ist dem Unterzeichner unverständlich, warum bei der Berechnung bereits Schallschutzmaßnahmen am zukünftigen Hauptgebäude/Saal miteinfließen. Sollte es nicht so sein, dass zunächst die durch das geplante Vorhaben bzw. deren Nutzungen entstehenden Lärmpegel berechnet werden, aus denen sich dann entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergeben? Im Umkehrschluss bedeutet dieses, dass das Vorhaben ohne diese Schutzmaßnahmen Grenzwerte nicht einhalten kann, was ein deutlicher Hinweis auf die entstehenden Lärmbelastungen (und den damit verbundenen Ärger) darstellt. Auch wird von falschen Gästezahlen und damit verbundenen Pkw-Bewegungen ausgegangen, da diese ausschließlich auf Angaben der Betreiberin zurückzuführen sind, Zählungen durch den Gutachter haben nicht stattgefunden. Der Unterzeichner hat daher eigene Zählungen durchgeführt: am Sonntag, 05.03.2023 (Saisonbeginn!) sowie am Sonntag, 02.04.2023. Hierbei wurden (jeweils im Zeitraum von 09:30 bis 19:00 Uhr) am ersten Termin 180 Pkw-Bewegungen sowie am 2. Termin 196 Pkw-Bewegungen registriert (belegbar durch Fotos). Bei einer Verdoppelung der Café- bzw. Frühstücksplätze am Sonntag bedeutet dieses hochgerechnet 360 Pkw- bzw. 392 Bewegungen, also deutlich mehr als die auf Seite 11 angegebenen 327. Nicht berücksichtigt worden ist hinsichtlich der verkehrsbedingten Lärmemissionen, dass viele Autos in Unkenntnis der örtlichen Situation bereits im Bereich der Zufahrt zu den Wohngrundstücken 8 und 10 abbremsen, da diese	Wald 5“ ein Legehennenstall, so dass in diesem Bereich durchaus eine gewerbliche Nutzung stattfindet. Auch an den Immissionsorten Zum Wald 5, 8 und 10 werden die Immissionsrichtwerte tags und in der lautesten Nachtstunde mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass eine detaillierte Berücksichtigung der Vorbelastung (auch durch den Legehennenstall) nicht erforderlich ist. Wie in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 13 aufgeführt, wurden die Schallschutzmaßnahmen parallel zu den laufenden Untersuchungen konzipiert. In einem ersten Zwischenbericht wurde die Situation zunächst ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Im weiteren Verlauf wurden dann die für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und in der lautesten Nachtstunde erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Diese wurden den Berechnungen im weiteren Verlauf zugrunde gelegt. Durch die angesetzten 327 Pkw-Bewegungen sonntags tags beträgt der Beurteilungspegel bis zu 48 dB(A) an dem Gebäude „Zum Wald 5“. Bei einer Verdopplung der Pkw-Bewegungen erhöht sich der Beurteilungspegel um 3 dB(A), so dass selbst mit deutlich mehr Pkw-Bewegungen als in der schalltechnischen Untersuchung angenommen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags eingehalten wird. Ein eventuelles Abbremsen der Fahrzeuge wird entsprechend der RLS-90 nicht berücksichtigt.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
hier die Zufahrt zum Kräuterhof vermuten. Auch die Annahme, dass maximal die Hälfte der Besucher mit dem Fahrrad anreist, kann aufgrund eigener Erfahrungen als falsch zurückgewiesen werden. Wenn zudem für das Frühstück mit maximal 150 Gästen zu rechnen sein wird (vgl. S. 8) und hierbei jeder Pkw mit 2 Personen besetzt ist, so ergeben sich für die An- und Abfahrt jeweils 75 Pkw-Bewegungen, es sind aber lediglich 54 Parkplätze vorhanden, wie soll das funktionieren? Es wird wie bereits jetzt so sein, dass diese dann entlang der Straße „Zum Wald“ in den Seitenräumen parken, was wiederum zu erhöhten Lärmbelastungen führen wird. Hinsichtlich der Parkplatzsituation bei Veranstaltungen im Regelbetrieb, die in den Nachtbereich hineinreichen, sollen Parkverbotszonen im Nordwesten und Norden sowie Ersatzparkraum im nach Süden verlaufenden Weg ausgewiesen werden (vgl. Abbildung 4, S. 14). Dieses kann nicht funktionieren, da ein Begegnungsverkehr im vorbeschriebenen Weg nicht möglich ist und somit auch kein (Park)Rangierverkehr. Die zugrunde gelegten Richtwerte und die daraus resultierenden Messergebnisse werden daher angezweifelt. Aus Sicht des Unterzeichners vertritt die Verwaltung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine neutrale Haltung. In den Vorlagen zum Auslegungsbeschluss bedauert die Verwaltung jeweils die jetzige bauliche Situation – Zitat: „Leider kann jedoch die vorhandene Nachfrage nicht erfüllt werden, da der Gebäudebestand nicht ausreicht, um alle Anfragen aufnehmen zu können.“ Auch hat die Verwaltung zu keinem Zeitpunkt das Gespräch mit den Anliegern gesucht, sondern lediglich (mehrfach) mit dem Investor sowie der Inhaberin. Hierbei hätte beispielsweise über Erschließungsalternativen (über den nach Süden in Richtung „Zum Kirchspiel“ verlaufenden Weg)	Während der gesamten Frühstückszeit zwischen 10:00 und 13:00 Uhr ist mit maximal 150 Gästen zu rechnen. Dabei haben die Gäste eine unterschiedliche Verweildauer. Entsprechend der Verweildauer finden auch die Pkw-Bewegungen statt. Insgesamt ist während der Frühstückszeit mit 150 Pkw-Bewegungen (ankommende und abfahrend Fahrzeuge) zu rechnen. Dies wurde in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt. In der Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung ist die aus schalltechnischer Sicht mögliche Lage der Stellplätze dargestellt. Nach Rücksprache mit der Betreiberin werden zunächst nur die bereits bestehenden Stellplätze östlich und südlich des Kräuterhofes zum Parken genutzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Verwaltung werden in entsprechenden Planverfahren keine Gespräche mit den Anliegern geführt, dies obliegt dem Vorhabenträger. Dieser hat mehrfach das Gespräch gesucht und das Vorhaben detailliert vorgestellt.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
oder aber Alternativen hinsichtlich der Anordnung der Gebäudekörper (Ferienwohnungen entlang der Nordseite und Saalgebäude in den östlichen Teil, um Lärminderungen zu erzielen) diskutiert werden können. Ein in der Bekanntmachung zum Auslegungsbeschluss angekündigter Erörterungstermin am 20.01.2022 (14 – 16 Uhr) im Rathaus hat ebenfalls nicht stattgefunden (die zuständige Mitarbeiterin befand sich an dem Tag im Urlaub! – mehrere Anwohner konnten unverrichteter Dinge wieder die Heimreise antreten) und ist entgegen der Ankündigung der Verwaltung auch nicht wiederholt worden. Inwieweit dieses als verfahrensrechtlicher Fehler einzustufen ist, wird noch zu prüfen sein. Aus vorbeschriebenen Gründen entspricht die Planung bzw. der Planentwurf zusammengefasst nicht geltendem Recht und in keinsten Weise dem Nachhaltigkeitsgrundsatz und wird daher von mir abgelehnt. Ich behalte mir rechtliche Schritte vor.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgt durch die vierzehntägige Auslegung der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen sowie der Einräumung einer Erörterung dieser Unterlagen am Nachmittag des letzten Auslegungstages. Herr Bröker stand als zuständiger Sachbearbeiter zu dieser Zeit für Fragen/Erörterungen zur Verfügung, da jedoch zu diesem Zeitpunkt noch keine Gutachten oder detaillierte Unterlagen zur Verfügung standen, war durch ihn über die ausgelegten Unterlagen hinaus keine Aussage möglich.
2. Meisterernst, Düsing, Manstetten (Partnerschaft von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten mbB): Schreiben vom 11.04.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten [REDACTED]. Im Hinblick auf die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 84 „SO Kräuterhof Bramhar“ Ortsteil Bramhar machen wir folgende Anregungen und Bedenken geltend: Die Planungen werden von unserer Mandantschaft abgelehnt. Wir sind der Ansicht, dass die Planungen bereits mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Darauf hatten wir bereits mit Schreiben vom 20.01.2022 hingewiesen. Unser Mandant ist Landwirt und betreibt südwestlich des Plangebietes Tierhaltung. Im Eigentum unseres Mandanten befindet sich auch das Grundstück im Bereich des Baufensters des Bebauungsplanes	Die Stellungnahme der Kanzlei Meisterernst, Düsing, Manstetten (Partnerschaft von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten mbB) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Mögliche Erweiterungsabsichten der [umliegenden] Betriebe wurden im geruchstechnischen Bericht Nr. G22067.1/01 vom 31.08.2022 (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH) nicht berücksichtigt.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Nummer 200 für die Errichtung eines weiteren Freilandlegehennenstalles mit 15.000 Plätzen. Die Verwirklichung dieser Planungen ist in dem Geruchsgutachten bislang nicht berücksichtigt worden. Es ist zu befürchten, dass es künftig zu Nutzungskonflikten der beabsichtigten Ausweisung des Sondergebietes kommt. Darüber hinaus die Ausweisung eines Sondergebietes, das neben Ferienhäusern auch ein Veranstaltungszentrum vorsieht, unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine solche Nutzung ist im Außenbereich fremd. Veranstaltungszentren haben in einem im Außenbereich gelegenen Grundstück nichts verloren. Es ist zudem keinerlei Infrastruktur vorhanden. Es fehlt an jeder Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass mit einem erheblichen PKW-Aufkommen zu rechnen ist. Insofern wäre die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen zu überprüfen, was bislang nicht geschehen ist.	Wie das Ergebnis in Anlage 4 des o.g. Berichtes zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von 0,20, entsprechend 20 % der Jahresstunden, deutlich unterschritten. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden. Eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegt aufgrund der Immissions-situation nicht vor. Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 (siehe Immissionsgutachten) würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Kiefernweges betrachtet werden müssen. Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden, ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes Rosen der Fall ist. Auch unter Berücksichtigung dieses Zusammenhangs liegt keine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vor. Eine solche geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung. In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.10.2022 wurde zur Beurteilung die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm herangezogen. Es werden alle rechtlichen Vorgaben eingehalten. Der Verkehrsaspekt wurde im Rahmen der Begründung/dem Umweltbericht sowie dem durchgeführten Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22.02.2023 hat die Gemeinde Geeste die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der obigen Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	20.03.2023
2	EWE Netz GmbH	13.03.2023
3	Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser-Ems	27.02.2023
4	Stadt Meppen	15.03.2023
5	Gemeinde Twist	24.03.2023
6	Gemeinde Wietmarschen	06.03.2023
7	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum	28.02.2023
8	Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“	01.03.2023
9	Amprion	07.03.2023
10	Nowega GmbH (für Erdgas Münster GmbH)	29.03.2023
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	02.03.2023
12	ExxonMobil (im Auftrag der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG))	16.03.2023
13	PLEdoc GmbH	04.04.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Landkreis Emsland: Schreiben vom 28.03.2023 zur 84. FNPÄ	
Denkmalpflege In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 des Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) (s. Anlage): NLD-Identifikationsnummer: 454/3228 00001-F (Objektbezeichnung: Fundstreuung (Mittelalter))	Die Stellungnahme des Landkreis Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet Dies ist bereits in der Begründung enthalten.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Im Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Aus diesen Gründen wurde Folgendes korrekt in die Bauleitplanung aufgenommen; • Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen / Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischer Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.	Die Ausführungen sind wie dargestellt bereits Teil der Unterlagen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Hinweise: - 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. 2 NDSchG). - Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach 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). Unter Einhaltung dieser Punkte wird der beantragten Bauleitplanung von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.	Die Ausführungen sind wie dargestellt bereits Teil der Unterlagen.
2. Landkreis Emsland, Meppen: Schreiben vom 28.03.2023 zum B-Plan Nr. 84	
Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung; Städtebau: Aus der Planzeichenerklärung geht hervor, dass mit einem „p“ private Grünflächen und mit einem „p“ Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung (Privatweg / Stellplätze festgesetzt sind. In der Planzeichnung ist hinsichtlich der Größe des Symbols kein Unterschied erkennbar. In den textlichen Festsetzungen ist beim Sondergebiet 2 von einer „Remise für Veranstaltungen mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche“ die Rede. Auf S. 20/21 der Begründung sowie in § 12 der textlichen Festsetzungen wird allerdings auf einen „Saal“ eingegangen. Die Begrifflichkeiten sind in diesem Zusammenhang unklar und sollten angepasst werden. Die textliche Festsetzung unter § 2 sollte redaktionell überarbeitet werden. In Absatz 2 wird auf die Grundflächenzahl eingegangen, allerdings ist für das Plangebiet die maximale Grundfläche festgesetzt.	Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Konkretisierung bzw. Verdeutlichung vorgenommen. Es wird eine Konkretisierung vorgenommen. Dies wird entsprechend korrigiert. Es wird der Bezug zur maximal zulässigen Grundfläche hergestellt.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
In Absatz 3 ist die Formulierung „Gemeindestraße ‚Zum Wald“ und „anschließende Straße“ irreführend und sollte angepasst werden. In § 11 der textlichen Festsetzungen heißt es; „Neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in der Fläche ist zusätzlich die Anlage von Versickerungsmulden zulässig.“ In der Begründung heißt es auf S. 34 allerdings, dass „die Anlage von Versickerungsmulden vorgesehen“ ist. Die Formulierung ist zu vereinheitlichen. <u>Denkmalpflege</u> In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 des Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) (s. Anlage): NLD-Identifikationsnummer: 454/3228 00001-F (Objektbezeichnung: Fundstreuung (Mittelalter)) Im Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.	Dies wird entsprechend konkretisiert und wie folgt umformuliert: <i>Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Straße "Zum Wald" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,5 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Da das Gelände zudem als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.</i> Dies wird im korrigiert bzw. vereinheitlicht. Die Ausführungen sind bereits Teil der Unterlagen.

Seite 17 von 26

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Unter Einhaltung dieser Punkte wird der beantragten Bauleitplanung von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.	
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie; Schreiben vom 31.03.2023	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 5030 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verleihen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Berbauberechtigungen/Alte Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weitere Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Umweltberichts ausführlich berücksichtigt. Als Datengrundlage wird der NIBIS-Kartenserver verwendet. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bisher sind keine Berechtigungsinhaber bekannt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder projektbezogene Untersuchungen.	
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Meppen: Schreiben vom 03.04.2023	
Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. A: Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht erneut wie folgt Stellung: Landwirtschaft Der Bebauungsplan Nr. 84 „SO Kräuterhof“ und die 84 Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt. Das Plangebiet zur Größe von etwa 0,7 ha mit der zukünftigen Nutzung als Sonderbaufläche „Zweckbestimmung Kräuterhof Bramhar“ liegt innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe. Von der Firma Fides wurde mit Datum vom 31.08.2022 ein Geruchstechnischer Bericht angefertigt. Demnach wird der maßgebliche Immissionswert von 20 % für Wohnhäuser im Außenbereich eingehalten (Punkt 5.4 der Begründung für den o.g. Bebauungsplan). Fraglich ist, warum eventuelle Erweiterungsabsichten der Landwirte nicht berücksichtigt wurden und auf das Wohngebiet am Kiefernweg verwiesen wird (Stellungnahme der Firma Fides vom 06.10.2022), obwohl es nicht in gleicher Windrichtung wie der Kräuterhof liegt. Für den Landwirt Christoph Sannen besteht das Baufenster Nr. 175 aus dem Bebauungsplan Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“, in dem ein Legehennenstall gebaut werden kann. Wir teilen hier die Bedenken des Landwirtes, dass eine Erweiterung seines Betriebes um einen Legehennenstall im Baufenster Nr. 175 erschwert wird (z. B. Einbau von Filteranlagen= oder nicht mehr möglich sein wird).	Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Meppen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet: Dies wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Erweiterungsabsichten der [umliegenden] Betriebe wurden im geruchstechnischen Bericht Nr. G22067.1/01 vom 31.08.2022 nicht berücksichtigt. Wie das Ergebnis in Anlage 4 des o.g. Berichtes zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von 0,20, entsprechend 20 % der Jahresstunden, deutlich unterschritten. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden. Eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegt aufgrund der Immissions-situation nicht vor.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen deshalb Bedenken gegen die o.a. Planung, da die umliegenden Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sein können. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch organische Düngungsmaßnahmen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung akzeptiert (Ziffer 5.4 und Ziffer 8, Hinweis Nr. 7 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan). Bei den Ausgleichsmaßnahmen (Wideraufforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch einen heimischen Laub-Mischwald) bestehen keine Bedenken, wenn die angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Forstwirtschaft Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Kiefernweges betrachtet werden müssen. Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden, ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes Rosen der Fall ist. Auch unter Berücksichtigung dieses Zusammenhangs liegt keine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vor. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Trink- und Abwasserverband (TAV), Geeste: Schreiben vom 03:04:2023	
Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken. Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.	Die Stellungnahme des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
In der Gemeinde Bramhar befindet sich kein Schmutzwasserkanalnetz des TAV. Die Aufsichtsbehörde bezüglich der Abwasserentsorgung ist der Landkreis Emsland. Es gilt die Kleinkläranlagensatzung. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 400 l (min 24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Nach Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden. Bei Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.	Dies wurde bereits in die Begründung übernommen (Kapitel 5.2). Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zudem sind die Ausführungen unter dem Punkt „Löschwasserversorgung, Brandschutz“ (Kapitel 5.2.4) bereits in der Begründung enthalten. Mit Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat wird der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt.
6. Westnetz GmbH: Schreiben vom 01.03.2023	
Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22.02.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Bebauungsplanentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden. Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom, Gas, FTTX). Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung zu setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt zu geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum	Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und so weit noch nicht geschehen, in die Begründung übernommen (Kapitel 5.2).

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,4 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils 0,3 m- diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der Westnetz GmbH. 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen der Westnetz GmbH. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der Westnetz GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die Westnetz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer 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 unserer Versorgungseinrichtungen sind	

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen (Tel.: 05931/88559-3760) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.	
7. Telekom; Schreiben vom 28.03.2023	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden in die Planunterlagen übernommen. Der Bauausführende wird sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
8. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 11.04.2023	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück • Emsland • Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Sonderbaufläche) keine Bedenken vor. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Freizeit- und Tourismuseinrichtung (Kräuterhof mit Schank- und Speisewirtschaft und Hofladen) geschaffen. Dabei handelt es sich um die Umsetzung konkreter Bauabsichten zur Errichtung eines Gebäudes für größere Veranstaltungen und von einigen Ferienhäusern. Im Sinne der allgemeinen Tourismus- und Freizeitentwicklung begrüßen wir die Planungsziele. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.	Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen.
9. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover; Schreiben vom 15.03.2023	
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der	Die Stellungnahme des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover“ wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgin.niedersachsen.de/startseitekampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html. Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Geeste, Zum Wald, 84. Antragsteller: Gemeinde Geeste Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage) : Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi) dem 11.06.2018. nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	
10. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH; Schreiben vom 03.04.2023	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2023. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.