

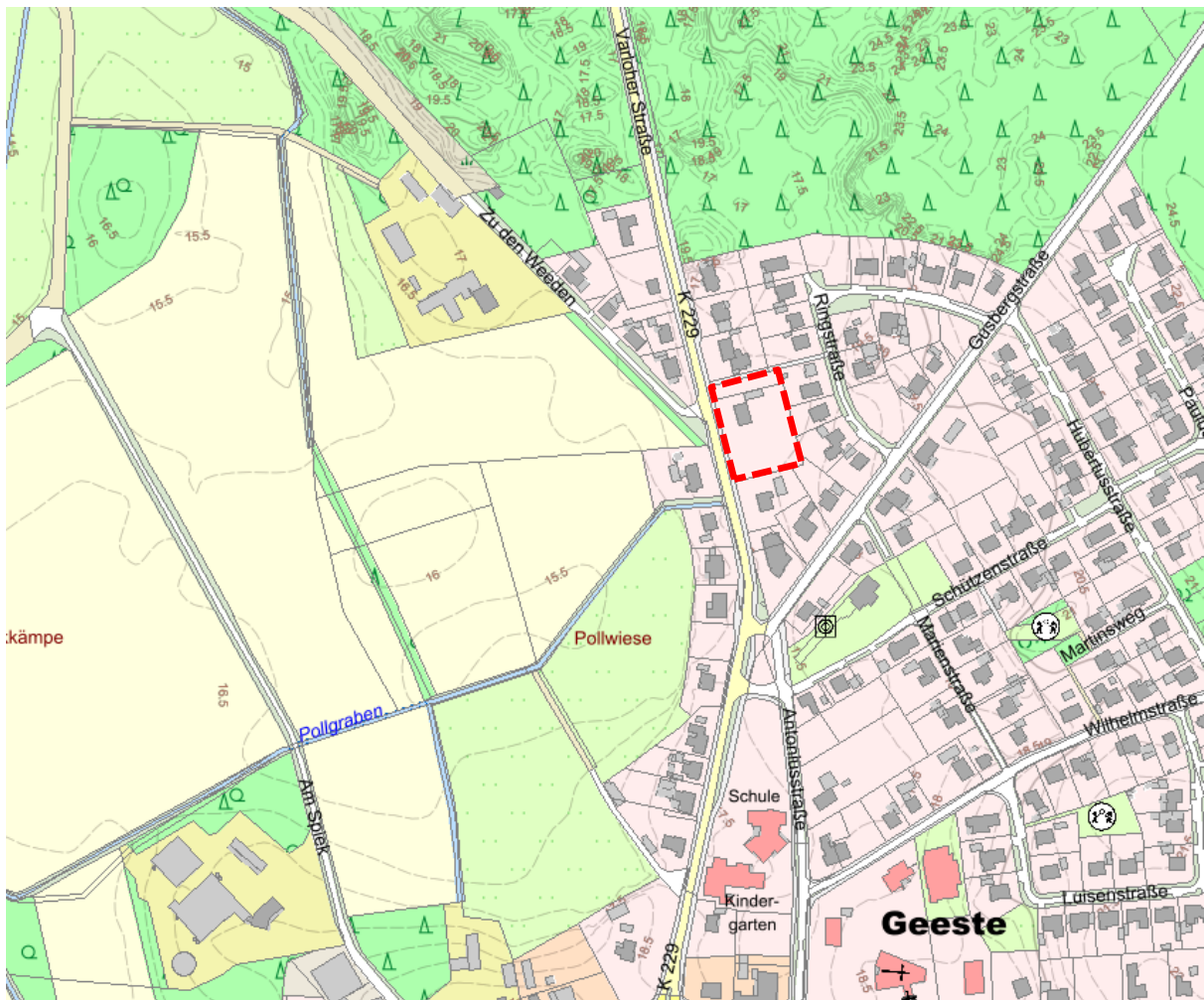
BEGRÜNDUNG

zur

10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5
„Am Gusberg“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

GEMEINDE GEESTE
Ortsteil Geeste

Landkreis Emsland



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2023)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlagen	4
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	5
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	7
3.4	Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“).....	7
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	8
4.1	Standortbegründung	8
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes.....	9
4.3	Planerfordernis/Planinhalt	9
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE.....	9
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	10
5.2	Belange des Naturschutzes.....	10
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung	12
5.3.1	Oberflächenentwässerung	12
5.3.2	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.....	12
5.3.3	Telekommunikation.....	12
5.3.4	Elektrizitätsversorgung	13
5.3.5	Abfallentsorgung	13
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	13
5.4	Belange der Infrastruktur.....	14
5.5	Belange des Verkehrs	14
5.6	Belange des Denkmalschutzes	14
5.7	Belange der Bundeswehr	14
5.8	Belange des Klimaschutz	15
5.9	Belange des Hochwasserschutzes.....	16
6	FESTSETZUNGEN DER 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „AM GUSBERG“ .	16
6.1	Textliche Festsetzung (TF)	17

7	HINWEIS	20
8	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	22
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	22
10	VERFAHREN.....	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2023)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) (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).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“ (Ursprungsbebauungsplan)	8
Abbildung 5: Lage Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet (NLWKN 2023).....	16

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wird im Ortsteil Geeste die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Gusberg“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen dieser Änderung soll die Baugrenze auf dem Flurstück 26/15 auf einen Abstand von 3,0 m zum Flurstück 26/27 verschoben werden, um den überbaubaren Bereich zu vergrößern. Da die Grundzüge der Planung nicht erheblich geändert werden, kann diese Bauleitplanung in einem Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Änderung enthält im Kern folgende Festsetzung:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauGB
- Baulinie (mit einem Abstand mit 12,75 m, Gebäudeflucht der bereits errichteten Gebäude/Objekte parallel zur Varloher Straße (K229))
- Baugrenze (mit einem Abstand von 3,0 m zu den verbleibenden Grundstücksgrenzen)

Wie oben bereits beschrieben soll, der überbaubare Bereich durch die Vergrößerung des Bauteppichs angepasst werden. Durch diese Anpassung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, da an der grundsätzlichen Festsetzung als WA festgehalten wird. Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da Natura 2000-Gebiete nicht durch diese Planung betroffen sind, sondern nur innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes der überbaubare Bereich für ein Baugrundstück vergrößert wird. Aufgrund der Entfernung zum am nächsten zum Geltungsbereich gelegenen FFH-Gebiet 013 „Ems“ (2809-331) von rund 630 m können Wirkungen ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2 Unterpunkt „Natura 2000-Gebiete“). Abschließend wird darauf verwiesen, dass im Zusammenhang mit dieser Änderung keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die Änderung erfolgt innerhalb eines Mischgebietes.

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Geeste, Flur 3. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter dem Geschäftsnachweis Nr. L4-220/2023 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 „Am Gusberg“ liegt im nordöstlichen Randbereich der Gemeinde Geeste. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 26/30 und 26/15.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.503 m². Die räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches nimmt die bereits genannten Flurstück 26/30 und 26/15 an der westlichen Grenze des Ursprungsbebauungsplanes ein. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits als Mischgebiet (MI) festgesetzt (vgl. Kapitel 3.4).



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2023)

Der Änderungsbereich wird nördlich durch einen Rad- und Fußweg und östlich sowie südlich durch Wohnbebauung begrenzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen verläuft aus Richtung Norden kommend der Rad- und Fußweg der „Varloher Straße“ (K229), der in Richtung Süden direkt in den Ortskern der Ortslage Geeste führt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Mit Blick auf den zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (RROP 2010) liegt der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung innerhalb bebauter bzw. baurechtlich gesicherter Bereiche. Westlich der Varloher Straße (K229) liegt ein Vorbehaltsgebiet (G) für die Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (3.7 02) überlagert mit einem Vorranggebiet (Z) für den Hochwasserschutz (3.11 3. 01) der Ems eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Erholung (3.10 05) von Flächen zur ruhigen Erholung. Etwas vom Änderungsbereich abgesetzt liegen nördlich Flächen für Wald (3.8 01) und westlich, bereits im Bereich der Emsniederung ein Vorbehaltsgebiet (G) für Natur und Landschaft (3.3 06).

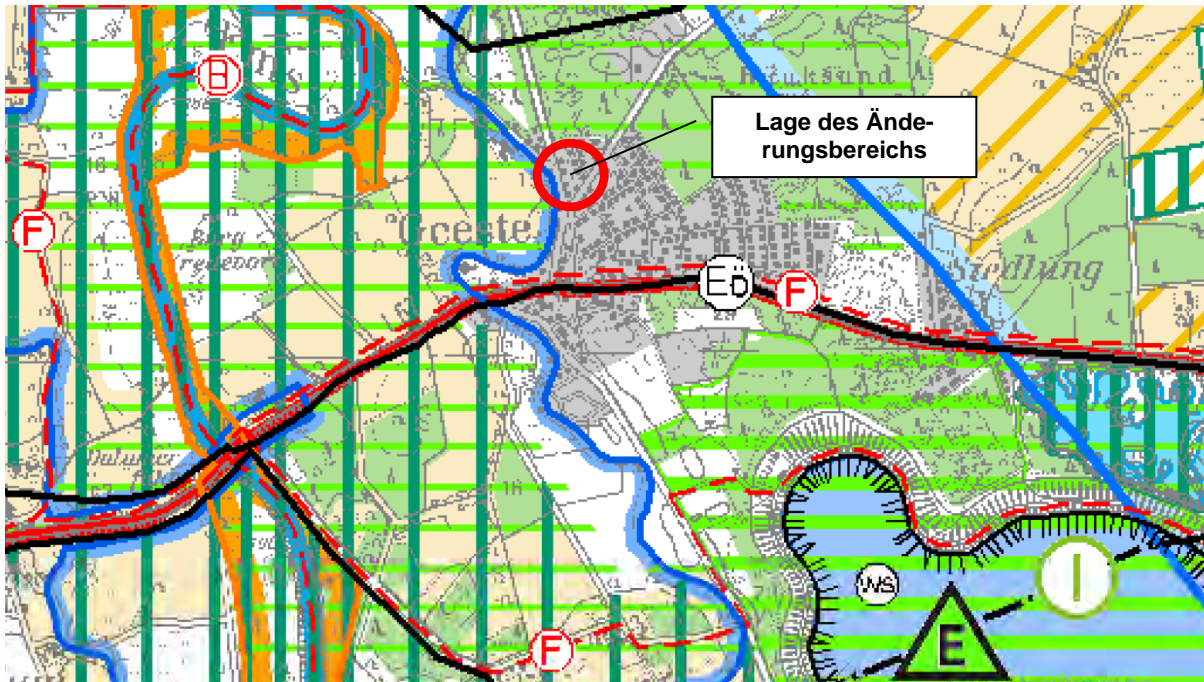


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) (2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Geeste als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

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

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit dieser 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Geeste der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, bisher unbebaute Bereiche innerhalb der Siedlungsflächen sinnvoll zu verdichten (Nachverdichtung).

3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Änderungsbereich sowie in den hieran angrenzenden Bereichen keine Darstellung vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

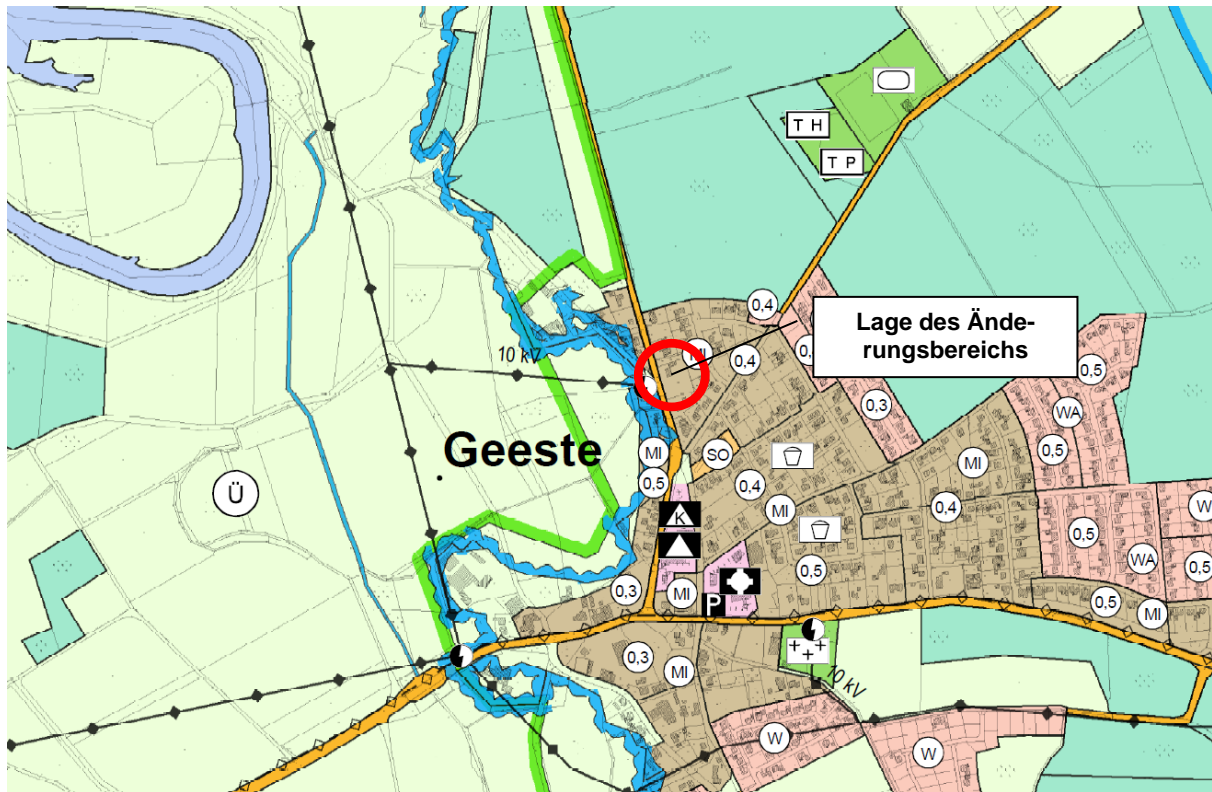


Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich gemischte Bauflächen (M) dargestellt (vgl. Abbildung 3). Somit entspricht die Änderung des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste.

Diese Bauleitplanung dient einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung (Vergrößerung des überbaubaren Bereiches). Daher kann diese Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind damit nicht erforderlich.

3.4 Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“)

Im Ursprungsbebauungsplan liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Mischgebietes. Die Festsetzungen können wie folgt beschrieben werden:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauGB
- Baulinie (mit einem Abstand mit 20 m parallel zur Varloher Straße (K229) – Bemaßung im Planteil; tatsächlicher Abstand der bereits im Planteil an der Baulinie enthaltenen/bestehenden Gebäude zur Flurgrenze der K229 beträgt 12,75 m); Baugrenze
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (I)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4
- keine textlichen Festsetzungen, baugestalterischen Vorgaben oder Hinweise
- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960, in Kraft getreten am 18.12.1965

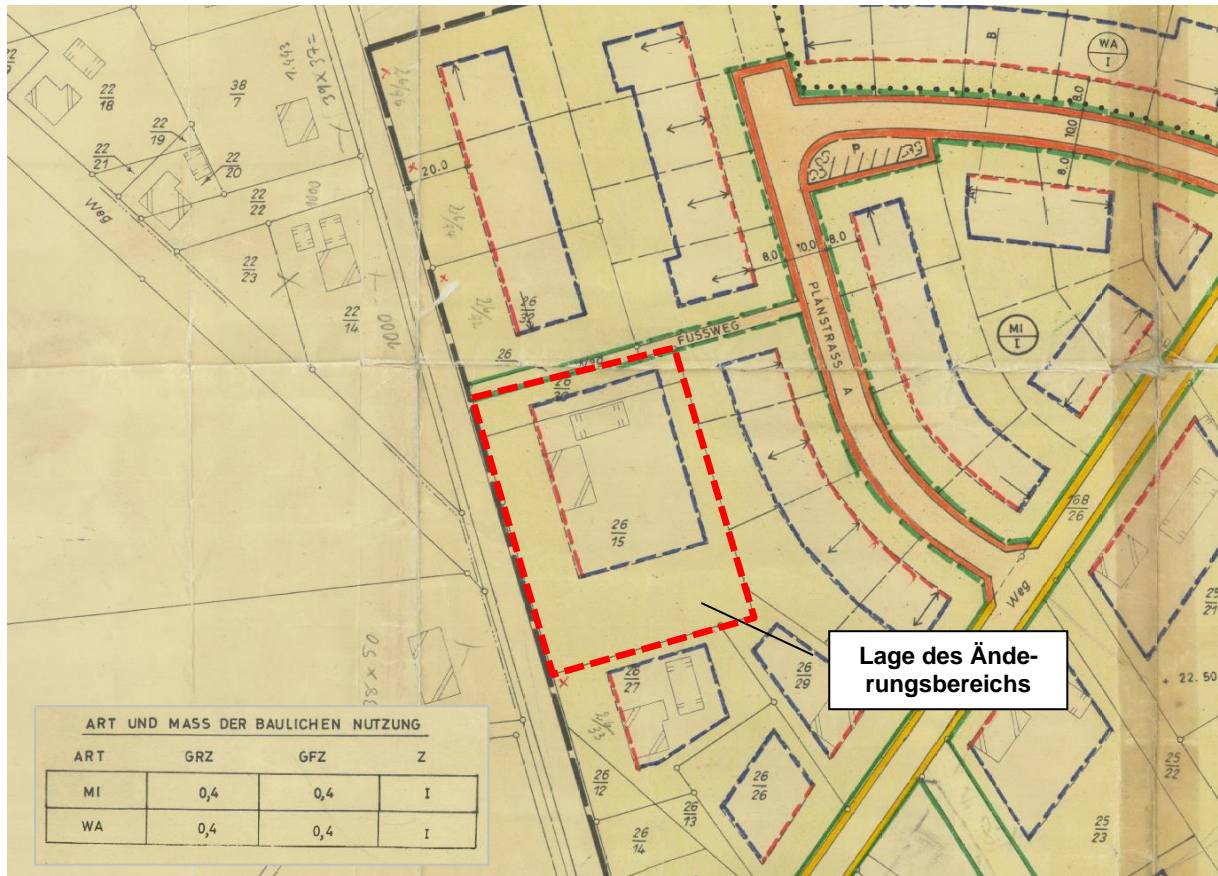


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“ (Ursprungsbebauungsplan)

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Standortbegründung

Im Rahmen dieser Änderung soll die Baugrenze auf dem Flurstück 26/15 auf einen Abstand von 3,0 m zum Flurstück 26/27 verschoben werden, um den überbaubaren Bereich zu vergrößern.

In Geeste wurden zurückliegend eine Vielzahl an Bebauungsplänen aufgestellt. Ergänzend wurde durch die Gemeinde ein Leerstands- und Freiflächenkataster erarbeitet (www.geeste.de/leben-und-wohnen/wohnen/baulueckenkataster/baulueckenkataster.html). Leerstand ist im Ortsteil Geeste nur in einem geringen Umfang vorhanden (14 ausgewiesene Baulücken / Freiflächen). Für den Ortsteil „Geeste“ können von Seiten der Gemeinde Geeste derzeit keine Bauflächen angeboten werden. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich Kottenkamps Sand“ mit voraussichtlich 29 Baugrundstücken befindet sich aktuell in der öffentlichen Auslegung. Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung weiterer Bauflächen bzw. eine optimierte Ausnutzung bestehender Bauflächen für den kurzfristigen Bedarf erforderlich. Ergänzend dient auch diese Bauleitplanung insbesondere der örtlichen Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum und hierdurch der Sicherung und Festigung der bestehenden engen sozialen Strukturen im Siedlungsbereich.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Änderung nicht betroffen, da es sich bei dem betroffenen Grundstück um ein bereits ausgewiesenes Baugrundstück handelt (vgl. Kapitel 3.4). Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll anzusehen (Nachverdichtung).

4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Geeste (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3 Planerfordernis/Planinhalt

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

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Gusberg“ ist die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches auf den Flurstücken 26/30 und 26/15.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt zudem eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes). Die planungsrechtliche Änderung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 3.503 m² und beinhaltet im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauGB
- Baulinie (mit einem Abstand mit 12,75 m, Gebäudeflucht der bereits bestehenden Gebäude/Objekte parallel zur Varloher Straße (K229))
- Baugrenze (mit einem Abstand von 3,0 m zu den verbleibenden Grundstücksgrenzen)

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, 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 die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 5 „Am Gusberg“). Somit hat die vorgesehene Verdichtung keine Auswirkungen auf tierhaltende Betriebe. Im Rahmen der Planungen tierhaltender Betriebe ist die TA Luft 2021 zu beachten.

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

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

5.2 Belange des Naturschutzes

Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen aus dieser 10. Änderung wird dokumentiert, dass durch diese Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Ist - Bestand Plangebiet (Flächenanteil der 10. Änderung im Ursprungsbebauungsplan)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Mischgebiet (MI) (60 % versiegelt)	2.101,8	0	0,0
Mischgebiet (MI) (40 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	1.401,2	1	1.401,2
Summe	3.503,0	Summe	1.401,2

Soll - Bestand Plangebiet (10. Änderung)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Mischgebiet (MI) (60 % versiegelt)	2.101,8	0	0,0
Mischgebiet (MI) (40 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	1.401,2	1	1.401,2
Summe	3.503,0	Summe	1.401,2

Kompensationsdefizit (ein negativer Wert stellt eine „Verbesserung“ dar)	0,0
---	------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1.401,2 WE und des Planungswertes von 1.401,2 WE ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

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 zwei 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.

Natura-2000-Gebiete

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich westlich in rund 630 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das 013 „Ems“ (2809-331).

Bodenschutz

Altlasten und Bohrungen sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (Oktober 2023) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2023), „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer entsprechenden Flächendarstellung (z.B. Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, besonderen Standorteigenschaften, hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, seltene Böden o.ä.).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- 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 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte 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.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der „Varloher Straße“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnnde 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.

5.3.1 Oberflächenentwässerung

An dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ursprungsbebauungsplanes kann weiterhin festgehalten werden. Die Grundflächenzahl wird trotz der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches nicht verändert, so dass sich rechnerisch keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

5.3.2 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgte bereits durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.5 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 bestehende Erschließung (Straßenachse der „Varloher Straße“) kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

5.3.6 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 (MI) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wurden bereits in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen wurden im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.4 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden (Wohn-)Bauflächen hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit optimiert. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.5 Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende „Varloher Straße“ (K229). Nördlich des Änderungsbereiches verläuft zudem ein Rad- und Fußweg.

5.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches sind 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.7 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.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich bisher keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf den umgebenden Flächen sind bisher jedoch keine Kampfmittel zutage getreten. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.8 Belange des Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 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.

Zudem bleiben mindestens 40 % der Bauflächen als Gartenbereiche unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

5.9 Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt angrenzend zum Überschwemmungsgebiet der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013) innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind bei den Bauausführungen zu berücksichtigen.

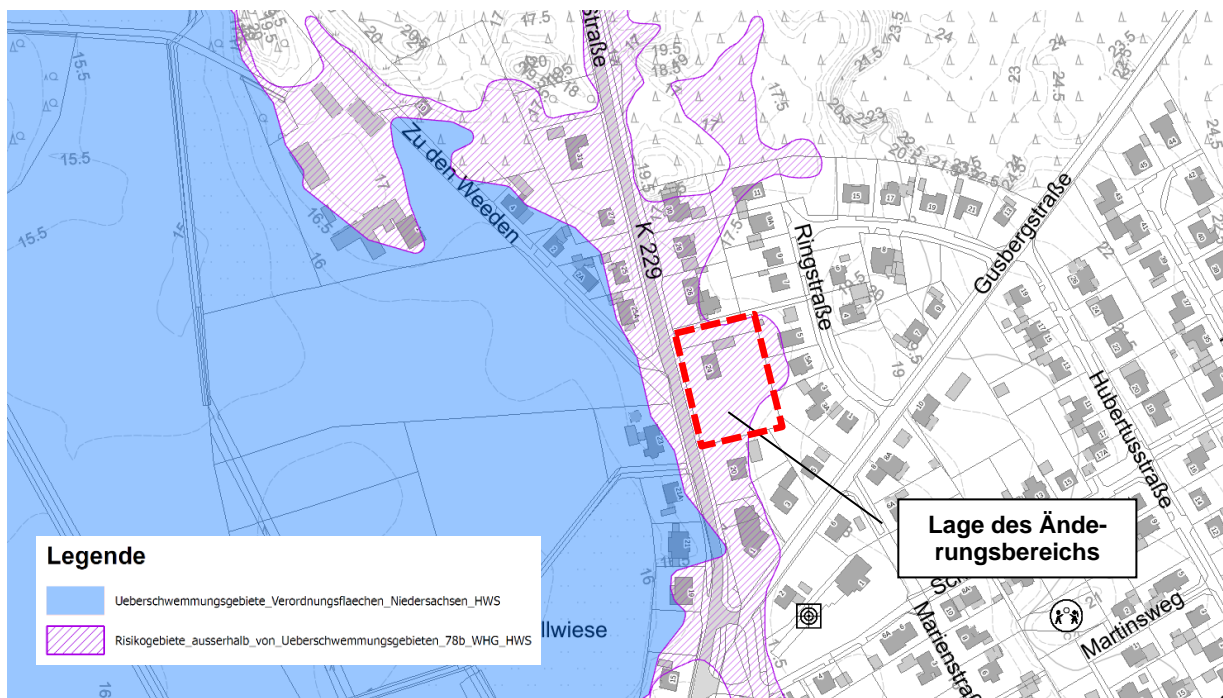


Abbildung 5: Lage Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet (NLWKN 2023)

6 FESTSETZUNGEN DER 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „AM GUSBERG“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Ursprungsbebauungsplan hieran im Rahmen dieser Änderung festgehalten, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind dort max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. (Textliche Festsetzung § 5)

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Baufläche gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Entsprechend der Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird eine 1-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 übernommen. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an die angrenzenden und bereits bebauten Bereiche.

Bauweise

Im Mischgebiet sind mit Blick auf die Baugebiet vorherrschenden Bauformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baulinie/Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Insbesondere zur Varloher Straße (K229) wird der Abstand der Baulinie zur Straßenverkehrsfläche / Flurgrenze von 12,75 m angenommen. Dies entspricht entgegen der Bemaßung im Ursprungsbebauungsplan dem Verlauf der Baulinie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Gebäude. Zu den übrigen Flurstücksgrenzen wird ein Abstand von 3,0 m in die Planung eingestellt. Der Bereich zwischen Baulinie und Varloher Straße wird zudem ist zudem als Vorgartenbereich zu erhalten (vgl. gestalterische Festsetzung § 2).

6.2 Textliche Festsetzung (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 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über den Höhenfestpunkt von 17,2 m NHN betragen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warftbildung“ entgegenzuwirken. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluss des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden und sie dient dem vorbeugenden Schutz vor Hochwasser (westlich angrenzendes ÜSG der Ems). Die Höhenangabe des Höhenfestpunktes entspricht auch der Oberkante der Verkehrsfläche der „Varloher Straße“ mittig vor dem Änderungsbereich.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im Änderungsbereich zwischen 2,75 m und 4,0 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

Durch diese Festsetzung sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

§ 3 Gebäudehöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 9,5 m.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur „Varloher Straße“ und der Baulinie sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt / der Verbesserung der Verkehrssicherheit und der optischen Aufweitung des Straßenbildes.

§ 5 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Geltungsbereich maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets erhalten bleiben.

§ 6 Zufahrten

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 5,0 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,5 m pro Haushälfte zulässig.

§ 7 Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

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.

6.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Die Gestalterischen Festsetzungen gem. § 84 Abs. 3 NBauO orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 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 mindestens 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 ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

Diese Festsetzung verhindert unmaßstäbliche Vor- und Ausbauten.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante des vor dem Grundstück verlaufenden Gehweges lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

Hierdurch soll eine optische Aufweitung des Straßenbildes erzielt und die Verkehrssicherheit in den Zufahrtbereichen gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der Zaunhöhe wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen, ausgenommen im Bereich WA2 + WA5. Im Baugebiet sind für Dacheindeckungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 – feuerrot, RAL 3001 – signalrot, RAL 3002 – karminrot, RAL 3003 – rubinrot, RAL 3005 – weinrot, RAL 3011 – braunrot, RAL 7015 – schiefergrau, RAL 7016 – anthrazitgrau, RAL 7021 – schwarzgrau, RAL 7022 – umbragrau, RAL 7024 – graphitgrau, RAL 8012 – rotbraun, RAL 8015 – kastanienbraun, RAL 9004 – signalschwarz. Im WA5 sind auch alle anderen Farben zulässig.

Hierdurch soll das in der Siedlung vorherrschende Ortsbild und die ortstypische Farbgestaltung erhalten bleiben.

§ 6 Vorgärten

Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Grundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden.

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 60 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) nicht überschreitet.

7 HINWEIS

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). 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 C3, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: 05931/44-2173 oder 05931/6605.
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e. Von der Kreisstraße 229 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden
- f. 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; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

-
- g. 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.
 - h. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt angrenzend zum Überschwemmungsgebiet der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013) innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind bei den Bauausführungen zu berücksichtigen.
 - i. 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.
 - j. Die durch den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg" betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg" treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft.

8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Stand März 2021, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1, S. 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

10 VERFAHREN

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Gusberg –“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 27.10.2023

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet veröffentlicht und hat parallel hierzu öffentlich ausgelegen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister