

**Bebauungsplan Nr. 85
„Südlich Wacholderweg“**

**Vorprüfung des Einzelfalles nach den in Anlage 2 zu
§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien**

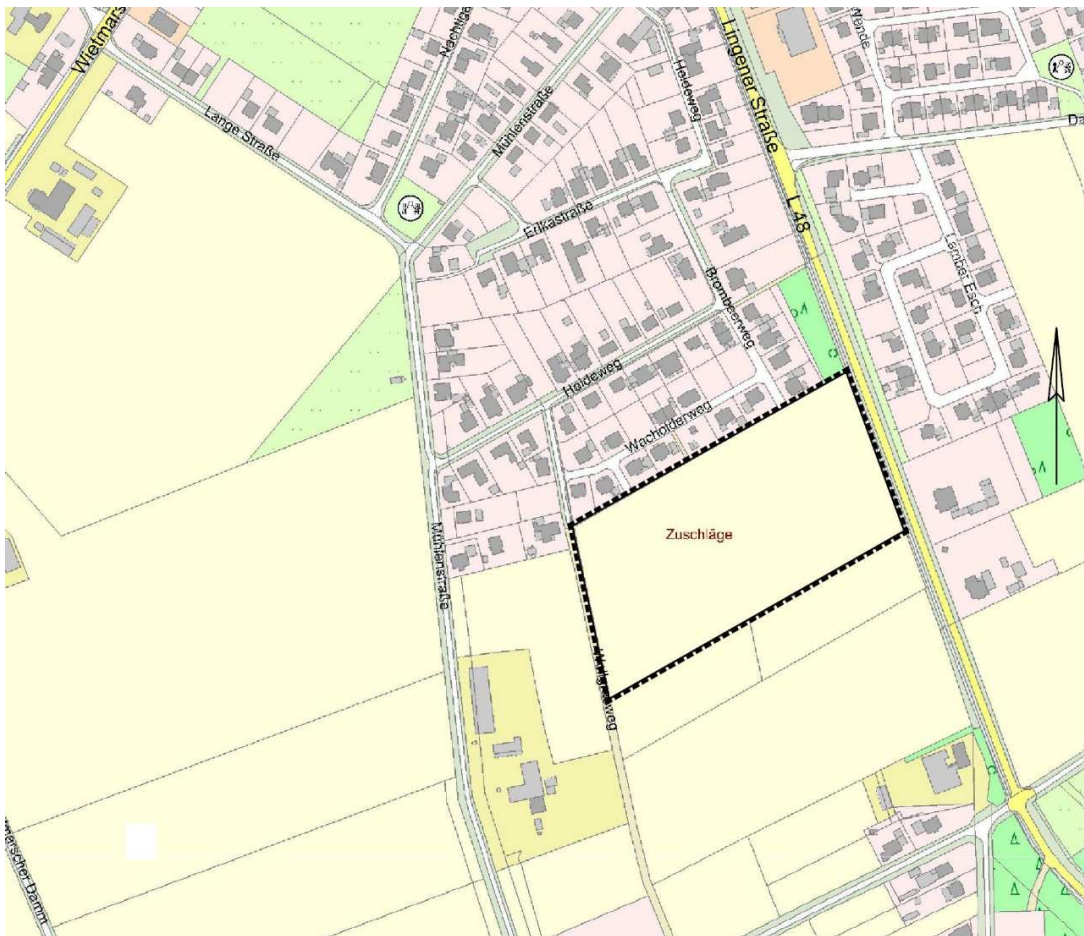
Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	4
3. Quellen	8

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Geeste plant im Ortsteil Dalum die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Anschluss des Wohngebietes „Am Heideweg“ (Bebauungsplan Nr. 106) und westlich der Wohngebiete „Lamber Esch“ (Bebauungsplan Nr. 125) und „Lamber Esch, 1. Erweiterung“ (Bebauungsplan Nr. 132).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, stellt die Gemeinde Geeste den Bebauungsplan Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“ auf. Das Gebiet umfasst das Flurstück Nr. 44 der Flur 36, Gemarkung Dalum und wird im Osten durch die Lingener Straße (L 48) und im Westen durch die Straße „Wollgrasweg“ begrenzt.



Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

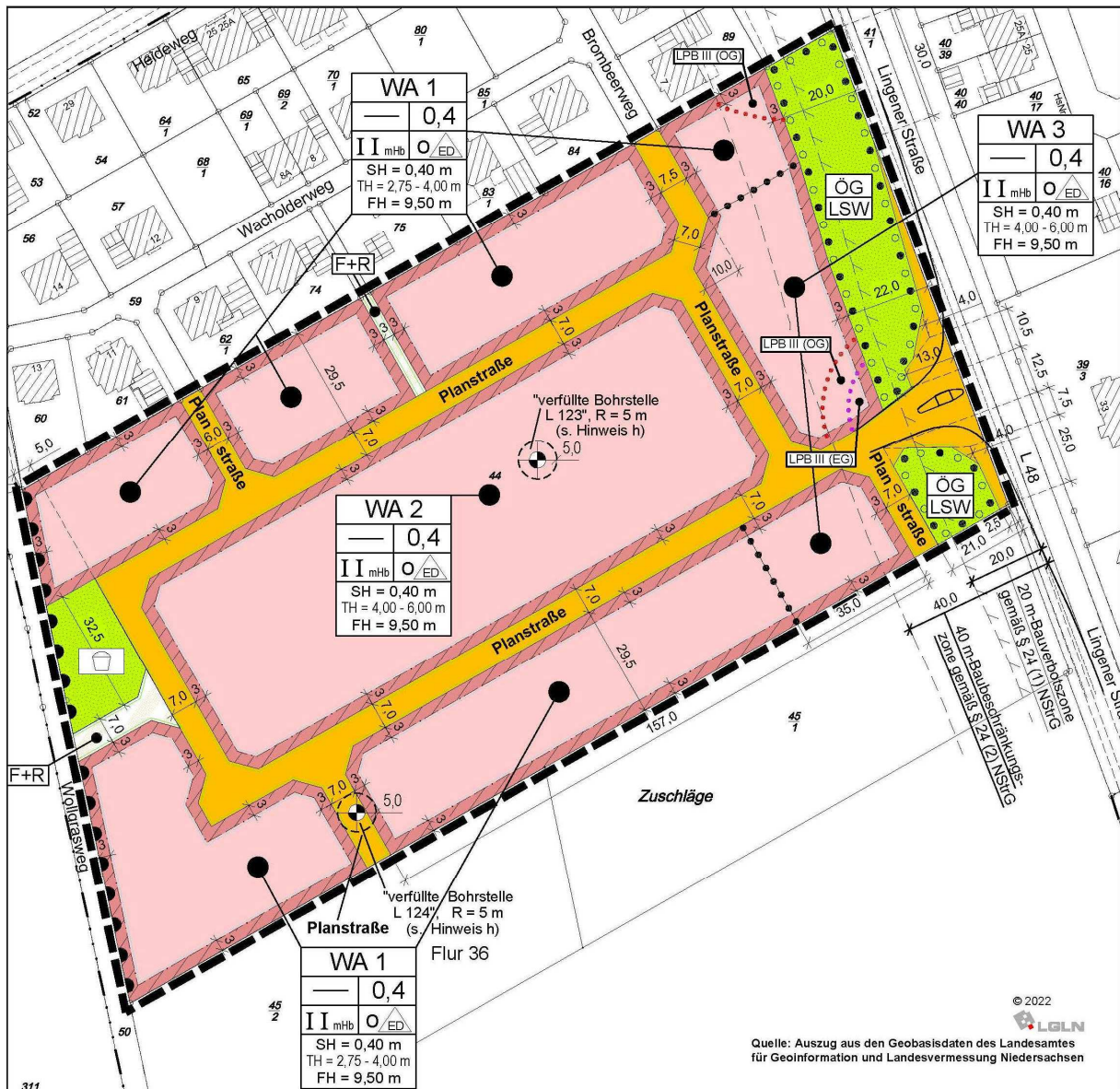
- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

- Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Fristen wurden mit dem Baulandmobilisierungsgesetz bis zum 31.12.2022 (Aufstellungsbeschluss) beziehungsweise 31.12.2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 85 soll im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 3,3 ha großen, ackerbaulich genutzten Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt südlich und südwestlich an die bebaute Ortslage und ausgewiesene Wohngebiete an. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 9.880 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten. Daher wurde am 28.11.2022 der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst.

Entwurf Bebauungsplan Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“, Stand: Mai 2024



© 2022
LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Mit Urteil vom 18.7.2023 (4 CN 3.22) hat das BVerwG festgestellt, dass § 13 b BauGB nicht mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz vereinbar ist. § 13 b BauGB darf daher nicht weiter angewendet werden.

Nach § 215 a Abs. 1 BauGB können jedoch Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22.06.2021 oder bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Nach § 215 a Abs. 3 BauGB können § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13 a Abs. 2 Nr. 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der in Anlage 2 zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

2. Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“ mit örtlichen Bauvorschriften
Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt</p> <p>Erweiterung bzw. Ergänzung des Wohngebietes „Am Heideweg“ nach Süden. Dabei wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 3,3 ha ohne Aufenthalts- oder Erholungsfunktion in Anspruch genommen.</p> <p>Hiervon werden ca. 2,47 ha als allgemeines Wohngebiet, ca. 0,55 ha als Straßenverkehrsfläche und ca.0,28 ha als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.</p> <p>Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich im geplanten allgemeinen Wohngebiet eine festgesetzte Grundfläche von ca. 9.880 qm.</p> <p>Neben der Festsetzung einer GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung zudem durch die Begrenzung baulicher Anlagen auf max. zwei Vollgeschosse sowie über die Regelung der Bauhöhen durch Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt.</p> <p>Dadurch kann eine Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur gewährleistet werden.</p>

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Das Plangebiet ist im RROP 2010 des Landkreises Emsland als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Erhebliche Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet sind nicht zu erwarten. Vorbehaltsgebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge, soweit anderen Entwicklungen der Vorrang gegeben werden soll. Die Ackerfläche ist verfügbar und daher für die Landwirtschaft entbehrlich. Es werden auch keine anderen Pläne und Programme beeinflusst (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan usw.).
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Es wird eine intensiv ackerbaulich genutzte und stark anthropogen beeinflusste Fläche in Anspruch genommen. Naturbetonte Flächen werden nicht beansprucht. Es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Boden auszugehen. Durch die Planung eines Wohngebietes sind keine wesentlichen Schadstoffbelastungen oder durch kleinräumige Klimaveränderungen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Es ergeben sich keine umweltbezogenen Probleme durch die ausschließliche Inanspruchnahme bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht gegeben. Durch Geruchsimmissionen der Landwirtschaft wird der zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden mit Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu ca. 1-2 % der Jahresstunden deutlich unterschritten. Einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die östlich verlaufende L 48 kann durch geplante aktive und passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Gesundheitsbezogene Probleme sind daher im Plangebiet insgesamt nicht zu erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		Sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? ↓
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Es ist von einer Inanspruchnahme der zulässigen Baumöglichkeiten auszugehen. Bei einer Bebauung und Versiegelung ist von einer langfristigen Nutzung auszugehen. Eine Entsiegelung und Umnutzung ist aber jederzeit ohne nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt möglich.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauung führt zu keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen.

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, werden durch die geplante wohnbauliche Nutzung des Gebietes nicht erhöht.	-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Das Plangebiet hat eine bebaubare Fläche von ca. 24.700 qm. Bei einer GRZ von 0,4 können innerhalb des Geltungsbereiches ca. 9.880 qm versiegelt werden. Die zu erwartenden Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren) beschränken sich auf das Plangebiet. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren nach einem anerkannten Ausgleichsmodell ermittelt und können vollständig durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.	-
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Es wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen, für die von einer allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter auszugehen ist. Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden und eine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale ist nicht gegeben. Eine Potenzialanalyse hat ergeben, dass die Vorhabenfläche keine besondere Bedeutung für die Artengruppe der Brutvögel besitzt. Für Fledermausquartiere stellt sich die bisherige Ackerfläche als ungeeignet dar. Ein besonderes kulturelles Erbe ist im Plangebiet nicht zu berücksichtigen bzw. nicht vorhanden. Mit der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung des Gebietes werden keine Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten. Anfallendes Oberflächenwasser soll, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. In das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird durch die Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m Rechnung getragen. Ergänzend werden, soweit erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.	-
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7(1) Nr. 8 BNatSchG	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-

2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 (4) WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 ROG	Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.	-
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt.	-

Ergebnis:

Mit der vorliegenden Planung wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die Fläche weist für die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf. Schutzgebiete sind im Gebiet und angrenzend nicht vorhanden. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht gegeben.

Durch Geruchsimmissionen der Landwirtschaft ist das Plangebiet nur gering belastet. Da der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 0,10 im vorliegenden Fall deutlich unterschritten wird, steht die vorliegende Planung auch einer weiteren Entwicklung der Betriebe nicht entgegen.

Möglichen Einwirkungen durch Verkehrsimmissionen der östlich verlaufenden Linger Straße (L 48) wird durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage in einer Höhe von 5,0 m am östlichen Rand des Plangebietes Rechnung getragen. Ergänzend werden, soweit erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese umfassen jedoch nur geringe Teilflächen am östlichen Rand des Plangebietes, welche dem

Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1, „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018, zuzuordnen sind (LPB III: maßgebliche Außenlärmpegel > 60 bis 65 dB).

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist, aufgrund der aktiven Lärmschutzmaßnahme, den LPB I und II der DIN 4109-1 zuzuordnen. In den LPB I und II ergeben sich nach der DIN 4109-1 keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen, die im weiteren Verfahren benannt und dem Bebauungsplan zugeordnet werden, ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Geeste kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“ zu erwarten sind und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m § 13a und § 215 a Abs. 1 und 3 BauGB fortgeführt werden kann.

3. Quellen

- Geruchsimmissionsermittlung (TÜV-Nord, Hamburg, Auftrag-Nr: 8000684238 / 123IPG022 vom 02.05.2023)
- Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Ord. Nr. 23 01 2945 vom 22.05.2024)
- Baugrundvoruntersuchung, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 06.02.2023)
- Verkehrliche Stellungnahme, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Bericht vom 12.10.2023)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Potenzialanalyse (regionalplan & uvp, Planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 27.09.2022)