

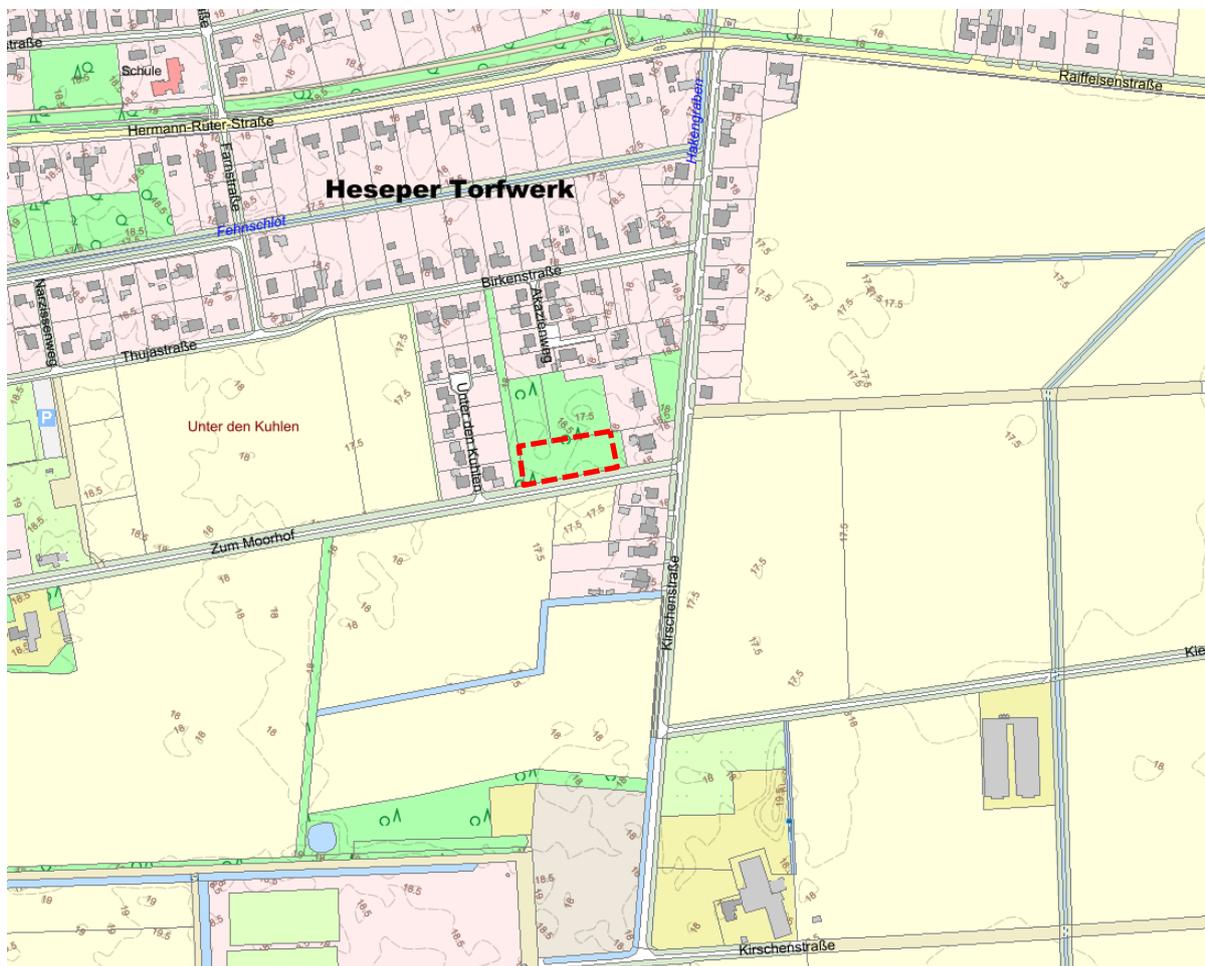
BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „NÖRDLICH MOORHOF“
(unter Anwendung des § 215a BauGB inkl. Umweltprüfung)
einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

GEMEINDE GEESTE

Landkreis Emsland



Übersichtskarte (unmaßstäblich, NLWKN 2020)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES	4
1.1. PLANUNGSUNTERLAGE	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
3.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	6
3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	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, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	10
5.1. BELANGE DES NATURSCHUTZES	10
5.2. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	18
5.2.1. Oberflächenentwässerung	18
5.2.2. Abfallentsorgung	19
5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz	19
5.3. BELANGE DER INFRASTRUKTUR	20
5.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	20
5.5. BELANGE DES VERKEHRS	22
5.6. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	22
5.7. BELANGE DES BODENSCHUTZES	22
5.8. BELANGE DER BUNDESWEHR	22
5.9. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	23
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 „NÖRDLICH MOORHOF“	24
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	24
6.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	25
6.3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	25
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)	28
8. HINWEISE	29
9. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	30
10. REFERENZLISTE DER QUELLEN	30
TEIL II: ABSCHLIEÖENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	34

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	34
2 ABWÄGUNGSERGEBNIS	34
3 VERFAHREN	34

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Bewertungsmaßstab „Nutzfunktion“	13
Tabelle 2: Bewertungsmaßstab „Schutzfunktion“	14
Tabelle 3: Bewertungsmaßstab „Erholungsfunktion“	14
Tabelle 4: Ermittlung des Durchschnittswertes	15
Tabelle 5: Kompensationsfaktor	15
Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung Bestand.....	17
Tabelle 7: Eingriffsbilanzierung Planung.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild zum Bebauungsplan Nr. 74 (NLWKN 2022)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Landkreis Emsland 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: Übersichtskarte zur Lage der Ersatzaufforstung (Lk. Emsland 2023).....	16
Abbildung 5: Lageplan zur Ersatzaufforstung (Lk. Emsland 2023).....	16
Abbildung 6: nächstgelegene tierhaltende Betriebe (unmaßstäblich).....	21

Anlagen:

- Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Waldumwandlungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 13.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 04.11.2022
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB zum Verfahrens nach § 215a BauGB im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, Stand 22.07.2024
- Abwägung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB zum Verfahrens nach § 215a BauGB im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 28.08.2024

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Geeste wurde im Ortsteil Groß Hesepe in der Siedlung „Hesepertorfwerk“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelte sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB (a.F.) im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Entwicklung von Wohnflächen. Die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (s. Kapitel 2). Es bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete; vgl. Kapitel 5.1). Der Plan begründete aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von 3.000 m² nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung konnte somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB (a.F.) i.V.m. den §§ 13a und 13 BauGB durchgeführt werden.

Wie bereits vorangestellt, wurde der Bebauungsplan ursprünglich gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, a.F.) aufgestellt und auch als Satzung beschlossen. Mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) festgestellt, dass der § 13b BauGB (a.F.) nicht mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz vereinbar ist. Der § 13b BauGB darf demnach nicht weiter angewendet werden. Nach der „Reparaturvorschrift“ gem. § 215a Abs. 2 BauGB können jedoch Bebauungsplanverfahren, die nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22.06.2021 oder bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, nach Maßgabe des Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a in Kraft gesetzt werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird. Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Prüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchzuführen. Darin ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB hat der Landkreis Emsland mit Schreiben vom 23.08.2024 mitgeteilt, dass durch die Waldumwandlung der Tatbestand „Beeinträchtigung des Landschaftsbildes“ bzw. Notwendigkeit eines Ausgleiches (hier der Waldersatz) erfüllt wird, so dass das Verfahren nun mit einer vollständigen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist. Im Übrigen kann das beschleunigte Verfahren bezogen auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 sowie auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 durchgeführt werden.

1.1. Planungsunterlage

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 Groß Hesepe, Flur 4. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion (RD) Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter dem Geschäftsnachweis Nr. L4-117/2022 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ liegt am südöstlichen Randbereich der Ortslage „Hesepor Torfwerk“ im Ortsteil Groß Hesepe. Dieser Bebauungsplan umfasst Teilbereiche des Flurstücke 7/25 parallel zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von 3.000 m². Das Plangebiet wird westlich (Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“) und östlich durch angrenzende Bebauung, nördlich durch Forste und südlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst.

Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend forstwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt (Kiefernforst mit anteiliger Hausgartennutzung). Der notwendige Waldersatz wurde bereits im Verfahren gem. § 13b BauGB (a.F.) erbracht und ist somit bereits erfolgt.

Ca. 400 m westlich liegt der „Internationale Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP NDS 00013) in dem das Naturschutzgebiet Geestmoor (NSG WE 00269) mit dem landesweit schutzwürdigem Biotop Nr. 3308063 (Moorheide - MZa) eingebettet ist. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz (K232 „Hermann-Rüter-Straße“) erfolgt über die Gemeindestraße „Zum Moorhof“ (südlich verlaufend) und im weiteren Verlauf über der Kirschenstraße.



Abbildung 1: Luftbild zum Bebauungsplan Nr. 74 (NLWKN 2022)

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 und der Wiederaufnahme des § 13b (a.F.) BauGB in das Baugesetzbuch im Jahr 2021 konnten *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*, im „beschleunigten Verfahren“

gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür war u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen seien. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wäre dann nicht erforderlich. Daher wurden der Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ (Satzungsbeschluss vom 25.02.2022) und diese Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 74 „Zum Moorhof“) kumulierend betrachtet. Bei einer Wohnbaufläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 3.000 m² und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 von 10.524 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,4 für beide Bebauungspläne ergab sich insgesamt eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 5.410 m², die somit weiterhin deutlich unterhalb des Grenzwertes des § 13b BauGB (a.F.) von 10.000 m² lag.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, genau wie die den Geltungsbereich umgebenden bzw. angrenzenden Flächen als „bebaute Bereiche“ versehen. Südwestlich der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ schließen „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ an. Als weitere herausstechende Darstellung ist die Grenze des „Internationalen Naturparks Bourtanger Moor – Bargerveen“, die ca. 400 m westlich der Vorhabensfläche verläuft, herauszustellen. Östlich der Kirschenstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdölfernleitung.

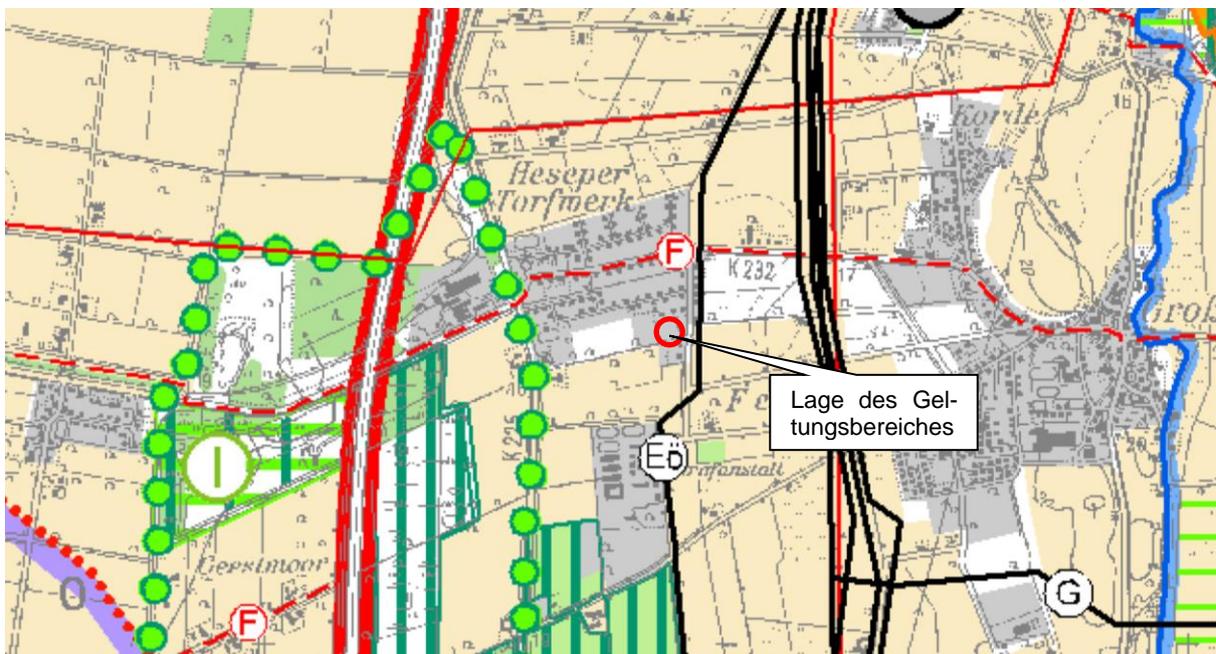


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (Landkreis Emsland 2010)

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 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 seitens der Ortsentwicklung im Ortsteil Groß Hesepe im Siedlungsbereich „Hesepertorfwerk“ der Gemeinde Geeste die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher forstwirtschaftlich / gärtnerisch genutzte Freifläche am südwestlichen Ortsrand als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

3.2. Flächennutzungsplan

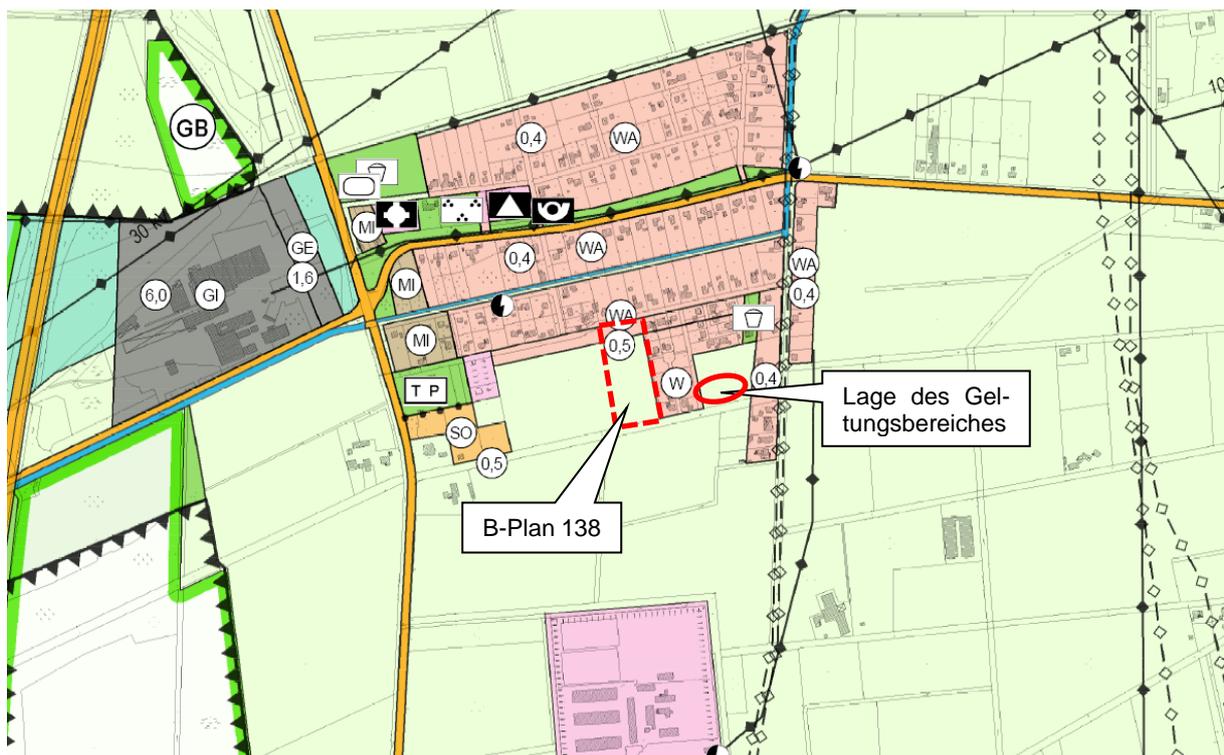


Abbildung 3: Auszug aus der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ mit Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Geeste (unmaßstäblich)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Kirschenstraße sowie im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“ sind bereits Streifen als Wohnbaufläche enthalten (vgl. Abbildung 3).

Diese Bauleitplanung diene der mit § 13b BauGB (a.F.) angestrebten städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung, da es sich bei dieser Maßnahme aufgrund der direkt angrenzenden Lage

im Siedlungsbereich „Hesepe Torfwerk“ um eine klassische Maßnahme der Arrondierung bzw. Verdichtung der Ortslage handelt. Daher konnte diese im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b (a.F.) i.V.m § 13a BauGB erfolgen.

Gemäß § 215a (Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b (a.F.)) i.V.m. § 13a Abs. 2 s. 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Geeste ist es, in allen Ortsteilen mit den dazugehörigen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung der Ortschaft Groß Hesepe im Siedlungsbereich „Hesepet Torfwerk“ dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf das Gebiet des Siedlungsansatzes.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baugebiete in südöstlicher Richtung. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Das bereits ausgewiesene Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“ wird maßvoll in östlicher Richtung weiterentwickelt. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von einem Baugrundstück ergänzt um vier Baugrundstücke für kleinere, solitäre Wohneinheiten (sogenannte „Tiny Houses“) die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ortschaft Groß Hesepe im Siedlungsbereich „Hesepet Torfwerk“ sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. In Groß Hesepe wurden seit 2015 der 2. und 3. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Kötteresch“ mit insgesamt 37 Wohngrundstücken ausgewiesen. Aufgrund der starken Nachfrage wurde im Jahr 2021 der letzte 4. Bauabschnitt mit weiteren 17 Wohngrundstücken entwickelt. Hier liegen der Gemeinde bereits 11 Anfragen vor, so dass nur noch 6 Baugrundstücke zur Verfügung. Die Vergabe in diesem Baugebiet findet voraussichtlich im III. Quartal 2022 statt. Im Siedlungsbereich „Torfwerk“ wurden über den Bebauungsplan 138 „Südlich der Birkenstraße“ weitere 14 Baugrundstücke entwickelt, die in Kürze erschlossen werden sollen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf erforderlich. Zudem werden durch diese Bauleitplanung neben einem derzeit üblich zugeschnitten Baugrundstücke auch kleinere Baugrundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ zur Erweiterung der Angebotspalette im Gemeindegebiet angeboten werden. 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 Bauleitplanung nicht betroffen. Die südlich gelegene Baumreihe parallel zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“ bleibt erhalten und wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt. Der notwendige Waldersatz wurde bereits im Verfahren gem. § 13b BauGB (a.F.) erbracht und ist somit bereits erfolgt. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

Ein anderer als der vorhandene Standort wird deshalb nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Wohngebietes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

In Groß Hesepe sind im Bereich Heseper Torfwerk seit längerem keine Baugrundstücke mehr verfügbar, um der Nachfrage entsprechen zu können. Um die kurzfristige Nachfrage zu decken, wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ mit insgesamt 14 Baugrundstücke aufgestellt und im Jahr 2022 als Satzung beschlossen. Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Groß Hesepe und um die Angebotspalette um kleinere Baugrundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ zu erweitern wird die Ausweisung eines neuen Baugebietes als sinnvoll und notwendig erachtet. Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Heseper Torfwerk des Ortsteils Groß Hesepe die Angebotspalette um kleinere Baugrundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ zu erweitern. Hierdurch können die Innenentwicklungspotenziale effektiver im Rahmen der Wohnbaulandmobilisierung ausgeschöpft werden. So können auf einem Grundstück für ein Wohnhaus zwei bis drei „Tiny Houses“ errichtet werden. Zudem werden hierdurch die Voraussetzungen geschaffen, dass eine breitere Bevölkerungsschicht die Möglichkeit erhält, Eigentum zu schaffen (z.B. Singles und alleinstehende Senioren*innen). Die Gemeinde Geeste möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils auch die bestehende Nachfrage an kleineren Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche eingebettet in den südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher forstwirtschaftlich bzw. als Hausgarten genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an baurechtlich gesicherte Bereiche angrenzt.

Seitens der Gemeinde wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt (www.geeste.de/leben-und-wohnen/wohnen/baulueckenkataster/baulueckenkataster.html). Leerstand ist im Ortsteil Groß Hesepe nur in einem geringen Umfang vorhanden (23 ausgewiesene Baulücken / Freiflächen). Für den Siedlungsbereich „Torfwerk“ werden 9 Grundstücksbereich dargestellt, auf denen eine wohnbauliche Nutzung / Innenverdichtung erfolgen könnte. Unter Abzug der Flächenanteile für den Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ könnten auf diese Weise ca. 14 Baugrundstücke abgegrenzt werden. Die evtl. in Frage kommenden Baulücken bzw. Freiflächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden

Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung der nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete. Im weiteren grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung eines zusätzlichen Wohnbaugrundstücks die Erweiterung der Angebotspalette um kleinere Baugrundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ und die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit den bereits bebauten Siedlungsbereichen sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien bzw. Ausdehnung der Siedlung in die freie Landschaft.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3.000 m² umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO anteilig überlagert mit
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Sicherung des wertgebenden (Laub)Baumbestandes) und Einzelbaumerhalt

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

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

5.1. Belange des Naturschutzes

Bei der Planfläche handelt es sich um einen ungeordneten Bestand aus einzelnen größeren Laubbäumen (z.B. Amerikanische Eiche, Stieleiche, Erle, Robine, Birke) mit Nadelbaumbeständen (Kiefernforst) sowie eingestreuten Nadelbäumen (z.B. Fichte und Lärche) und aufkommenden Sträuchern im Unterholz (z.B. Birke, Spätbl. Traubenkirsche, Eberesche, Erle). Daneben ist der Bestand durch eine gärtnerische Nutzung gekennzeichnet. So finden sich Aufschüttungen bzw. ein Wall, bepflanzte Achsen mit Kirschlorbeerhecken, Einzäunungen und ein von Süd nach Nord führender Grasweg im Bestand. Somit kann ergänzend auch eine gärtnerische Nutzung (hier in Form einer sonstigen Grünanlage mit Baumbestand – PZR) für Teilbereiche des Bestandes herausgestellt werden. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden dem Bereich der Biotopcode WZK (Kiefernforst) und WHX (sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten) zugeordnet. Diese Bereiche ziehen sich zudem weiter nach Norden. Zurückliegend wurde der Bestand als Standort der Moorverwaltung mit zugehörigen Einrichtungen und Gebäuden genutzt. Diese Einrichtungen wurden zurückliegend bereits zurückgebaut. Westlich und östlich angrenzend finden sich locker bebaute Einzelhausgebiete mit den zugehörigen Hausgartenbereichen (OEL/PHZ). Südlich verläuft die Gemeindestraße „Zum Moorhof“ (OVW), die durch eine Baumreihe (HB entlang der nördlichen Straßenseite; geprägt mit Eichen und Linden) sowie eine Strauch-Baum-Hecke (HFM, entlang der südlichen Straßenseite) eingefasst ist. Hieran südlich angrenzend finden sich Grünlandbereiche (GI), Ackerflächen (A) sowie weitere mit Einzelhäusern bebaute Grundstücke (OEL/PHZ).

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgte im Verfahren nach § 13b BauGB (a.F.). Im Verfahren nach § 13b BauGB (a.F.) galten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend. Somit konnte zurückliegend von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB gem. § 215a Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 hat der Landkreis Emsland mit Schreiben vom 23.08.2024 mitgeteilt, dass durch die Waldumwandlung der Tatbestand „Beeinträchtigung des Landschaftsbildes“ bzw. Notwendigkeit eines Ausgleiches (hier der Waldersatz) erfüllt wird, so dass das Verfahren nun mit einer vollständigen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist. Der zum Bauleitplanverfahren erstellte Umweltbericht mit der Umweltprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Artenschutz

Nachfolgend werden die Kernaussagen der saP (regionalplan & uvp 2022a) zum Artenbestand im Geltungsbereich aufgeführt. Hieran anschließend werden die notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen benannt, um Konflikte im Zusammenhang mit dem Artenschutz ausschließen zu können.

„Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2022 wurden insgesamt 30 Vogelarten im UG festgestellt. Für die Arten Blau-, Kohlmeise, Trauerschnäpper und Star gelang ein Brutnachweis. Weitere 21 Arten nutzen das Gebiet und dessen Umland vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht oder Brutzeitfeststellung). Fünf Arten konnten lediglich als Nahrungsgast erfasst werden. Als streng geschützte Arten wurden der Grünspecht, der Mäusebussard und der Sperber festgestellt. Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Star und Trauerschnäpper. Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 entnommen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs konnte ein Brutplatz des Trauerschnäppers erfasst werden. Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), ist der Gartenrotschwanz zu nennen. (...)

Im Rahmen der Fledermauserfassungen 2022 wurden insgesamt vier Fledermausarten durch Detektorbegehungen, Sichtbeobachtungen eindeutig nachgewiesen. Darüber hinaus gelangen unbestimmte Nachweise aus der Gattung Myotis. Es konnten keine Quartiere oder intensiv genutzte Flugstraßen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Regelmäßige Jagdaktivität wurde vor allem am Rand und außerhalb der Planfläche festgestellt. Eine besondere Bedeutung der Planfläche als Jagdhabitat für Fledermäuse kann nicht herausgestellt werden.

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet.“

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 notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung

baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Der notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: 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.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 8 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Trauerschnäpper (2x), Kohlmeise (2x), Blaumeise (2x) und Gartenbaumläufer (2x). Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8

BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befindet sich östlich des Geltungsbereiches in rund 2,7 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

Überplanung von Wirtschaftswald:

Durch die Maßnahme werden ca. 2.100 m² Wirtschaftswald ((sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten) mit gärtnerischer Nutzung (Hausgarten)) überplant. Nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) ist die Umwandlung eines Waldumwandlungsantrags (regionalplan & uvp 2022b) nach § 8 zu genehmigen, soweit sie Belangen der Allgemeinheit dient. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ steht im allgemeinen öffentlichen Interesse der Bürger*innen der Gemeinde Geeste, denn hierdurch wird der Wohn- und Arbeitsort gestärkt und der Bedarf an Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung kann für den Siedlungsbereich „Heseper Torfwerk“ ergänzt und optimiert werden.

Eine Waldumwandlung kann nur mit der Auflage einer Ausgleichs- und/oder Ersatzaufforstung genehmigt werden. Die Genehmigung kann auch mit anderen Auflagen versehen oder befristet werden. Im Fall der Befristung ist durch Auflage die spätere Wiederaufforstung anzuordnen.

Hieraus lässt sich die Notwendigkeit einer Ersatzaufforstungsmaßnahme ableiten. Da die Leistungsfähigkeit des betroffenen Waldbestandes mittelfristig wieder erreicht werden soll, wird eine Neuaufforstung/Aufwertung bestehender Forstbereiche im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation mit ausschließlich heimischen Laubbaumarten im Kompensationsverhältnis 1:1 vorgesehen (vgl. nachfolgende Bewertung der Waldfunktion). Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 2.100 m² ableiten.

Bewertung der Waldfunktionen

Zur Bewertung des überplanten Teilbereiches werden die Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaft (NWaldLG), herausgegeben als Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft mit Datum vom 05.11.2016, herangezogen. Die Bewertung erfolgt in den drei Kategorien Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion. Jede Kategorie kann einer Wertstufe von 1 bis 4 Punkten zugeordnet werden. Mit Hilfe des gemittelten Gesamtergebnisses wird ein möglicher Kompensationsfaktor ermittelt. Dieser liegt zwischen den Faktoren 1:1 bis 1:3. Hinsichtlich der besonderen Funktionen, auch hinsichtlich des Artenschutzes, können in begründeten Fällen Zuschläge auf die ermittelte Kompensationshöhe addiert werden, die zwischen 0,3 und 1,5 liegen. Im Folgenden werden zunächst jeweils die Bewertungsmaßstäbe in tabellarischer Form, übernommen aus der genannten Ausführungsbestimmung, dargestellt und jeweils im Anschluss die Beurteilung des vorliegenden Gehölzbestandes vorgenommen.

Nutzfunktion (inklusive Infrastruktur und Agrarstruktur)

Zunächst wird der Planbereich bezüglich seiner Nutzfunktion bewertet. Die folgende Tabelle gibt den Bewertungsmaßstab wieder.

Tabelle 1: Bewertungsmaßstab „Nutzfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter

	Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebsreifer Bestand
--	---

Der durch das geplante Wohngebiet überplante Wirtschaftswald, wird als unterdurchschnittlich mit „1“ Punkt bewertet. Aufgrund der vorherrschenden mageren sandigen Böden handelt es sich um einen Standort mit einer unterdurchschnittlichen forstwirtschaftlichen Bedeutung. Zudem handelt es sich um einen unstrukturierten Bestand, der durch ungeordneten Nutzungsformen in Anspruch genommen wird. Neben der Funktion als Wirtschaftswald werden Teilbereiche z.B. als Hausgarten in Anspruch genommen. Zurückliegend diene der Bestand als Standort der Moorverwaltung.

Schutzfunktion (inklusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung)

Aus der folgenden Tabelle geht der Bewertungsmaßstab für die Schutzfunktion hervor.

Tabelle 2: Bewertungsmaßstab „Schutzfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	besondere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke anthropogene Veränderungen, strukturlose Waldrandsituation

Der Bestand wird als durchschnittlich mit „1“ Punkt bewertet. Die Fläche besitzt eine geringere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz. Prägende Baumarten sind heimische als auch fremdländische Baumarten (z.B. Roteiche), die jedoch nicht den Charakter einer nachhaltigen forstlichen Nutzung erkennen lassen. Zudem bestehen Beeinträchtigungen durch die angrenzende Wohnbebauung und durch die anteilige Nutzung als Hausgarten, so dass zusätzliche Zierarten (z.B. Kirschlorbeer) vertreten sind. Ein besonders strukturreicher, abgestufter breiter Waldrand kann nicht herausgestellt werden.

Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild)

Hinsichtlich der Erholungsfunktion gehen die Bewertungskriterien aus der nächsten Tabelle hervor.

Tabelle 3: Bewertungsmaßstab „Erholungsfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den

	Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretungsmöglichkeiten
--	---

Der Bestand wird als durchschnittlich mit „2“ Punkten bewertet. Besondere Funktionen für die Erholung sind nicht herauszustellen. Er wird zumindest durch Kinder aus den angrenzenden Baugebieten zum Spielen und anteilig als Hausgartenbereich genutzt. Es handelt sich um einen kaum frequentierten Bereich mit geringer Bedeutung zur Sicherung der Erholung bzw. mit einer derzeit geringen Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr.

Addition der Punkte und Durchschnittsermittlung

Aus der angeführten Tabelle geht der Durchschnittswert hervor, der zur Ermittlung der Kompensationshöhe erforderlich ist.

Tabelle 4: Ermittlung des Durchschnittswertes

Bewertungskriterium	Punkte
Nutzfunktion	1
Schutzfunktion	1
Erholungsfunktion	2
Durchschnitt:	1,33

Ermittlung des Kompensationsfaktors

Die errechnete Wertigkeit des Bestandes bildet die Grundlage für eine Ermittlung des Kompensationsfaktors. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 5: Kompensationsfaktor

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≥ 2- 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

Bei einem Durchschnittswert von 1,33 ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 bis 1,2. Im vorliegenden Fall wird für die Berechnung der Faktor 1,0 und somit das untere Ende der Bewertungsskala angesetzt. Weitere Zuschläge gem. den Ausführungsbestimmungen sind nicht relevant.

Fazit

Der Verlust von Wirtschaftswald ist im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 2.100,0 m² ableiten. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland wird dieser Wert auf 2.800 m² erhöht. Dieser Flächenanteil wird über den Erwerb von entsprechenden Werteinheiten über die Naturschutzstiftung des Landkreises Emsland erbracht. Die Abstimmung hierzu sind bereits erfolgt. Der Nachweis liegt vor. Durch den Erhalt des prägenden Baumbestandes parallel zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“ bleibt zudem der die Fläche kennzeichnende Großbaumbestand (Laubbäume) erhalten und wird gesichert.

Die Kompensationsfläche zum Waldersatz wurde bereits 2023 von der Naturschutzstiftung erworben und somit in der Gemarkung Hüven in der Flur 13 auf dem Flurstück 14/27 erbracht (vgl. die nachfolgenden Abbildungen).

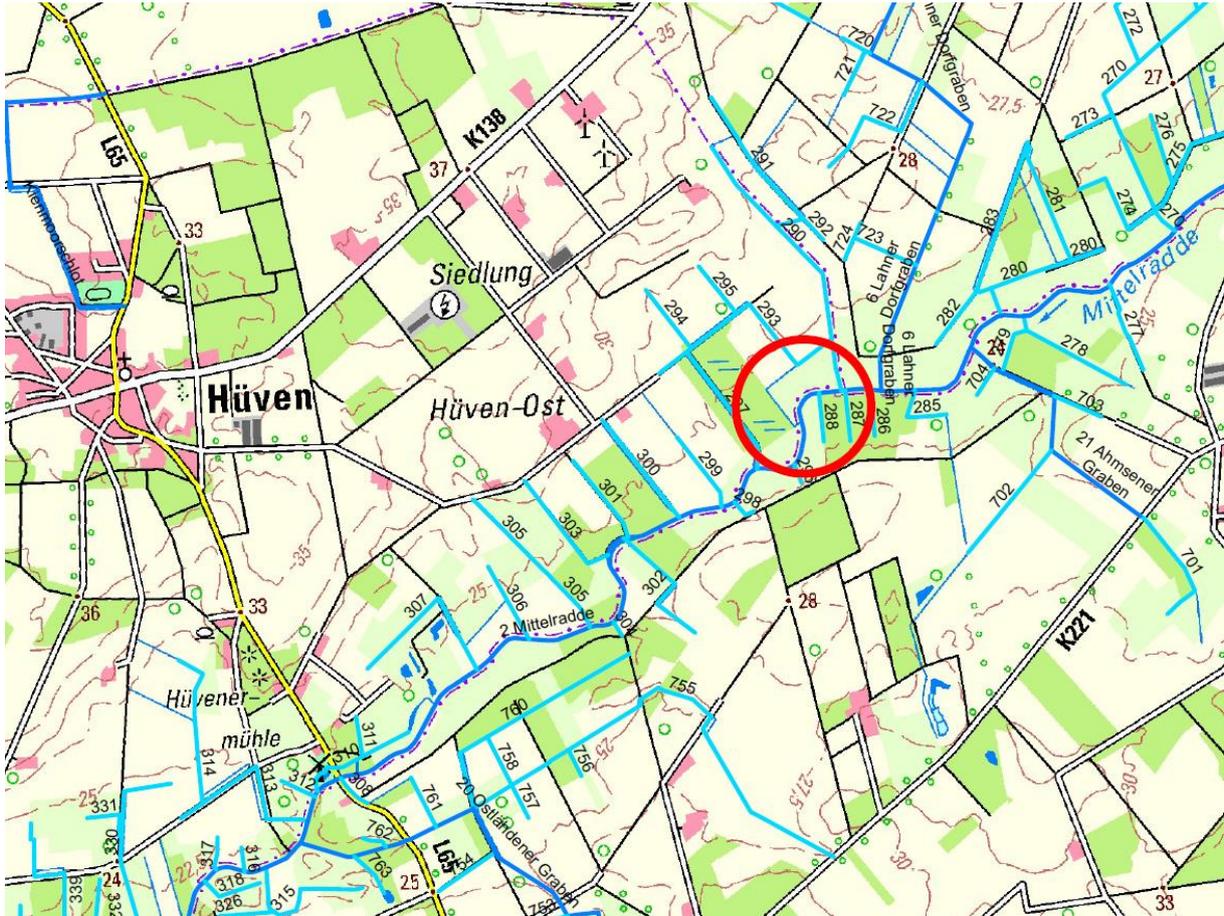
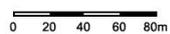


Abbildung 4: Übersichtskarte zur Lage der Ersatzaufforstung (Lk. Emsland 2023)

Kartenausdruck



Landkreis Emsland
Ordnungserung 1
49716, Meppen

1:2500

Dies ist kein amtlicher Auszug



Seite 1 / 1

Erstellt am: 16.03.2023

Abbildung 5: Lageplan zur Ersatzaufforstung (Lk. Emsland 2023)

Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wirtschaftsforst (Kiefernforst (WZK) / sonstiger Laubforst aus überwiegend heimischen Arten (WXH)) wurde parallel zur Bauleitplanung ein Waldumwandlungsantrag (regionalplan & uvp 2022b) eingereicht, der durch den Landkreis Emsland positiv beschieden wurde. Der die Fläche kennzeichnende Großbaumbestand (Anteil mit prägenden Laubbäumen) wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich durch „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ und „Erhalt: Bäume“ gesichert. Aus dem Eingriff lässt sich unter Berücksichtigung des Erhalts in Größe von 675 m² ein Flächenbedarf von ca. 2.100 m² für den Waldersatz ableiten. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland wurde dieser Wert auf 2.800 m² erhöht. Dieser Flächenanteil wurde durch den Erwerb von Flächenanteilen (Aufforstungsbereiche) über die Naturschutzstiftung des Landkreises Emsland in der Gemarkung Hüven in der Flur 13 auf dem Flurstück 14/27 bereits erbracht (s.o). Ergänzend wurde durch den Landkreis Emsland mitgeteilt, dass durch die Aufforstung auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NST 2013) 3 Werteinheiten je m² geschaffen wurden. Somit wurden mit dem Waldersatz 8.400 Werteinheiten erworben.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde die nachfolgend eingestellte Eingriffsregelung erstellt, die fachlich auf den Landschaftsrahmenplan 2001 des Landkreises Emsland, unter Berücksichtigung des vorgenannten Waldersatzes auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet.

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung Bestand

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
innerhalb des Geltungsbereiches			
PHZ – gärtnerisch genutzte Bereiche / Hausgarten	900,0	1	900,0
WZK – Kiefernforst / WXH – Laubforst aus heimischen Arten; wird durch Waldersatz (s.o.) kompensiert, daher kann für die Eingriffsregelung ein Flächenwert von 1 WE/m ² angesetzt werden.	2.100,0	1	2.100,0
Gesamtsumme	3.000,0		3.000,0

Tabelle 7: Eingriffsbilanzierung Planung

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
WA (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,4 inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit jedoch max. 25 % gem. TF 5 = 50 %)	1.500,0	0	0,0
WA (unversiegelte Bereiche = 50 %)	825,0	1	825,0
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Sicherung des wertgebenden (Laub)Baumbestandes); zusätzlich Einzelbaumerhalt außerhalb der vorgenannten Umgrenzung	675,0	2	1.350,0
Gesamtsumme	3.000,0		2.175,0

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 3.000,0 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 2.175,0 WE geht ein Kompensationsdefizit von **825,0 WE** hervor. Minimierend wirkt sich der Erhalt des wertgebenden (Laub)Baumbestandes aus (675 m² mit „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ zum Erhalt des prägenden Baumbestandes sowie fünf weitere und gesondert festgesetzte Einzelbäume mit Erhalt). Da der Waldersatz mind. im Verhältnis 1:1 zu erbringen ist, können lediglich die Werteinheiten aus dem zusätzlichen Waldersatz für die Eingriffsbilanzierung angerechnet werden ($2.800 \text{ m}^2 - 2.100 \text{ m}^2 = 700 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WE/m}^2 = 2.100 \text{ WE}$). Hierdurch wird dokumentiert, dass auch der planungsrechtliche Eingriff durch die bereitgestellte Fläche zum Waldersatz kompensiert werden kann.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

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

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.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

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

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

5.2.1. Oberflächenentwässerung

Für den Geltungsbereich des westlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 138 wurde ein Baugrundgutachten erstellt (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020). Die Ergebnisse können aufgrund des räumlichen Zusammenhangs auch auf den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung übertragen werden. Im Ergebnis sind die Böden des anstehenden Untergrundes als versickerungsfähig einzustufen (Sande). Der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand kann derzeit nicht

eingehalten werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist somit nur bei einer Geländeanhebung oder Reduzierung des Abstandes auf 0,5 m (behördliche Genehmigung erforderlich) realisierbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zur Angleichung der Grundstücke auf das Straßenniveau der Gemeindestraße „Zum Moorhof“ ein Anfüllen jedoch ohnehin erforderlich ist.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 7). Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Der geplante Bereich liegt im Einzugsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Ems-Süd“. Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG, hier insbesondere die Erlaubnis gemäß § 8) werden beachtet.

5.2.2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Somit müssen die Anlieger ihre Abfallbehälter an der Gemeindestraße „Zum Moorhof“. Die Straße „Zum Moorhof“ geht in einen Feldweg über. Vorher ist jedoch die Gemeindefeldstraße „Unter den Kuhlen“ (Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“) angeschlossen, die mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer endet. Somit kann herausgestellt werden, dass hierbei beachtet wurde, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen möglich sind.

5.2.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit auch nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Wasserverbandes Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) ist derzeit eine Entnahmemenge von 1.200 l/min (73 m³/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe sowie der zugehörigen Stallanlagen. Diese finden sich insbesondere in südwestlicher und südöstlicher Richtung. In der Abbildung 6 wurden die durch die Landwirtschaftskammer benannten tierhaltenden Betriebe an der Süd-Nord-Straße (am nächsten zum Geltungsbereich des B-Plan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße“ gelegen), der Kirschenstraße (am nächsten zur Strafanstalt (JVA Lingen) und dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 141 „Zum Moorhof“ gelegen) und dem Kiebitzweg nachrichtlich mit Abstandsradien zum Geltungsbereich gekennzeichnet. In Klammern wurden die näher als diese Bauleitplanung zum Geltungsbereich liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne mit ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) benannt. Nördlich der Vorhabensfläche befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 17 „An der Birkenstraße“. Die Betriebe an der Kirschenstraße (Tierhaltung und Biogasanlage) und dem Kiebitzweg (Stallanlage) liegen außerhalb der Hauptwindrichtung. Entlang der Kirschenstraße reicht Wohnbebauung im Außenbereich weiter in Richtung der tierhaltenden Betriebe. Direkt angrenzend zum Betrieb am Kirschenweg befindet sich zudem die JVA Lingen, Abteilung Groß Hesepe mit 275 Haftplätzen in vier Vollzugshäusern. Im Bereich der Justizvollzugsanstalt befinden sich neben den „Wohnbereichen“ auch Werkstätten und sonstige Einrichtungen zur Resozialisierung, weshalb derartigen Einrichtungen regelmäßig der Schutzanspruch analog demjenigen eines Mischgebietes nach der Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft zugesprochen werden können.

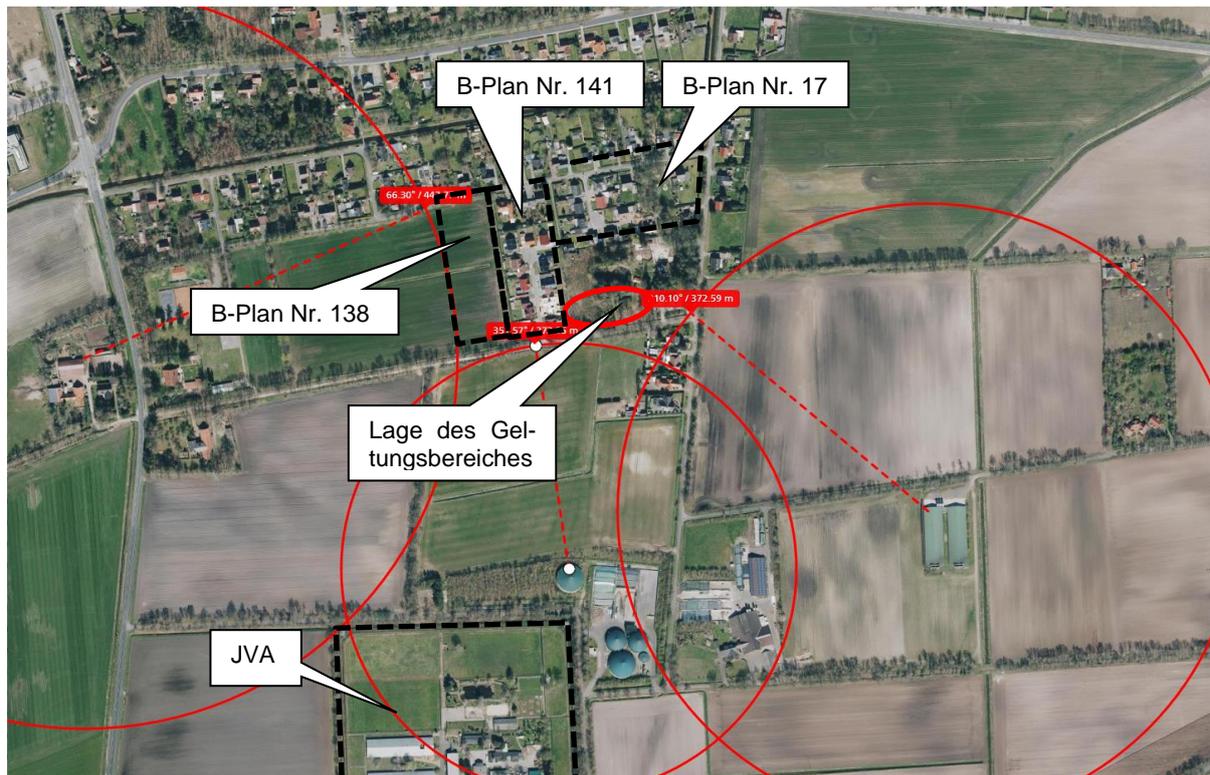


Abbildung 6: nächstgelegene tierhaltende Betriebe (unmaßstäblich)

Im Zusammenhang mit den umgebenden tierhaltenden Betrieben kann zudem herausgestellt werden, dass der Gemeinde bisher keine Beschwerden aus der örtlichen Bevölkerung (hier insbesondere aus dem Bereich der Kirschenstraße) im Zusammenhang mit möglichen Geruchsbelästigungen vorgetragen wurden. In begründeten Einzelfällen ist zudem entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich. Dieser wird für Tierhaltungsanlagen im Übergangsbereich zwischen Wohn-/Mischgebieten und Außenbereich mit einem Immissionswert zwischen $0,10 < \dots < 0,15$ benannt.

Somit wird dokumentiert, dass bereits vorhandene und durch rechtsgültige Bebauungspläne als allgemeines Wohngebiet (WA) gesicherte Wohnbebauung bzw. in Form der JVA als Mischgebiet (MI) näher an die tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorliegende Bauleitplanung. Daher kann auch hergeleitet werden, dass diese Betriebe nicht durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung zusätzlich eingeschränkt werden. Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung kann dargestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Geruchsmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere südlich und östlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Zum Moorhof“. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5.7. Belange des Bodenschutzes

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG keine Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf). Auch Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt bzw. kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz werden nicht in Anspruch genommen. Bohrungen werden für den Geltungsbereich ebenfalls nicht dargestellt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.8. Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 gewährleistet, durch die eine maximal zulässige Bauhöhe von 9,5 m definiert wird.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 17.06.2022). Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird besteht kein Handlungsbedarf in Zusammenhang mit Abwurfkampfmittel. Im Zusammenhang mit den Auswertungen im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne werden ebenfalls keine Kampfmittelbelastung vermutet. Zudem sind im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf den umgebenden Flächen realisierten Bauvorhaben bisher 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.

5.9. Belange des Klimaschutzes

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

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

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

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch

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

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

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. 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 60 % der Bauflächen als Gartenbereiche unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde auf max. 25 % reduziert. Durch eine textliche Festsetzung, durch die Flächenanteile für die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit einzurechnen sind, wird dies ergänzend gestützt (vgl. gestalterische Festsetzung Nr. 6).

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 „NÖRDLICH MOORHOF“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 74 wurde gem. § 13b BauGB (a.F.) aufgestellt. Somit wurde ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen und die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 3 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen)

müssen ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 10)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im WA1 pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind dort max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Innerhalb des WA2 sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird diese für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung auf max. 25 % reduziert. Für das WA1 wird eine 2-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung (mHb - vgl. Kapitel 6.4 § 2 „Traufhöhe“ und § 3 „Gebäudehöhe“) und für das WA2 eine 1-geschossige Bauweise mit Höhenbeschränkung festgesetzt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“. Die für das WA2 erfolgte Reduzierung erfolgte im Zusammenhang mit den Vorgaben zur Errichtung sogenannter „Tiny Houses“.

Bauweise

Im WA1 sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA2 sind aufgrund der verkleinerten Grundstückszuschnitte nur Einzelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zur Abgrenzung des Geltungsbereiches sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“ die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 5).

6.3. Textliche Festsetzungen (TF)

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

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Gemeindestraße "Zum Moorhof" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 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.

§ 2 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im WA1 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 (GH)

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 das WA1 9,5 m. Innerhalb des WA2 darf die Gebäudehöhe 5,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Wohnbebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Gemeindestraße „Zum Moorhof“ und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.

§ 5 Grundflächenzahl

Innerhalb des WA2 muss die Wohnfläche des Wohnhauses zwischen mind. 40 m² bis max. 60 m² betragen. Sie darf innerhalb des WA2 durch einen Glasanbau / Wintergarten um bis zu 20 m² überschritten werden. Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA1 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind im WA1 maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Innerhalb des WA2 ist lediglich eine Wohnung pro Einzelhaus zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist im WA2 somit nicht zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

Unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2020) ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke hierfür anzufüllen sind, um den erforderlichen Grundwasserflurabstand von > 1,0 m einzuhalten.

§ 8 Zufahrten

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 4,0 m beschränkt.

§ 9 Pflanzgebot/Pflanzliste

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) sind Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von über 25 cm zu erhalten. Bei Abgang oder notwendiger Entnahme ist je begonnene 10 cm BHD ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. HSt 10) der nachfolgenden Liste zu pflanzen.

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

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

a) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Der notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3: 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.

Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme V5: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 8 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Trauerschnäpper (2x), Kohlmeise (2x), Blaumeise (2x) und Gartenbaumläufer (2x). Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.

§ 11 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b (a.F.) i.V.m. § 13a BauGB waren im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Grundsätzlich zulässig konnten allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein." (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen (innerhalb des WA1 insbesondere mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“ und für das WA2 im Zusammenhang mit der Ermöglichung von kleiner dimensionierten Hausformen (sogenannte „Tiny Houses“)). Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Dachausbildung

Im WA1 sind aufgrund des in den benachbarten Baugebieten vorherrschenden Gesamtbildes die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{3}$ der Giebelfläche nicht überschreiten.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung

Im WA1 beträgt die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper in Anlehnung an die vorhandenen Baustile 20° bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte eine Länge von $\frac{1}{2}$ 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 bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich. Hierdurch soll eine optische Aufweitung des Straßenbildes erzielt und die Verkehrssicherheit in den Zufahrtbereichen und im Hinblick auf im Straßenraum spielende Kinder gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der Zaunhöhe wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält.

§ 5 Bauweise

Für Dacheindeckungen sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nur 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 7026 – granitgrau, RAL 8012 – rotbraun, RAL 8015 – kastanienbraun, RAL 8022 – schwarzbraun, RAL 9004 – signalschwarz.

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. Durch entsprechende Hinweise zur Anlegung von Vorgärten im Plangebiet wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem minimiert.

Daher wird der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- 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 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (dies entspricht der GRZ von 0,4 inkl. der gemäß der textlichen Festsetzung § 5 auf 25 % reduzierten Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) nicht überschreitet.

8. HINWEISE

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C3, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1

NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist erreichbar unter (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- 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. 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.
- f. 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.
- g. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

9. 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, wobei 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 sind. Landwirtschaftliche oder als Wald 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.

10. REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biototypen 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, Hannover

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

DR. SCHLEICHER & PARTNER (2020): Ausweisung von Wohnbauland BG „Torfwerk“ in 49744 Geeste-Groß Hesepe – Baugrunduntersuchung –, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, 22.04.2020

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

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

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

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. 26/1998 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>

TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden in die Abwägung einzubeziehen. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in dieser Begründung dargelegt.

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 74 "Nördlich Moorhof", OT Groß Hesepe / Torfwerk wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 28.08.2024

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.02.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b (a.F.) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b (a.F.) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2023 bis zum 11.04.2023 öffentlich ausgelegt.

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 29.06.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung zur „Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB zum Verfahrens nach § 215a BauGB im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ erfolgte in der Zeit vom _____. bis zum _____.

Geeste, den _____.

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 215a i.V.m. § 214, § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den _____.

.....
Bürgermeister

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Geeste, den _____.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom bis gem. § 215a i.V.m. § 214, § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Geeste, den _____.

.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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 _____. erneut als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Geeste, den _____.

.....
Bürgermeister