

Gemeinde Beesten – Samtgemeinde Freren
Landkreis Emsland

**BEBAUUNGSPLAN NR. 28 MIT ÖRTLICHEN BAU-
VORSCHRIFTEN
„ZWISCHEN SPELLER-STRASSE UND BAHNHOF-
STRASSE – TEIL II“**

BEBAUUNGSPLAN ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN GEM.
§ 13 b BAUGB

**BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMWELTBERICHT ZUR
AUSWEISUNG VON WOHNGEBIETSFLÄCHEN
WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE IN DER
GEMEINDE BEESTEN**

Stand: 21.01.2022

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Beesten

Auftragnehmer:

 **Krüger**
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0591 / 90 10 81 88
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: 0541/589153 Fax: 0541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	GRUNDLAGEN	2
1.1	Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	2
1.2	Städtebauliches Umfeld	3
1.3	Planungsanlass	3
1.4	Planungserforderniss	5
1.5	Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB in das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen	8
1.6	Rechtliche Grundlagen	11
1.7	Bestehende Rechtsverhältnisse	11
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	11
2.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	12
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland	14
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	18
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren	18
3.2	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	19
4	BEBAUUNGSKONZEPT	20
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise/Baugrenzen	24
5.4	Höhenfestsetzungen	25
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)	26
7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	27
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
8.1	Verkehrliche Anbindung	29
8.2	Festsetzungen und Kennzeichnungen entlang der L 57	29
8.3	Kreisstraße 304 (Speller Straße)	30
8.4	Innere Erschließung	31
8.5	Ruhender Verkehr	32
8.6	Trinkwasserversorgung	32

8.7	Abwasserbeseitigung	32
8.8	Oberflächenentwässerung	32
8.9	Abfallentsorgung	35
8.10	Elektrizitäts- und Gasversorgung	35
8.11	Brandschutz	35
8.12	Telekommunikation	36
8.13	Altlasten	36
8.14	Kampfmittel	36
8.15	Bodenfunde	36
8.16	Bodenordnung	36
8.17	Flächenbilanz	36
8.18	Städtebauliche Kalkulation	37
8.19	Belange der Bundeswehr	37
9	UMWELTBELANGE	37
9.1	UMWELTBERICHT UND UMWELTPRÜFUNG	37
9.2	NATUR UND LANDSCHAFT/ARTENSCHUTZ	38
9.3	IMMISSIONSSCHUTZ	40
10	PLANUNTERLAGE	52
11	HINWEISE	52
12	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	54
13	VERFAHRENSVERMERKE	55
14	ANLAGEN	56

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)	2
Abbildung 2: Strukturkonzept ohne Maßstab	4
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße“	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (ohne Maßstab)	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung (Anlage 8) zur Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung, Änderung der Anlage 2 (Entwurf Stand Dezember 2020) (ohne Maßstab)	14
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland	16
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Beesten	19
Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ (ohne Maßstab)	20
Abbildung 9: Lageplan Wassertechnisches Konzept	34
Abbildung 10: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	42
Abbildung 11: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 26 (ohne Maßstab)	47
Abbildung 12: Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen	49
Abbildung 14: Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen (Neuberechnung)	51

Gesamtzahl Seiten: 61

1 GRUNDLAGEN

1

1.1 Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ liegt im südlichen Teil der zentralen Ortslage Beesten. (siehe Abbildung 1)



Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Das Plangebiet umfasst bisher unbebaute, für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Flächen südlich der Straße Südring bzw. westlich der Bahnhofstraße (L 57). Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ und südlich der Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,7 ha.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 28 ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch eine historisch gewachsene, heterogene Baustruktur der Ortslage Beesten. Unmittelbar südlich des neuen Planbereiches wird z. Zt. das zukünftige Wohngebiet des B-Planes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ mit seiner Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung erschlossen. Diese Wohnbauflächen setzen sich nach Süden hin weiter fort. Entlang der Speller Straße hat nördlich der Straße Am Rittersitz ein Betrieb für BHKW-Gasmotoren seinen Standort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ konnten Erweiterungsflächen für dieses Unternehmen geschaffen werden. Nördlich des Betriebes hat sich entlang der Ostseite der Speller Straße (K 304) eine gemischte Gemengelage entwickelt. Hier befinden sich die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Beesten sowie einige Mehrfamilienwohnhäuser und die ehem. Gaststätte Pelle. Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofanlagen und Betriebsgebäuden sind westlich der Speller Straße seit Jahrzehnten angesiedelt. Im Osten des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße (L 57) an die sich wiederum auf der Ostseite landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Das unmittelbare Umfeld des neuen Baugebietes wird somit räumlich weitgehend strukturiert durch das vorhandene, gewachsene Dorfbild mit seiner Misch- und Gewerbegebietsbebauung und den landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Speller Straße, sowie den neuzeitlichen Wohngebieten im Süden der Ortslage, in denen eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung das Siedlungsbild bestimmt.

Der Ortskern der Gemeinde Beesten mit seinen kirchlichen Einrichtungen, der Gemeindeverwaltung und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie nördlich des Plangebietes.

1.3 Planungsanlass

Aufgrund der in Beesten bestehenden konkreten Wohnbauflächennachfrage, der mittlerweile keine planungsrechtlich gesicherten Baulandangebote mehr gegenüber stehen, sieht sich die Gemeinde veranlasst, die Bereitstellung und Mobilisierung von neuen geeigneten Flächen für den Wohnungsbau voranzutreiben.

Neben den seit längerer Zeit bereits erkennbaren mangelnden Baulandangeboten für den Wohnbausektor zeigte sich, dass sich im südlichen Teil der engeren Ortslage der Gemeinde Beesten (zwischen der Speller Straße und der Bahnhofstraße) städtebauliche Entwicklungsprozesse abzeichneten (z. B. Aufgabe der Nutzung des Gasthofes Pelle, Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten der Feuerwehr), zu deren Stabilisierung und Sicherung eine Neuordnung des gesamten südlichen Ortskernrandes erforderlich wurde.

Angesichts der Notwendigkeit, das Gebiet zwischen der Speller Straße und der Bahnhofstraße städtebaulich neu zu ordnen, sowie der hier gleichzeitig vorhandenen Chance Entwicklungspotentiale für eine gezielte Innenentwicklung aktivieren zu können, rückte dieses Gebiet in den Fokus der weitergehenden städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns. Um zugleich dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage nachzukommen, wurde ein städtebauliches Handlungskonzept für das gesamte Gebiet erforderlich.

Aus den Ergebnissen einer Bestandsaufnahme wurde ein räumliches Strukturkonzept abgeleitet, in dem die städtebauliche Ist-Situation analysiert und die zukünftigen Entwicklungsrichtungen und Ziele formuliert wurden.

Primäre Zielsetzung war hierbei zum einen die Sicherung der bestehenden Gebietsnutzungen sowie die Schaffung von gebietsverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes. Zum anderen stand die kurzfristige Beseitigung des Wohnbaulanddefizites im Vordergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele. Hierbei gilt als grundsätzliches Planungsziel in der Gemeinde Beesten, bestehende Wohnquartiere in vorhandene Siedlungslücken hinein zu entwickeln, so dass durch die Erschließung dieser Freiflächen der Zwischenraum zwischen den bebauten Randbereichen und dem Dorfkern gefüllt werden kann und somit der Siedlungsgrundriss Ortslage kompakt nachverdichtet werden kann.

Gleichzeitig wurden notwendige städtebauliche Verbesserungen des Erscheinungsbildes der Straßenräume der Spelle Straße und der Bahnhofstraße sowie die Forderung nach angemessenem Immissionsschutz deutlich.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass entlang der Spelle Straße eine gewerblich geprägte Nutzung besteht. Nördlich davon hat sich eine überwiegende Mischstruktur entwickelt. Für diese beiden Bereiche erscheinen die Beibehaltung der Nutzungsarten einschließlich notwendiger Erweiterungs-, Erneuerungs-, Nachverdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten als sinnvollste städtebauliche Entwicklungsleitlinie.

Die Freiflächen westlich der Bahnhofstraße bis zur Straße Am Rittersitz sind für die Wohnbaulandbereitstellung prädestiniert. (siehe Abbildung 2)

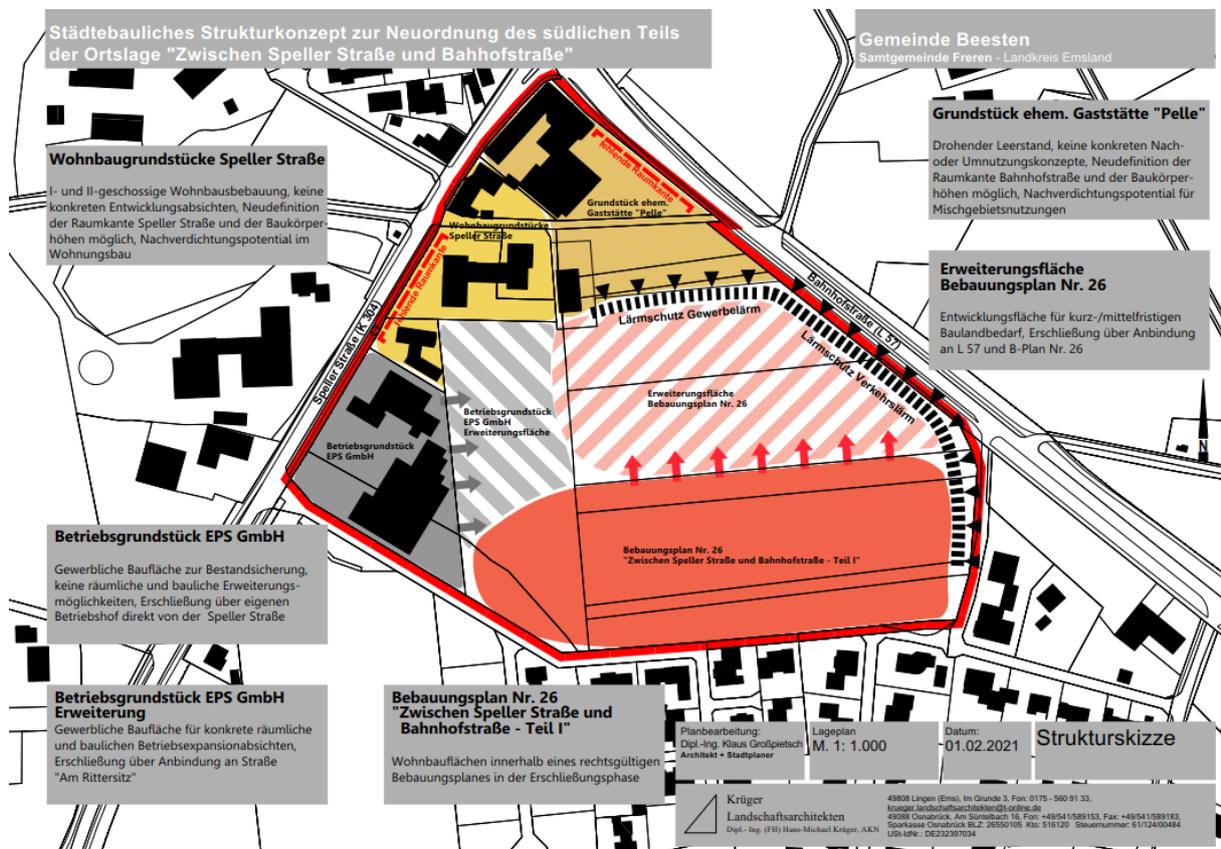


Abbildung 2: Strukturkonzept ohne Maßstab

Insofern umfasst die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO den 3. Schritt zur Realisierung der v. g. Entwicklungsstrategie und dient in erster Linie dazu, den in Beesten dringend benötigtem Wohnbaulandbedarf umgehend zu decken.

1.4 Planungerforderniss

Um möglichst frühzeitig einen Überblick über die Möglichkeiten für die konkrete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu bekommen, wurde das gesamte Gebiet südlich der Gaststätte Pelle im Rahmen verschiedener Entwicklungsszenarien näher betrachtet.

Diese städtebaulichen Entwürfe sehen vor, die bestehende Siedlungslücke der südlichen Ortslage, im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Wohngebiete im Umfeld der Straße Am Rittersitz für neue Wohnquartiere im Sinne einer in sich geschlossenen und zusammenhängenden Gebietswicklung Bauabschnittsweise zu nutzen.

Gleichzeitig wurden die ersten Planungsüberlegungen für die Nachnutzung der Gaststätte „Pelle“ (evtl. als Dorfgemeinschaftshaus) sowie die ersten Vorstellungen zum Umbau bzw. zu den Erweiterungsmöglichkeiten der Feuerwehr skizziert und die aus dieser Planung resultierende Lärmproblematik sowie die bestehende Geruchssituation untersucht.

In diesen Entwurfskonzepten wurden auch bereits mögliche Erweiterungsabsichten der EPS GmbH an der Speller Straße grundsätzlich mitberücksichtigt. (siehe Abbildung 3)

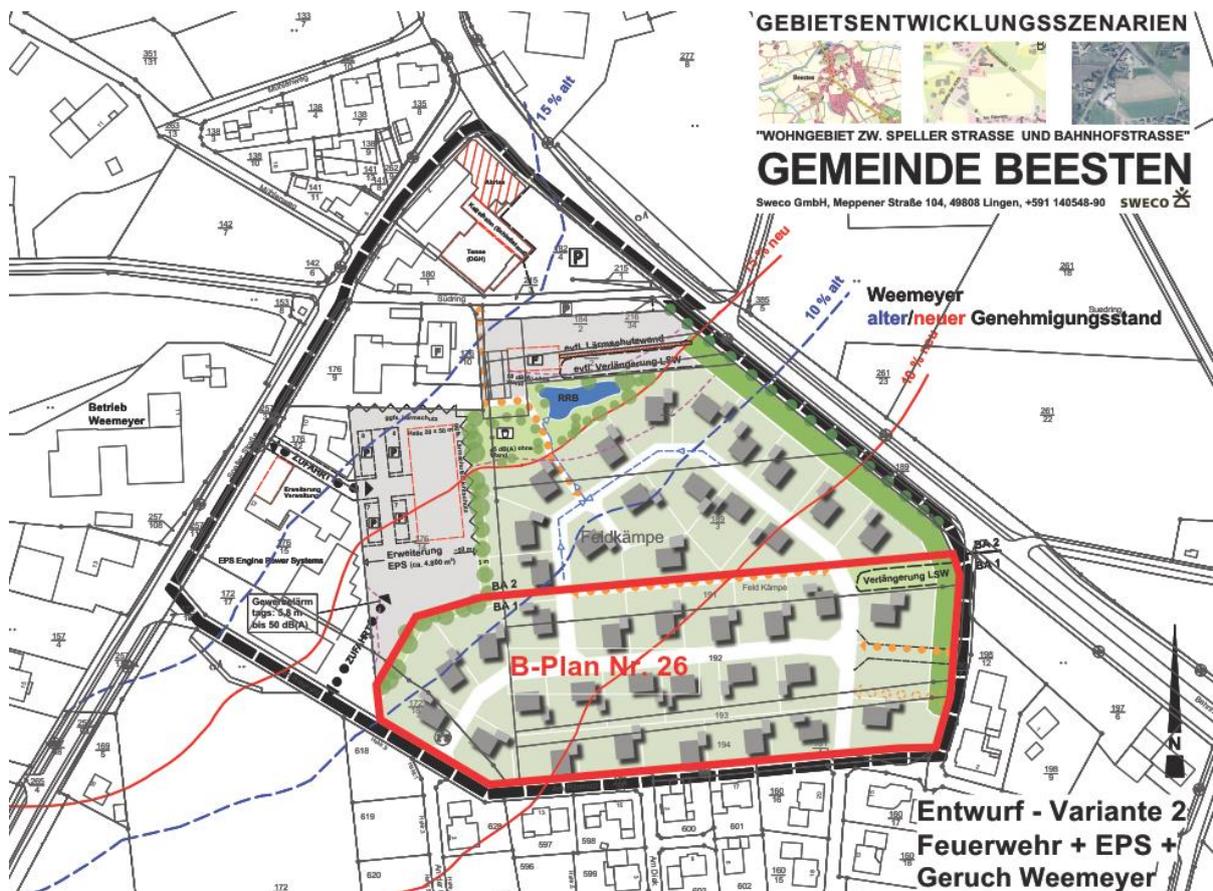


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße“ (ohne Maßstab)

Zwar umfassten alle Lösungsansätze eine Betrachtung des Gesamtbereiches, aber es wurde bereits schnell deutlich, dass eine Realisierung dieser Planungsabsichten nur in verschiedenen räumlichen und zeitlich gestaffelten Bauabschnitten möglich sein wird.

Bei der Realisierung des Gesamtkonzeptes gibt es vor allem in seinem Teil nördlich der Straße Südring verschiedene Planungsunsicherheiten.

Durch die Aufgabe der gastronomischen Nutzung der ehem. Gaststätte „Pelle“ wurde zwar zum Zeitpunkt der Erarbeitung der städtebaulichen Entwürfe eine Umnutzungsvariante zu einem Dorfgemeinschaftshaus als erstes Szenario ins Auge gefasst.

Diese Form der Nachnutzung der Gaststätte hätte aber ebenso wie die Planungen zur Erweiterung der Feuerwehr im Hinblick auf die südlich der Straße Südring vorgesehene nördliche Erweiterung des B-Planes Nr. 26 erhebliche Konsequenzen für den Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Lärmimmissionen.

Da sich diese v. g. Nutzungsänderungen bzw. -erweiterungen sowohl für die ehem. Gaststätte als auch für die Feuerwehr bis heute noch nicht planreif verfestigt haben, sie aber für die Weiterentwicklung der südlich geplanten Wohnbauflächen als entscheidende Bestimmungsfaktoren zwingend zu berücksichtigen sind, muss somit die Einleitung weiterer Bauleitplanungsverfahren bis zum Zeitpunkt dezidierter und realisierbarer Detailplanungen für diese Bereiche zurückgestellt werden.

Für die Wohnbebauung an der Speller Straße gibt es seitens der Eigentümer ebenfalls keine konkreten Planungsabsichten oder Veränderungswünsche, so dass auch für diese Bauzeile an der Speller Straße z. Zt. keine Erforderlichkeit zu Einleitung von Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde besteht.

Im Gegensatz dazu existierte im westlichen Teil des Neuordnungsgebietes jedoch bereits eine ausreichend konkretisierte Entwicklungskonzeption, wonach die Firma EPS GmbH eine Vergrößerung der vorhandenen Betriebsfläche und -anlagen nach Osten anstrebte. Zur Realisierung dieser Betriebsflächenerweiterung wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung der Betriebsanlagen am Betriebsstandort an der Speller Straße aufgestellt. Um dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen gegenüber schützenswerten Nutzungen, als einem wesentlichen Element geordneter städtebaulicher Entwicklung zu folgen, wurde die Lärmverträglichkeit des Gewerbegebietes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch die Festsetzungen von Lärmkontingenten auf ein verträgliches Maß beschränkt. Damit kann der Betrieb seine Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sicherstellen.

Die im Strukturkonzept dargestellten Freiflächen westlich der Bahnhofstraße bis zur Straße Am Rittersitz rückten insbesondere zur kurzfristigen Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnbauland in den Vordergrund, da an dieser Stelle die v. g. Planungsgrundsätze kurzfristig umgesetzt und die Flächenverfügbarkeit durch den Ankauf des südlichen Teils des Areals seitens der Gemeinde gesichert werden konnte.

Mit dem städtebaulichen Entwurf zur Gebietsentwicklung „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße“ (siehe Abbildung 3) wurden die Vorgaben des Strukturkonzeptes aufgenommen und ein Entwicklungskonzept für die gesamte Wohnbauentwicklung südlich der Straße Südring erarbeitet.

Das Konzept sah die Gliederung des Gesamtgebietes in zwei Bauabschnitte vor, wobei der B-Plan Nr. 26 den ersten Bauabschnitt umfasste. Dies führte im Jahr 2019 als erstem Schritt zur Schaffung neuer Wohnbaulandangebot zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschluss vom 20.01.2020 durch den Rat der Gemeinde Beesten im Amtsblatt für den Landkreis Emsland wurde dieser B-Plan am 31.01.2020 rechtskräftig. Dieses Wohngebiet wird zum heutigen Zeitpunkt bereits erschlossen.

Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze beabsichtigt die Gemeinde Beesten mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB somit einen weiteren Schritt zur Umsetzung der Gebietsplanung für diesen Bereich einzuleiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit in der Ortslage weitere Wohnbaulandangeboten geschaffen werden können.

Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan kann aber nur dann erfolgen, wenn die Kommune im Vorfeld die Innenentwicklungspotentiale ermittelt hat. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Beesten eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale in der Ortslage Beesten vorgenommen.

Demnach sind alle Baugrundstücke, die in den Neubaugebieten in Beesten bisher zur Verfügung standen, an Interessenten vergeben worden. Selbst die im Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ im Jahr 2020 entstandenen 23 Baugrundstücke sind bereits vollständig veräußert worden.

In der Gemeinde Beesten stehen de facto keine Baugrundstücke als Flächenreserve in Bebauungsplänen zur Verfügung.

Seitens der Gemeinde wird angedacht, ein Leerstands- und Freiflächenkataster zu erstellen. Hierdurch sollen in Beesten leerstehende Gebäude und vorhandene innerörtliche Freiflächen ermittelt werden. Hieran anschließend sollen die Eigentümer angeschrieben werden, ob sie bereit sind, ihre Immobilien bzw. Freiflächen zu veräußern.

Die evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich fast 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.

Auch in der Planungspraxis hat sich gezeigt, dass die Aktivierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale nur in äußerst begrenztem Rahmen möglich ist. In einer in Baden Württemberg entwickelten „Arbeitshilfe für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/ Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotentialen bei Wohnbauflächen“¹ wird davon ausgegangen, „...dass rd. 1,8 % der Flächen/ Baulücken im ländlichen Raum und rd. 2,3 % im Verdichtungsraum bzw. Randzonen von Verdichtungsräumen in einem Jahr aktiviert werden können.“

Aktuell ergeben sich für die Gemeinde Beesten allerdings auch keine Möglichkeiten, auf alternative innerörtliche Freiflächen zurückzugreifen.

¹ PFIF – Modul: Standards der Siedlungsentwicklung - Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, Forschungsprojekt PFIF „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“, Endbericht 29.10.2010, gefördert durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg

In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde durchschnittlich 7,7 Grundstücke/Jahr veräußert (2021: 13, 2020: 14, 2019: 4; 2018: 2, 2017: 6, 2016: 11, 2015: 13, 2014: 12, 2013: 0 und 2012: 2).

Geht man davon aus, dass dieser Durchschnittswert von ca. 8 Grundstücken/Jahr auch in den kommenden Jahren als realistische Baulandnachfrage anzunehmen ist, wird deutlich, dass sich in der Gemeinde Beesten bereits kurzfristig ein Mangel an geeigneten Wohnbauflächen einstellen wird.

Für eine Entlastung des knappen Angebotes auf dem Beestener Wohnungsmarkt kann deshalb nur Wohnraum sorgen, der in ausreichendem Umfang und möglichst schnell bereitgestellt wird, damit evtl. drohende Wohnungsengpässe vermieden werden. Insbesondere kleinere Wohnungen werden mittlerweile auch in Beesten nachgefragt, so dass sich auch aus diesem Wohnungsmarktssektor weitere Flächenansprüche ergeben.

Um einen solchen Entlastungseffekt zu erzielen, ist umgehend eine Baulandausweisung zur Deckung des sich abzeichnenden Angebotsdefizits in Beesten einzuleiten.

Durch diese geplante Umwandlung einer ehem. landwirtschaftlichen Nutzfläche für eine Wohnnutzung durch den Bebauungsplan Nr. 28 kann an einem integrierten Standort innerhalb des Siedlungskörpers in der Ortslage Beesten, zusätzliches Baulandpotential für die Nutzungsart Wohnen, im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden. Somit werden die Möglichkeiten einer flächenschonenden innerörtlichen Entwicklung ausgeschöpft.

1.5 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB in das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen

Durch § 13 b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 dehnte die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13 a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren für den Außenbereich aus. Dieses Gesetzesnovelle war ursprünglich bis zum 31.12.2019 befristet und wurde mit Beschluss des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) von 14. Juni 2021 bis zum 31.12.2022 verlängert.

Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereiches ist neben der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohnnutzung, sowie einer Lage des ausgewählten Standortes unmittelbar angrenzend an den bereits bebauten Ortsrand an folgende Bedingungen geknüpft:

➔ Räumlicher Anwendungsbereich des § 13 b Satz 1 BauGB

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes i. S. d. § 13 b BauGB kommt als Anwendungsbereich nur eine Grundfläche i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² in Betracht.

→ Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 28

Dieser max. Wert der Grundfläche berechnet sich über die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie weitere, ebenfalls versiegelte Flächen (z. B. Straßen und Wege) bleiben außer Betracht.

Die zulässigen Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 28 werden wie folgt ermittelt:

überbaubare Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO =
(Netto-Baugebiet x festgesetzter Grundflächenzahl GRZ)

Allgemeines Wohngebiet (WA)	= 10.190 m ² x 0,3 =	rd. 3.057 m ²

insgesamt		rd. 3.057 m ²

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand kann für den Bebauungsplan Nr. 28 von einer zulässigen bzw. festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (= versiegelte Fläche) von rd. 3.057 m² ausgegangen werden. (siehe hierzu auch Kapitel 8.17 Flächenbilanz)

Dieser Wert liegt somit deutlich unterhalb des Wertes von max. 10.000 m² als Aufstellungs- voraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB.

→ Sonstige Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

→ UVP-pflichtige Vorhaben

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

→ FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete

Bedingt durch die zentralörtliche Lage des Planungsbereiches innerhalb des Ortskerns von Beesten bzw. vor dem Hintergrund, dass in der Gemeinde Beesten weder Fauna-Flora-Habitat- noch Vogelschutzgebiete ausgewiesen sind, sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete bzw. der dort vorkommenden Pflanzen- und Tierarten zu befürchten.

→ Kumulationsregelung

Das neu geplante Baugebiet ist im Zusammenhang mit dem Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 entworfen worden und stellt somit gewissermaßen den 2. Bauabschnitt dieser Siedlungserweiterung dar. Insofern wird ein neues Wohnquartier entstehen und mit dem mittlerweile erschlossene Wohnbauflächen des B-Planes 26 „zusammenwachsen“, so dass in Zukunft ein neuer, einheitlich gestalteter Siedlungsbereich entsteht, der in Form und Ausdruck mit dem Nachbargebiet korrespondiert.

Da die Gemeinde die erforderlichen Grundstücksflächen nicht im Ganzen erwerben konnte, wurde die Gebietsentwicklung durch zwei zeitlich nacheinander folgende Bebauungspläne abgesichert. Beide B-Pläne (B-Plan Nr. 26 und B-Plan Nr. 28) wurden gem. § 13 B BauGB aufgestellt.

In § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist geregelt, dass bei der Bestimmung der genannten Schwellenwerte die Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Die Mitrechnung setzt voraus, dass die genannten Kriterien kumulativ vorliegen.

Diese Kumulationsregelung trifft für diese Fallkonstellation zu, da mit den beiden Bebauungsplänen ein einheitliches Planungsziel verfolgt wird.

Hinsichtlich der Größe der der anrechenbaren zulässigen Grundflächen der beiden Bebauungspläne ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Bebauungsplan Nr. 26 = zulässige Grundfläche rd. 5.057 m²

Bebauungsplan Nr. 28 = zulässige Grundfläche rd. 3.057 m²

In der Addition beider B-Pläne ergibt sich somit eine gesamte zulässige Grundflächenzahl von rd. 8.114 m². Dieser Gesamtwert liegt niedriger als der gem. § 13 B BauGB zulässige Höchstwert von 10.000 m², d. h. auch wenn die Siedlungsentwicklung nur mittels eines B-Planes abgesichert worden wäre, so würde dieser Höchstwert nicht überschritten. Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB für den Bebauungsplan Nr. 26 widerspricht demzufolge nicht dem Gesetzeszweck der Kumulationsregelung.

→ Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können (sog. „Dennoch-Störfälle“) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Klärung dieser Fragestellung gibt der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vom November 2010 Hilfestellung. Der Leitfaden unterscheidet zwei Konstellationen:

„Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ (d.h. Neuplanung von Anlagen mit noch unbekannter Auslegung) und „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ (d. h. Planungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebsbereiche).

Für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gibt der Leitfaden der KAS Abstandsempfehlungen. Dazu fasst der Leitfaden die gängigsten gefährliche Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen, für die jeweils Abstandsempfehlungen von 100 m bis 1.500 m unterbreitet werden. Den empfohlenen Abständen liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierten Annahmen beruht.

Nach Ansicht der KAS kann bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen davon ausgegangen werden, dass durch einen schweren Unfall in einem Betriebsbereich hervorgerufene Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsthaften Gefahr führen können. Das bedeutet, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, wenn die Abstände eingehalten oder überschritten werden.

Im Sinne einer „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ ist im Falle des Bebauungsplanes Nr. 28 der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende, an der Speller Straße (K 304) angesiedelte Betrieb für BHKW-Gasmotoren relevant. Bei diesem gewerblichen Unternehmen handelt es sich um einen Betrieb, der i. S. d. § 8 BauNVO als Gewerbebetrieb einzustufen ist.

Dieses Unternehmen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“. Um die Sicherheit der benachbarten schutzbedürftigen Gebiete zu gewährleisten wurde in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass Anlagen oder Teile von Anlagen, die Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, es sei denn, die Betriebe können als Ergebnis eines Gutachtens einen angemessenen Sicherheitsabstand nachweisen.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Falle des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II“ ein ausreichender Störfallschutz anzunehmen ist.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 28 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

1.7 Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße Teil I“ der Gemeinde Beesten, rechts-wirksam seit dem 31.01.2020, auf den Flächen außer Kraft, die von diesem Bebauungsplan Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II“ überplant wurden (Flurstücke 633 und 638 jeweils teilweise). (siehe Kapitel 11 Hinweise)

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

2.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Die Grundsätze des 2008 in Kraft getretenen Nieders. Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sowie seiner 2012 vorgenommenen Aktualisierung (Änderungsverordnung vom 24.09.2012) sehen als eines der vorrangigsten Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung des Landes vor, in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen.

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionale Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Wesentliches Instrument zur Umsetzung dieser Leitvorstellung ist die bundesweit geltende Zentrale-Orte-Konzeption.

„Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Die Oberzentren und Mittelzentren sind im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen.

Die Grundzentren sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. In Einzelfällen können Grundzentren mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln

- *in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf,*
- *in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf,*
- *in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.“*

Die beschriebenen Teilfunktionen sind zu sichern und zu entwickeln.

Die oberste Landesplanungsbehörde (Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) hat 2014 ein Verfahren zur weiteren Aktualisierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) eingeleitet.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Die im LROP 2008 und 2012 formulierten vorrangigen Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung des Landes, nach denen in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen ist haben auch für das aktualisierte Landes-Raumordnungsprogramm nach wie vor Gültigkeit.

Bezüglich des Standortes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Beesten sind in der zeichnerischen Darstellung zum aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) keine Vorranggebiete dargestellt. Weitere Festlegungen für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde Beesten sind nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 4)

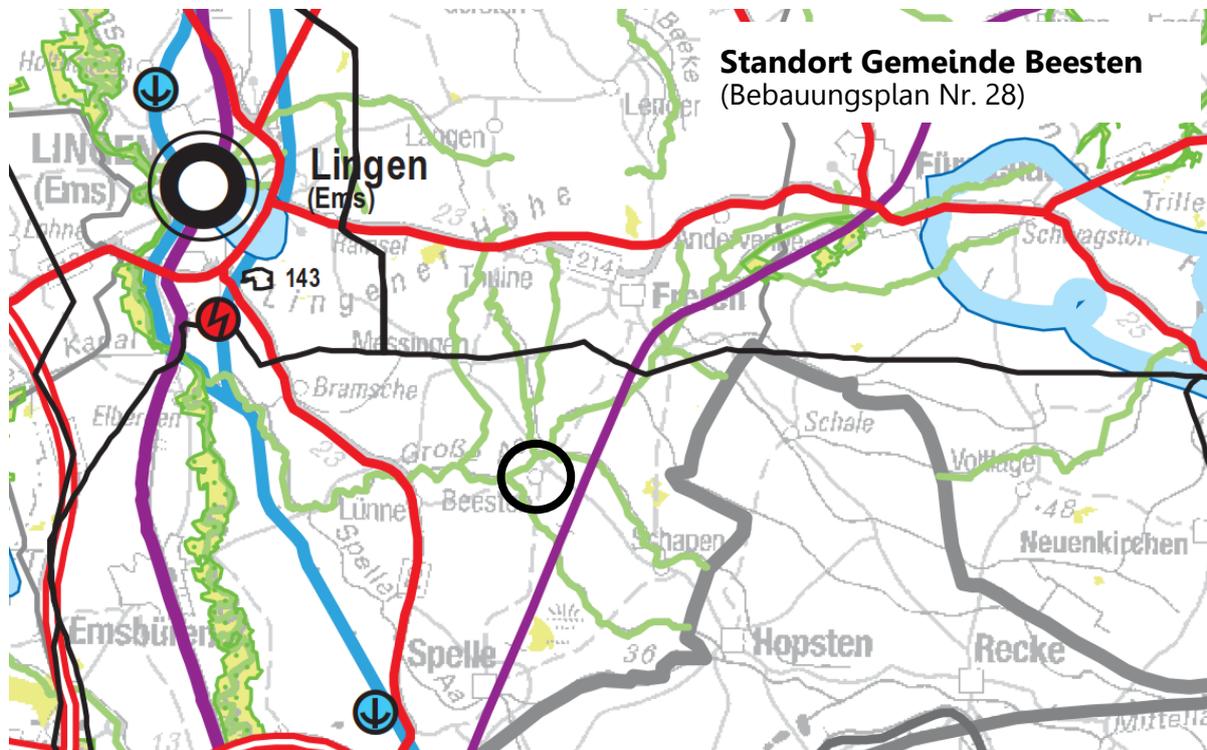


Abbildung 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (ohne Maßstab)

Mittlerweile beabsichtigt die Niedersächsische Landesregierung das LROP erneut fortzuschreiben und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln. Es besteht Bedarf für eine Änderung und Ergänzung verschiedener LROP-Abschnitte, um aktuelle landespolitische Entwicklungsvorstellungen umzusetzen, Anpassungen an höherrangiges Recht vorzunehmen und verschiedene Festlegungen aufgrund geänderter Gegebenheiten und neuere Datenlage zu aktualisieren.

Zu dem Entwurf einer Änderungsverordnung wurde ein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der Verordnungsentwurf wurde vom 04.02.2021 bis zum 05.03.2021 zu jedermanns Einsicht und im Internet bereitgestellt. Auf Grundlage der Rückmeldungen wurde nunmehr ein überarbeiteter Entwurf der Änderungsverordnung für das zweite Beteiligungsverfahren freigegeben. (siehe hierzu: Abbildung 3)

Die Unterlagen liegen vom 03.01.2022 bis einschließlich 24.01.2022 zur Einsichtnahme für jedermann aus.

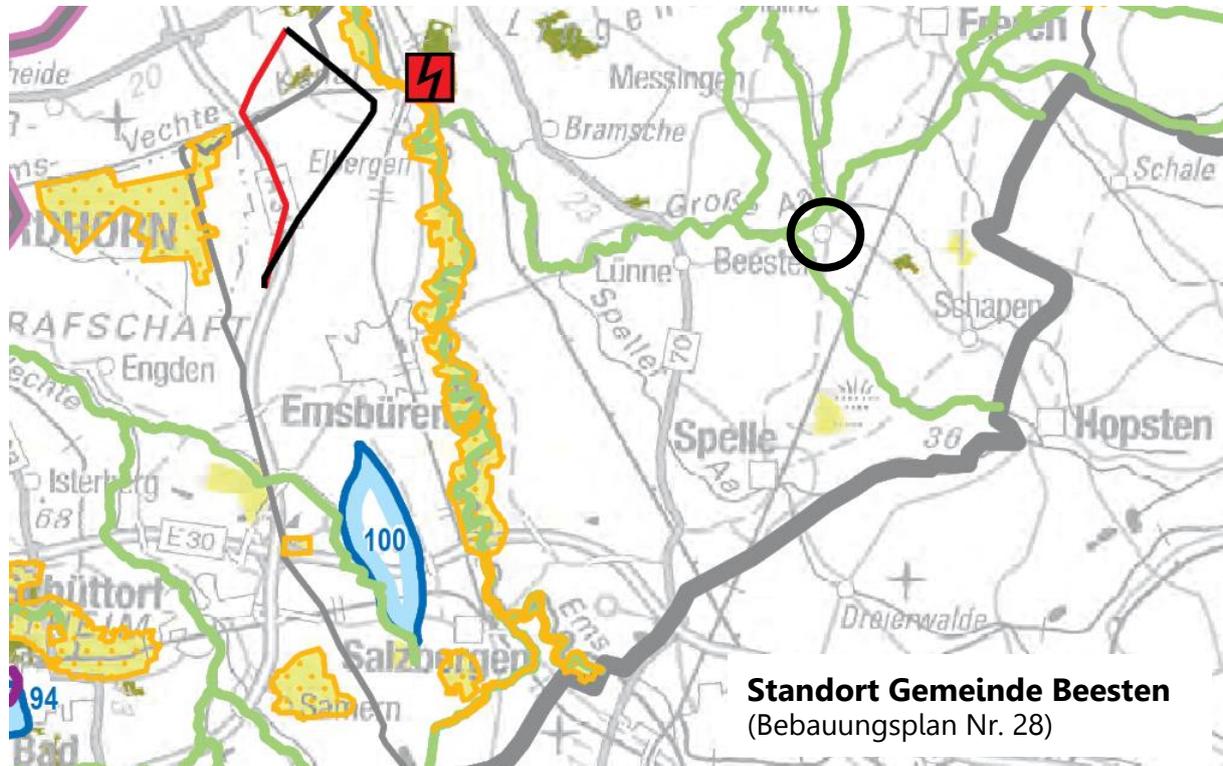


Abbildung 5: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung (Anlage 7) zur Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung, Änderung der Anlage 2 (Entwurf Stand Dezember 2021) (ohne Maßstab)

Für den Standort des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 28 bzw. für die Gemeinde Beesten sind die geplanten Änderungen und Ergänzungen des aktualisierten Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) nicht relevant.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist in der Samtgemeinde Freren die Stadt Freren als grundzentraler Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, sowie der Entwicklungsaufgabe Erholungsschwerpunkt festgelegt worden.

Allerdings ist die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, in diesem Fall auf die Stadt Freren beschränkt.

„Die Möglichkeit, auch außerhalb der zentralen Orte eine auf Eigenentwicklung ausgerichtete ortsspezifische Siedlungsentwicklung in den übrigen Ortsteilen zu betreiben wird nicht berührt. D. h., dass auch bei Nutzung der in den Zentralen Orten gebotenen Vorteile, die Bereitstellung weiteren Wohnraums, von Gewerbeflächen sowie einer wohnortbezogenen Nahversorgung in allen Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung möglich ist...“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 07, S. 28)

Daher ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Beesten realisierbar.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ der Gemeinde Beesten liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 im Süden des zentralen Siedlungsgebietes der Ortslage Beesten.

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 28 legt das Regionale Raumordnungsprogramm ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials“ - fest.

Der südliche Teil befindet sich innerhalb von „weißen Bereichen“ für die die Regionalplanung keine Aussage trifft und in dem weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete dargestellt sind.

Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes ist die L 57 (Bahnhofstraße) als „Vorranggebiet - Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen.
(siehe Abbildung 6)

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten im Regionalen Raumordnungsprogramm hat eine abgeschwächte Bindungswirkung und betont den Vorsorgeaspekt mehr als den Sicherheitsaspekt. An Vorbehaltsgebiete ist also nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft; deshalb hat ihre besondere Funktionsabstimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge wie dies beispielsweise bei Vorranggebieten der Fall ist. Da Vorbehaltsgebiete keine verbindlichen Festlegungen darstellen und von ihren angestrebten Zielen in begründeten Fällen abgewichen werden kann, räumt die Gemeinde Beesten im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, insbesondere im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur sowie den Belangen der Wohnbaulandversorgung gegenüber anderen Belangen den Vorrang ein.

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an einem bereits entwickelten innerörtlichen Standort, wird lediglich ein kleiner Teil dieses Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen, der bereits zu heutigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Nutzfläche aufgegeben wurde. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes im Verhältnis zu dem weiträumig festgelegten Vorsorgegebiet, werden die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des RROP nicht verändert.

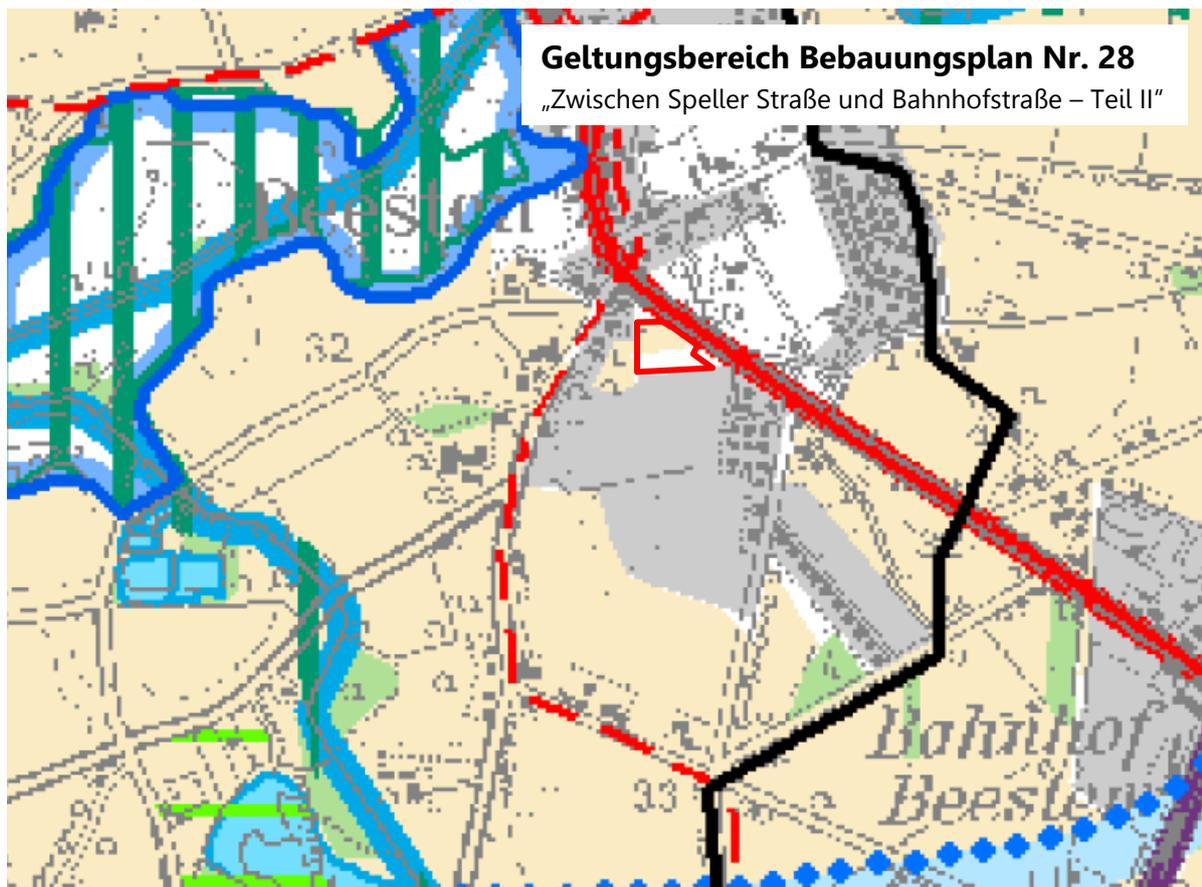


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

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.“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 03, Nr. 1 und 2, S. 12)

„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch künftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt. Aus diesem Grunde ist es trotz der geringen Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu schließen, die zwischen bebauten Straßen liegen.“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 3.1 Bodenschutz, Ziffer 03, S. 45)

Dieser Zielsetzung des RROP entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Beesten.

Sie beinhaltet die bauleitplanerische Nachverdichtung eines gewachsenen Siedlungsbestandes zwischen zwei bebauten Straßen (Speller Straße – K 304 und Bahnhofstraße – L 57) und gleichzeitig die Nachverdichtung und Auffüllung des Siedlungsgrundrisses der bebauten inneren Ortslage von Beesten.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 seitens der Ortsentwicklung in Beesten die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte, innerörtliche Freifläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche im südlichen Teil der Ortslage Beesten, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht somit den z. Zt. gültigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 im Teilabschnitt Energie zu ändern. Ein erster Entwurf wurde nach einer Vielzahl von Anregungen insbesondere von den Städten und Gemeinden durch den Landkreis Emsland überprüft und entsprechend überarbeitet.

Mit dieser Änderung soll eine sozial-, umwelt- und raumverträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung im Landkreis Emsland ermöglicht sowie den rechtlichen Vorgaben zur Privilegierung von Windenergienutzung entsprochen werden.

Gegenüber dem bestehenden RROP 2010 nimmt die für die Windenergie genutzte Fläche um etwa 75 % von ehemals 2.266 ha auf künftig 3.850 ha bzw. maximal 4.389 ha zu. Im Ergebnis weist der zweite Entwurf damit 33 Standorte für Windkraft aus, so dass insgesamt 4.389 ha der Landkreisfläche unter Wind gebracht werden können. Hiervon entfallen 3.850 ha auf klassische Vorranggebiete Windenergienutzung sowie insgesamt 539 ha auf ein Vorranggebiet für die Verstetigung und Speicherung von Windkraft (214 ha) sowie auf zwei Eignungsgebiete Windenergienutzung (325 ha). Mit dem Wert von 3.850 ha erfüllt der Landkreis Emsland die im Entwurf des neuen Windenergieerlasses für das Land Niedersachsen (Stand Mai 2015) vorgeschlagene Zielgröße für das Emsland von 3.792 ha (1,32 %).

Das RROP, Teilabschnitt Energie, wurde durch den Kreistag am 20. Juli 2015 abschließend beschlossen.

Die grundsätzlichen Aussagen des RROP 2010 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Siedlungsgebiet der Gemeinde Beesten bzw. im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 bleiben jedoch von der o. g. Änderung des RROP des Landkreises Emsland unberührt.

Der Kreisausschuss des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 13. Oktober 2014 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 zwecks Aufnahme der geplanten Trassenführung der Europastraße E 233 zu ändern und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten.

Der Entwurf der geplanten Änderungen mitsamt Satzungstext, zeichnerischer Darstellung (im Maßstab 1: 50.000), Begründung und Umweltbericht wurden in der Zeit vom 10. Februar 2020 bis einschließlich 10. März 2020 beim Landkreis Emsland ausgelegt.

Insgesamt beziehen sich die für dieses Änderungsverfahren relevanten Anpassungen des RROP 2010 auf Änderungen der zeichnerischen Festlegungen in den folgenden vier Bereichen:

1. im Bereich von der B 70 bis Bokeloh,
2. im Bereich von Bokeloh bis Haselünne-Stadtmark,
3. im Bereich Haselünne-Stadtmark bis östlich Eltern und
4. im Bereich Herzlaker und Westrumer Tannen.

Das Verfahren zu dieser Änderung des RROP ist z. Zt. noch nicht abgeschlossen.

Die grundsätzlichen inhaltlichen und zeichnerischen Aussagen des RROP 2010 für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Beesten bzw. für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 sind jedoch von den o. g. beschlossenen bzw. geplanten Änderungen des RROP des Landkreises Emsland nicht betroffen.

3 **VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

3

3.1 **Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren ist in der genehmigten Fassung vom 31.01.1979 in der Mitgliedsgemeinde Beesten als Art der Bodennutzung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 entlang der Westseite der Bahnhofstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Westlich und nördlich des Plangebietes verlaufen entlang der Speller Straße die angrenzenden Mischgebiete der Ortslage Beesten, die von der Speller Straße durch einen Grünfläche abgeschirmt sind. Südlich des Plangebietes erstrecken sich ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft, die sich östlich der Bahnhofstraße weiter fortsetzen. (siehe Abbildung 7)



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Beesten

3.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird die geplante städtebauliche Zielvorstellung zur geordneten Entwicklung der Gemeinde Beesten nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern nur kleinräumig verändert.

Aufgrund der geplanten geringfügigen Erweiterung der mittlerweile im Rahmen der 32. FNP-Änderung dargestellten Wohnbauflächen (W) nördlich der Straße „Am Rittersitz“ nach Norden, erfordern die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren, Mitgliedsgemeinde Beesten somit gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung eine Anpassung an die v. g. Planungsintentionen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“. Demzufolge werden die Wohnbauflächen (W) im Bereich westlich der Bahnhofstraße nach Westen um die Größe des Bebauungsplangebietes erweitert.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird an diesem Standort in der Mitglieds-gemeine Beesten entsprechend berichtigt.

Die redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Inkrafttre-ten des Bebauungsplanes erfolgen.

4 BEBAUUNGSKONZEPT

4

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 28 soll nunmehr der zweite Schritt der Wohnbauent-wicklung vollzogen werden, welcher gleichzeitig den Abschluss der Wohnbaulandbereitstel-lung in diesem Teil der Ortslage darstellt.

Das städtebauliche Konzept zu diesem Bebauungsplan sieht daher in erster Linie die Bereit-stellung von Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich des angrenzenden Bebau-ungsplanes Nr. 26 vor. (siehe Abbildung 8)

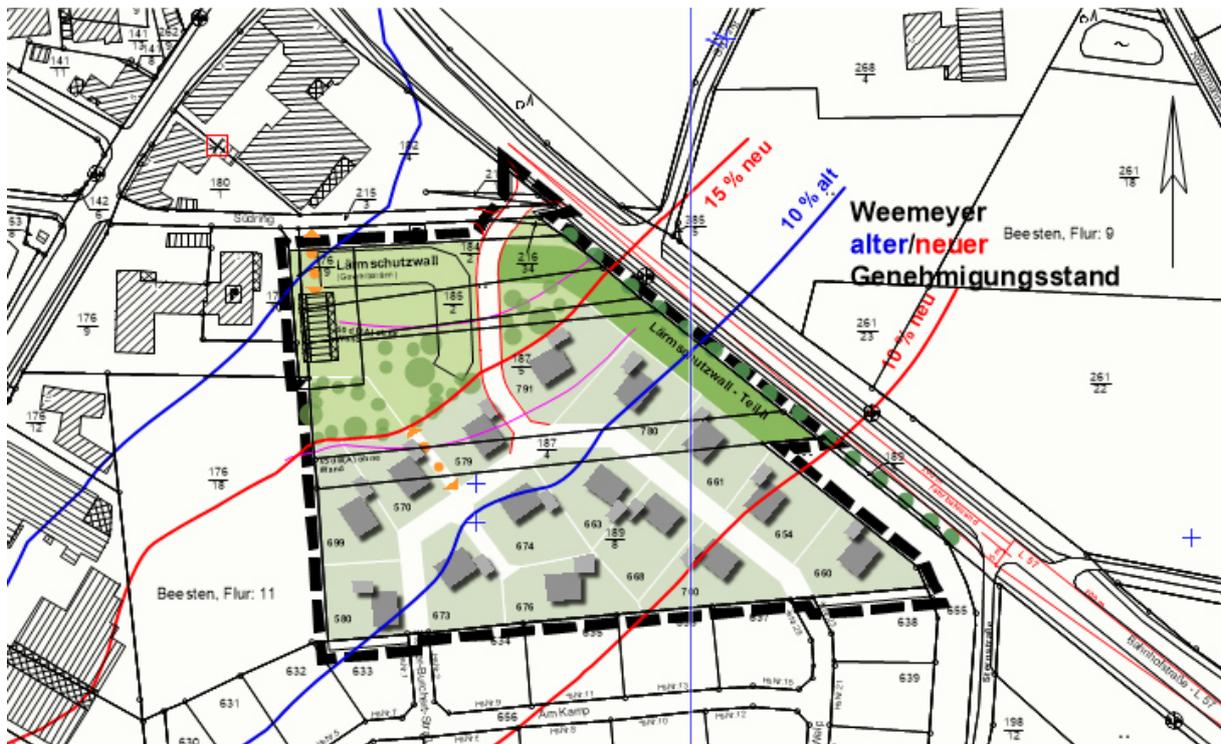


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ (ohne Maßstab)

Zur Verkehrserschließung dieses B-Planes sollen die im südlich angrenzenden Baugebiet bereits berücksichtigten Straßenansätze zu einer Ringstraße (Pfarrer-Burchert-Straße) im Plangebiet zusammengeführt werden.

Gleichzeitig ist im nördlichen Teil eine Straßenverbindung der Ringstraße in die Bahnhofstraße zusammen mit dem Umbau der heutigen Einmündung des Südringes in die L 57 vorgesehen. Durch diese Maßnahme kann die eine ausgewogene Verkehrsverteilung im Gesamtgebietes erzielt werden.

Die geplante Bebauung wird sich an den ortsüblichen Wohnformen innerhalb der Ortslage orientieren.

Die beabsichtigte Ausprägung der Baukörper als freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser entspricht den städtebaulichen Gegebenheiten insbesondere der südlich des Plangebietes angrenzenden Siedlungsansätze. Die kleinteilig strukturierten neuen Baukörper der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser setzen das Siedlungsbild der bestehenden Wohnquartiere fort und stellen eine angemessene Bauform für diesen Teil der Ortslage dar. Mit der maximal zulässigen Einfamilien-/Doppelhausbebauung wird eine Dominanz der neuen Baukörper gegenüber der umgebenden Landschaft und den benachbarten Siedlungsansätzen verhindert. Die Gebäude ordnen sich somit in den Höhenmaßstab der angrenzenden Siedlungsbereiche ein.

Entlang der Bahnhofstraße wird ein ca. 11,80 m breiter Grünstreifen angeordnet, in dem der bereits im B-Plan Nr. 26 vorhandenen ein Lärmschutzwall nach Norden verlängert werden, um das zukünftige Baugebiet zur Landesstraße 57 gegenüber Verkehrslärmemissionen abzuschirmen.

Im Norden, zwischen dem Südring und dem Wohnbaugebiet, soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, in dem ein zweiter Lärmschutzwall angelegt werden soll. Diese Lärmschutzanlage dient dem Schutz der allgemeinen Wohngebietes gegenüber den Gewerbelärmemissionen, die durch den Betrieb der Gaststätte „Pelle“ hervorgerufen werden. Diese Grünfläche wird im Süden über einem Rad- und Fußweg erschlossen.

In den Bebauungsplan sollen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 26 getroffenen Festlegungen weitgehend übernommen werden. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in gleicher Weise wie im benachbarten Wohngebiet erreicht wird und ein homogenes städtebauliches Gestaltungsbild realisiert werden kann.

Für den Bebauungsplan Nr. 28 ist daher eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Festlegung einer offenen Bauweise (o) vorgesehen, um neue Baugrundstücke für die gewünschte Einfamilien- und Doppelhausbebauung realisieren zu können. Die kleinteilig strukturierten neuen Gebäude der geplanten freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser setzen das Siedlungsbild der bestehenden Nachbarbebauung fort und stellen eine angemessene Bauform für die Weiterentwicklung dieses Siedlungsansatzes dar.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet von 0,3 liegt unterhalb dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert. Dieser Wert sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer 1-geschossigen Bauweise als Höchstwert, wurde analog zum Bebauungsplan Nr. 26 gewählten Grund- und Geschossflächenzahlen gewählt und wird als ausreichend angesehen, um die gewünschten Baukörper entwickeln zu können.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen, werden die Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße 57 (20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG und 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG) beachtet.

Die Höhe der Baukörper soll im Bebauungsplan ebenfalls begrenzt werden, um die Kubatur der baulichen Anlagen in das Siedlungsgefüge des Ortskerns einzufügen bzw. die Gebäude auf das vorhandene Maß der heutigen Höhenentwicklung des B-Planes Nr. 26 zu beschränken.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird in der Planzeichnung den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahmen angepasst. Innerhalb der noch festzulegenden überbaubaren Bereiche wird die Errichtung der geplanten Gebäudekapazitätserweiterungen sowie die geplante, städtebaulich verträgliche Dichte ohne weiteres möglich sein.

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Landesbauordnung (NBauO) sollen Regelungen getroffen werden, um eine Integration der neuen Wohngebäude in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5

5.1 Art der baulichen Nutzung

→ Allgemeines Wohngebiet (WA)

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, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

→ Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Da der Bebauungsplan Nr. 28 gem. § 13 b BauGB aufgestellt und somit ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und demzufolge der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen muss, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. 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 Wohnquartiere angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

→ Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte 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 südlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 1.4)

→ Unzulässigkeit von Wohnungen im Kellergeschoss

In Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig. Auch mit dieser Festsetzung soll dem Wohngebietscharakter der benachbarten Baugebiete Rechnung getragen werden, da hier ebenfalls Wohnungen in den Kellergeschossen nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss soll ebenfalls eine weitere städtebaulich unerwünschte Verdichtung verhindern.
(Textliche Festsetzung Nr. 1.5)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

→ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete (WA) von 0,3 liegt unter dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert und entspricht dem in den angrenzenden Bereichen festgelegten Wert, so dass eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gewährleistet ist.

Die gesamte Grundfläche, aus der die GRZ ermittelt wird, setzt sich aus folgenden Grundflächen zusammen:

- der baulichen Anlagen,
- der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- der Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und
- der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes darf die Obergrenze der Grundflächenzahl vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen stehen (z. B. Baugrenzen).

→ Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 liegt unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze, um eine zu sehr verdichtete Bauweise zu verhindern.

Sie wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt, was für die Errichtung der geplanten unterschiedlichen Baukörper in diesem ländlichen Raum als angemessen erscheint.

→ Zahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird eine eingeschossige Bebauung (als Höchstwert) festgesetzt. Somit können herkömmliche Einfamilienhäuser in I-geschossiger Bauweise mit teil-ausgebautem Dachgeschoss, wie sie auch in den benachbarten Baugebieten vorhanden sind, errichtet werden.

5.3 Bauweise/Baugrenzen

→ Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die lockere Baustruktur der angrenzenden Baugebiete und das bestehende Ortsbild in der Ortslage Beesten.

Mit dieser vorgesehenen Siedlungsentwicklung wird ein angemessener Grad an Verdichtung erzielt. Somit ist gewährleistet, dass im Wohngebiet nachfrageorientierte Wohnungsangebote zur Verfügung stehen.

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

→ Bauformen

Im Bebauungsplan Nr. 28 werden als Bauformen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll zum einen der anhaltend starken Nachfrage insbesondere nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden.

Eine stärkere Verdichtung in Form von Doppelhäusern ermöglicht eine höhere, dem Siedlungscharakter angemessene bauliche Verdichtung, was im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Beesten städtebaulich wünschenswert ist.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll die gewünschte lockere Baustruktur und das kleinteilig strukturierte Siedlungsbild innerhalb des Baugebietes sicherstellen, gleichzeitig entspricht die Ausprägung der Baukörper als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser den Bauformen der Bebauung, die südlich an das Plangebiet anschließen.

Die geplanten, kleinteilig strukturierten Baukörper der Einzel- oder Doppelhausbebauung setzen somit das Siedlungsbild der bestehenden, angrenzenden bebauten Bereiche fort und stellen eine angemessene Bauform zur Weiterentwicklung der Siedlungsansätze in der Ortslage Beesten dar.

→ Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird großzügig festgesetzt, damit ein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrissgestaltung und mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt. Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z. B. Wintergarten) sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses (Gartenhaus) realisiert werden.

- Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB (geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen)

Zur stärkeren Gliederung der Gebäude und um eine bestmögliche Ausnutzung der Bauflächen zu erreichen, können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen für geringfügige Überschreitungen der Baugrenze um 1,00 m mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche im gesamten Plangebiet zugelassen werden. (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die nach § 12 Abs. 1 und 2 NBauO getroffene Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze verhindert das unmittelbare Heranrücken von baulichen (Neben-)Anlagen an den Straßenraum. Durch diese Maßnahme verbleiben Entwicklungsspielräume für Anpflanzungen. (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

5.4 Höhenfestsetzungen

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)

In Anpassung an das Erscheinungsbild der bestehenden Nachbarbebauung und um entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit auch eine optische Einbindung der neuen Baukörper zu sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

- Gebäudehöhe (GH)

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 9,00 m begrenzt, um die neuen eingeschossigen Baukörper auf eine im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes verträgliches Höhenmaß zu beschränken und maßvoll an die bestehende Bebauung der benachbarten Wohnquartiere anzupassen. (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Somit werden die neuen Baukörper auf ein im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes verträgliches Höhenmaß beschränkt und maßvoll an die bestehende Bebauung der benachbarten Wohnquartiere angepasst.

Die maximalen Höhen orientieren sich an den vorhandenen Höhenmaßstäben der bereits entstandenen Einfamilienhäuser und lassen den Bauwilligen hinreichende Möglichkeiten, ihre Gebäude zu errichten.

Der Bezugspunkt wird auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite festgelegt.

Mit den Vorgaben für die Höhe der Gebäude wird eine zu starke Höhendifferenzierung der Baukörper des Straßenraumes vermieden. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird eine einheitliche Höhenentwicklung benachbarter Baukörper erreicht, die den Zusammenhang des gesamten Siedlungsbereiches unterstreicht. Die Höhenfestsetzungen sichern infolgedessen ein angemessenes Erscheinungsbild der Siedlung im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)

6

→ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II" der Gemeinde Beesten.

Da die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu sehr differenzierten Baukörpern führen können, werden eine gute gestalterische Einbindung der Siedlung und ein einheitliches Siedlungsbild angestrebt.

Die Gestaltungsvorschriften werden weitgehend aus den Bauformen und -materialien der emsländischen Bautradition entwickelt. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

→ Örtliche Bauvorschriften

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Ortsgrundrisses nördlich von seit vielen Jahren bestehender Baugebiete und stellt eine Abrundung dieser Wohnbauflächen dar. Diese Baugebiete sind somit maßstabgebend für das Erscheinungsbild in diesem Teil der Ortslage Beesten.

Dieses gewachsene Ortsbild soll daher auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übertragen werden. Darüber hinaus wird in Beesten hauptsächlich eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern nachgefragt.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen werden gemäß § 84 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

→ Dachausbildung

Die Hauptbaukörper der benachbarten Einfamilienhausbebauung verfügen vorwiegend über geneigte Dächer. Im B-Plan Nr. 28 wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Dachneigung im neuen Baugebiet zwischen 20 und 46° betragen soll.

Dieses Maß entspricht der in den benachbarten Baugebieten für eine eingeschossige Bauweise festgelegten Dachneigung, so dass sich das neue Wohnquartier diesem Gestaltungsrahmen anpassen wird.

Garagen und Nebenanlagen spielen im Vergleich zum Hauptbaukörper bei der Gestaltung des Baugebietes eine untergeordnete Rolle. In der Regel treten sie hinter die Flucht des Hauptbaukörpers zurück bzw. werden sie auf den hinteren Grundstücksteilen errichtet.

Mit ihren, im Vergleich zu den Wohngebäuden, zumeist kleineren Bauvolumina und geringeren Baukörperhöhen dominieren sie nicht im Straßenbild.

Insofern haben Nebenkörper auch kaum Einfluss auf die Gestaltung einer ortstypischen Dachlandschaft und können diesbezüglich von den Regelungen für die Hauptgebäude ausgenommen werden.

Aus diesem Grunde können Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch mit Flachdächern errichtet werden, da dieses Erscheinungsbild auch im angrenzenden Wohngebiet vorherrscht. Eine Einheitlichkeit im Ortsbild wird demzufolge weiterhin erzielt. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1)

→ Einfriedungen

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen der privaten Baugrundstücke soll verhindert werden, dass in dem Wohngebiet massive Einfriedungen zur Straßenseite vorgenommen werden. Als verträgliches Maß zur Grundstückseinfriedung wird straßenseitig eine max. Höhe von bis 0,80 m Höhe vorgeschrieben. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1)

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

7

→ Kinderspielplatz

Nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes war bisher für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Ausweisung eines Spielplatzes vorgeschrieben. Mit dem „Gesetz zur Änderung des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze“ vom 10.12.2008 wurde dieses Gesetz aufgehoben. Was bislang per Landesgesetz detailliert geregelt wurde, liegt nun im Ermessen der Kommunen. Rein rechtlich bedeutet dieser Sachverhalt, dass grundsätzlich auf die Anlage von Kinderspielplätzen verzichtet werden kann.

Dennoch stehen die Kommunen entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB in der Verantwortung denn bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Attraktivität der Wohnquartiere für Familien und Kinder.

Eine sachgerechte Zuweisung der Flächen für die hierzu notwendige Infrastruktur (z. B. Kinderspielplätze) ist somit nach wie vor erforderlich und ist in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen.

Im B-Plan werden Baugrundstücke in einer Größenordnung von in der Regel rd. 600 m² geschaffen. Da Kleinkinder bis 6 Jahre einer besonderen Aufsichtspflicht der Eltern unterliegen und der Aktionsradius von Kindern in diesem Alter sehr gering ist, sind aufgrund der Einfamilienhausbebauung mit ihren Gartenflächen Aktionsräume für Kleinkinder auch in ausreichendem Maß vorhanden. Außerdem bewegen sich die unter 6-jährigen hier in geschützten Räumen.

Kinder, die älter als 6 Jahre und somit schulpflichtig sind erweitern mit zunehmendem Alter ihren Aktionsraum. Eigene Mobilitätsanstrengung sowie Planungs- und Koordinierungskompetenzen werden relevanter. Der Wunsch nach unabhängiger Mobilität wächst. Daher kommen die vor allem auch Spielmöglichkeiten an der nahe gelegenen Umgebung in Betracht.

In ländlicheren Gegenden ist die eigenständige Mobilität von Kindern relativ hoch, da zum einen viele Aktivitätenorte für Kinder selbstständig erreichbar sind und zum anderen weniger Barrieren (wie zum Beispiel mehrspurige Straßen) vorherrschen. Mit zunehmendem Alter wächst auch der Wunsch nach unabhängiger Mobilität. Die Natur ist der außerhäusliche Lebensraum von Kindern, den sie sich je älter sie werden „erobern“ wollen. Daher rücken erst für ältere Kinder weiter vom Wohnort entfernte Freiräume immer mehr ins Bewusstsein, so dass die freie Landschaft für diese älteren Kinder als Spielraum interessant wird. In diesem Alter sind Kinder in der Lage auch vorausschauend Risiken und Gefahren zu erkennen und damit umzugehen.

Vor diesem Hintergrund kann im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II“ kann auf die Ausweisung eines Spielplatzes in diesem Baugebiet verzichtet werden, da in einer zumutbaren Entfernung (ca. 400 m Luftlinie) ein Spielplatz an der Oldenbookum Straße vorhanden ist. Diese Entfernung entspricht dem maximalen Abstand zwischen Spielflächen gem. dem außer Kraft gesetzten des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes.

Außerdem werden die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt als Mischflächen ausgebaut, so dass ein für Kinder positives Umfeld geschaffen wird.

➔ Rasenfläche

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf öffentlichen Grünflächen flächendeckend Rasenflächen anzulegen.

Sie dienen zur Einhaltung der zu den landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der westlich gelegenen Speller Straße erforderliche Emissionsabstände. Neben ihrer Funktion als Abstandsflächen wird der nördliche Siedlungsrand eingegrünt und ermöglichen darüber hinaus die Anlage der erforderlichen Lärmschutzanlagen.

➔ Lärmschutzwälle

Auf der mit LSW 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnhofstraße ist ein Lärmschutzwall herzurichten und zu bepflanzen. Durch Nutzungsvereinbarungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den zukünftigen Grundstückserwerbern und der Gemeinde Beesten können die den Grundstücken zugewandten Teile des Lärmschutzwalles den neuen Eigentümern für gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen überlassen werden.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – der Gemeinde Beesten widerruflich erteilten Ausnahmegenehmigung vom 30.12.2021, Az.: 1-1162/304/2021 – L 57-65-0.181-5,238.

Zur Optimierung der Lärmschutzwirkung muss der notwendige Lärmschutzwall so dicht wie möglich an die Fahrbahn der L 57 heranrücken. Trotzdem verbleibt entlang der L 57 ein Abstand vom Wallfuß bis zum Fahrbahnrand von ca. 8,20 m.

Im Norden der öffentlichen Grünfläche ist innerhalb der mit LSW 2 gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein zweiter Lärmschutzwall anzulegen und zu bepflanzen. Diese Wallanlage dient dem Schutz des neuen Wohngebietes vor den Lärmeinwirkungen, die aus dem Betrieb der nördlich gelegenen Gaststätte resultieren. (siehe hierzu auch Kapitel Immissionsschutz)

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8

8.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann von Süden über die Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 28 an das gemeindliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden.

Darüber hinaus wird eine Straßenverbindung von der Ringstraße (Pastor-Burchert-Straße) nach Norden zur Bahnhofstraße geschaffen, um die neu geschaffenen Baugrundstücke und gleichzeitig auch die südlich angrenzenden Wohnbauflächen verkehrstechnisch mit der L 57 zu verbinden. Mit dieser Maßnahmen wird eine gleichmäßige Verkehrsverteilung im gesamten Siedlungsbereich erzielt.

Im Einmündungsbereich der Straßenanbindung/Landesstraße 57 wird ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Gemeindestraße und 70 m auf der Kreisstraße festgesetzt. Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straßen ist, dauernd fernzuhalten ist. (siehe Kapitel 11 Hinweise)

8.2 Festsetzungen und Kennzeichnungen entlang der L 57

In Bezug auf die vorhandene Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) liegt das Plangebiet größtenteils außerhalb einer anbaurechtlichen oder verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund bestehen entlang der Landesstraße anbaurechtliche Beschränkungen.

Entlang der L 57 gilt eine 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße. Die Zone wurde in den Plan eingetragen und mit „20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG“ nachrichtlich gekennzeichnet.

Außerdem gilt entlang der L 57 die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße). Die Baubeschränkungszone wurde ebenfalls in den Plan eingetragen und mit „40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG“ nachrichtlich gekennzeichnet. (siehe hierzu: Kapitel 12 Nachrichtliche Übernahme)

➔ Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

➔ Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

8.3 Kreisstraße 304 (Speller Straße)

Westlich der Bebauungsplangebietes verläuft die Kreisstraße 304 (Speller Straße). Der Landkreis Emsland weist darauf hin, dass von der Kreisstraße 304 Emissionen ausgehen können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. (siehe auch Kapitel 11Hinweise)

8.4 Innere Erschließung

→ Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße (Pfarrer-Burchert-Straße), die aus den südlich gelegenen Wohnquartier nach Norden in das neue Gebiet geführt wird und in Form einer Ringstraße nach Osten verschwenkt und mit der Straße Leenken-Welp im Gebiet des B-Planes Nr. 26 verkehrstechnisch verknüpft wird. Die Ringstraße mit ihrer nördlichen Anbindung an die L 57 werden mit einem Ausbaquerschnitt von 6,50 m Breite angelegt.

Von dieser Haupterschließungsstraße zweigt im Westen ein Straßenansatz (Wohnweg) nach Südosten mit einer auf 4,50 m reduzierten Straßenbreite ab. Sie dient als Ergänzung des Erschließungsstraßensystems zur Unterverteilung und kleinräumlichen Erschließung des Baugebietes bzw. um ein zurückliegendes Baugrundstück erschließen zu können.

Beim geplanten Straßenausbau wird davon ausgegangen, dass sich die in den Ausbauplänen festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen für Entwurfs-elemente des Straßenraumes der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientiert. Die Kurvenradien der Planstraße werden so bemessen, dass diese von Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können.

Zur weiteren Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Wohngebiet ist geplant, die Straßenflächen der Ringstraße verkehrsberuhigt als Mischflächen zu gestalten.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind unter Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz vor Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

→ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Stellfläche für Abfallbehälter

Da der Wohnweg aufgrund seiner untergeordneten Erschließungsfunktion nicht das Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge erlaubt, muss der an dieser Straßen wohnende Grundstückseigentümer seine Abfallbehälter auf einer durch die Abfallsammelfahrzeuge ordnungsgemäß anzufahrenden Straße (Pastor-Burchert-Straße) zur Abfuhr bereitstellen. Hierzu wird im Bebauungsplan entlang der Ringstraße eine entsprechende Fläche als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Stellfläche für Abfallbehälter (M)“ festgesetzt.

→ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Zur Erschließung der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche wird von der Ringstraße ein Rad- und Fußweg angelegt, um die Zugänglichkeit des Grünbereichs fußläufig zu ermöglichen. Der geplante Fußweg kann gleichzeitig auch für Unterhaltungszwecke durch die Gemeinde genutzt werden. Dies gilt ebenfalls für den Fußweg südlich der Straße Südring als Zuwegung zur bestehenden Scheune.

8.5 Ruhender Verkehr

→ Öffentliche Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen in Grün- und Parkstreifen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden.

→ Private Einstellplätze

Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

8.6 Trinkwasserversorgung

Die benachbarte Wohnbebauung ist bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Lingener Land" angeschlossen.

Der Anschluss des geplanten Baugebietes kann durch eine Verlängerung der vorhandenen Leitungen in der Pastor-Burchert-Straße und der Straße Leenken-Welp problemlos erfolgen.

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Trinkwasser kann demzufolge durch den Anschluss der neuen Gebäude und -anlagen an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

8.7 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser der umliegenden Bebauung der angrenzenden Wohnquartiere wird bereits seit vielen Jahren über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den vorhandenen Erschließungsstraßen entsorgt. Das neue Wohngebiet wird an dieses bestehende Leitungssystem angeschlossen.

Mit einem Druckrohrleitungssystem und über ein Netz von Pumpstationen, gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Freren des Wasserverbandes Lingener Land und wird in dieser Anlage aufbereitet.

Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

8.8 Oberflächenentwässerung

Zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers in den Wohnungsbauentwicklungsflächen entlang der Bahnhofstraße, wurde die Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt.

² „Baugrunduntersuchung WA-Gebiet Feldkämpe in Beesten“, Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 07.08.2019

In den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen wurde Grundwasser bei ca. 2,60 m unter Flur vorgefunden. Im Bereich RKS/ KRB 2 lag der Grundwasserspiegel bei ca. 3,70 m unter Flur. Der für die Versickerung maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand liegt somit bei ca. 2,20 - 3,20 m unter Flur. Der Durchlässigkeitsbeiwert für die erbohrten Fein- bis Mittelsande (mitteldicht gelagert) liegt im

Mittel bei $k_f = 2 \times 10^{-4}$ m/s und sind als versickerungsfähig einzustufen.

Die Ergebnisse der Untersuchung haben gezeigt, dass der untersuchte Standort für den Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet ist.

Um die baulichen Möglichkeiten der Ableitung des Oberflächenwassers für die gesamte Wohnbauentwicklung westlich der Bahnhofstraße aufzuzeigen, wurde von der Gemeinde Beesten das Ingenieurbüro Gladen Ingenieure³, Spelle beauftragt ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erarbeiten. Die Aussagen dieses wassertechnischen Konzeptes zum B-Plan Nr. 28 werden wie folgt zusammengefasst:

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplan Nr. 28 soll über ein Rohrleitungsnetz in den Planstraße mit Einleitung in ein Regenrückhaltebecken erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe im Straßenraum in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Über ein geplantes Drosselbauwerk in Form einer schwimmergesteuerten Drosselblende soll die Abflussmenge in Richtung Osten in ein Gewässer III. Ordnung reduziert und kontrolliert abgeleitet werden.

Die geplante Drosselmenge beträgt 1,10 l/s. Das geplante Regenrückhaltebecken hat keinen Anschluss zum Grundwasserleiter. Es liegt rd. 1,0 m über dem angegebenen max. Grundwasserstandes und ist somit grundsätzlich nicht als Gewässer zu werten, sondern als ein technisches Regenrückhaltebauwerk.

Das neu herzustellende Regenrückhaltebecken wird auf einer Länge von etwa 60,00 m und einer Breite von etwa 6,50 m möglichst naturnah ausgebildet. Die Grabenböschungen werden möglichst abwechslungsreich mit einem geschwungenen Böschungsverlauf ausgebildet. Zur besseren Unterhaltung wird umlaufend an der Böschungsoberkante ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von 3,00 m hergestellt. Die Befestigung kann beispielsweise in Schotterrassen erfolgen. (siehe Abbildung 9)

Die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen in den Straßen des benachbarten Baugebietes ist ausreichend, um auch das im neuen Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes sind daher nicht notwendig.

Mit der Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in das Vorflutsystem der Giegel Aa ist keine Abflussverschärfung zu befürchten.

³ Erschließung des Wohngebietes „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I - III“ Bebauungsplan Nr. 26 – Wassertechnisches Konzept -, Gladen Ingenieure, Spelle, 14.10.2019



Abbildung 9: Lageplan Wassertechnisches Konzept

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstücksparzellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung.

Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstücksparzellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt, z. B. in Form einer Pflasteroberfläche mit einem hohen Durchlässigkeitsbeiwert. 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 ist die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

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 1,00 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

8.9 Abfallentsorgung

Die benachbarten Siedlungsbereiche im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 28 sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr der Gemeinde Beesten angeschlossen.

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 Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

8.10 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Grundversorgung der Gemeinde Beesten und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Westenergie AG.

Das Erweiterungsgebiet wird über eine Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen in der Pastor-Burchert-Straße und der Straße Leenzen-Welp an das Versorgungsnetz der innogy Deutschland GmbH & Co. KG. angeschlossen.

8.11 Brandschutz

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 4 und 14 NBauO sowie §§ 1 und 2 DVNBauO).

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 (Grundsatz Kommunale Löschwasserbereitstellung) der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten.

Die öffentliche Grundversorgung gem. DVGW W 405 mit Löschwasser wird in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Beesten, der zuständigen Ortsfeuerwehr Beesten und dem Landkreis Emsland geregelt und kann durch eine Entnahme von Löschwasser aus Hydranten, die an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind, abgedeckt werden.

Aus brandschutztechnischer sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

1. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
 - Löschwasserbehälter nach DIN 14230

2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
3. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

8.12 Telekommunikation

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Telekommunikationsanbieter.

Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

8.13 Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen agrarischen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten sind.

8.14 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

8.15 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). (siehe Kapitel 11 Hinweise)

8.16 Bodenordnung

Die gesamten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Beesten so dass keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind.

8.17 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächengrößen ermittelt:

Bebauungsplan Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“	(ca.) m²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	17.131 m ²	100,0
2. allgemeines Wohngebiet (WA)	10.191 m ²	59,5
3. Straßenverkehrsflächen	1.911 m ²	11,1
4. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	113 m ²	0,7
5. öffentlich Grünflächen	4.916 m ²	28,7

8.18 Städtebauliche Kalkulation

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind Erschließungsstraßen neu auszubauen. Zusätzlich entstehen Kosten für Schmutz- und Regenwasserkanäle, die Straßenbeleuchtung sowie die Anlage von Lärmschutzwällen und Grünflächen.

Eine detaillierte Kostenermittlung wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, nach der Festlegung der Ausbaustandards bzw. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

8.19 Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch diese Bauleitplanung berührt aber nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

9 UMWELTBELANGE

9

9.1 Umweltbericht und Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan Nr. 28 die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13 b BauGB erfüllt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren i. V. m. § 13 a BauGB erfolgen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13 a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auch wenn kein Ausgleichserfordernis besteht, ist das Minimierungsgebot bei Eingriffen in den Bestand von Natur und Landschaft zu beachten, sowie die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende von der Planung berührten Umweltbelange ermittelt und geprüft:

9.2 Natur und Landschaft/Artenschutz

Das für eine zusätzliche Bebauung vorgesehene Areal liegt zwischen der Bahnhofstraße (Landesstraße L 57) im Osten, der Wohnbebauung im Süden (nördlich der Straße Am Rittersitz, dem Gewerbegebiet Östlich Speller Straße / vorhandener Bebauung (u. a. Feuerwehr) im Westen und der ehemaligen Gaststätte Pelle im Norden. Die geplante Wohnbebauung ergänzt und arrondiert die Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Rittersitz.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an Bebauung und an die Landesstraße. Es handelt sich um eine Restfläche im Siedlungsbereich. Das Plangebiet wird von Scherrasenflächen im Norden und der zentralen Ackerfläche dominiert. In den Geltungsbereich wird ein Teil der Straße Südring, eine Ziergartenfläche und ein bereits versiegeltes Grundstück (Lagerhalle u. Pflasterung) einbezogen. (Anlage 1)

Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nur an wenigen Stellen vorhanden: Drei ortsbildprägende Rotbuchen am nordwestlichen Plangebietsrand, eine Kirschlorbeerhecke südlich der Lagerhalle und eine Weißdornschnitthecke im Norden, im Bereich der geplanten Straßenanbindung an die Bahnhofstraße.

Entlang der Bahnhofstraße stocken außerhalb des Plangebietes Stieleichen als Baumreihe. Weitere ortsbildprägende Gehölze stocken an der Ostseite der Bahnhofstraße, nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um Spitzahorn als Feldhecke und um Stieleicheneinzelbäume. Weiter nach Süden befinden sich an der Ostseite der Bahnhofstraße weitere Intensivgrünland- und Ackerflächen außerhalb des Plangebietes.

Auf dem im Nordwesten ans Plangebiet angrenzenden Grundstück (Feuerwehr, Wohngebäude), stocken größere Einzelbäume (Obstbäume, Spitzahorn, Rotbuchen, Rosskastanie, Sandbirke, Lebensbaum, Fichten). Diese besitzen zum Teil eine besondere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz.

Im Plangebiet sind Ackerrandstreifen nicht vorhanden, die Scherrasenflächen im Norden werden intensiv unterhalten und regelmäßig gemäht. Die ortsbildprägenden Rotbuchen und die Weißdornhecke sind potentieller Lebensraum von Brutvögeln (Freibrüter, eventuell auch Höhlenbesiedler – Baumhöhlen wurden bei den Kartierungsarbeiten nicht festgestellt, die Kontrolle erfolgte im belaubten Zustand) und eventuell von Fledermäusen, wenn Baumhöhlen vorhanden sein sollten. Die Kirschlorbeerhecke ist aufgrund ihrer Ausprägung ohne Bedeutung.

Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz sind im Plangebiet nur im Nordwesten vorhanden, die dort stehenden Rotbuchen, die erhalten werden. Die Naturnähe des Plangebietes ist in seiner Gesamtheit gering.

Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage der Plangebietsfläche erfolgte die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Potentialanalyse mit Fokussierung auf Brutvögel und Fledermäuse.

Für Bodenbrüter, wie z. B. Kiebitz, ist die Ackerfläche potentiell geeignet. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen, bebauten Grundstücken an mehreren Seiten ist die Eignung der Ackerfläche im Plangebiet allerdings als sehr eingeschränkt zu bewerten bzw. das Vorkommen empfindlicherer Arten ist aufgrund der Siedlungsnähe nicht zu erwarten. Für weniger empfindlichere Arten stehen in der weiteren Umgebung Ausweichquartiere zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird geregelt, dass das Herrichten der Ackerfläche im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen hat. Sollte davon abgewichen werden müssen, sind die Flächen auf Bodenbrüter abzusuchen sind, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode auszusetzen.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird geregelt, dass bei Arbeiten am Bestandsgebäude bzw. bei Abbrucharbeiten Kontrollen auf Gebäudebrüter erforderlich sind und dass gegebenenfalls die Arbeiten aufgeschoben werden. Bei Befund sind CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen in Abstimmung mit der Fachbehörde erforderlich.

Durch einen weiteren Hinweis im Bebauungsplan ist das Vorgehen bei Gehölzrodungen geregelt. Diese dürfen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. gefällt werden. Wenn Bäume mit einem größeren Brusthöhendurchmesser als 30 cm gefällt werden, sind diese auf Baumhöhlen und diese auf Besatz zu überprüfen. Bei Befund sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe von Fledermäusen aufzuschieben und dann CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen vorzunehmen. Potentielle Jagdgebiete und für Fledermäuse geeignete Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. CEF-Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Fachbehörde durchgeführt.

Tötungen von Fledermäusen und Brutvögeln durch Bauarbeiten erfolgen nicht, ebenso keine Störungen, da die Bauarbeiten tagsüber erfolgen.

Das Vorkommen von Amphibien, Reptilien und planungsrelevanter Heuschrecken, Schmetterlinge und Käfer kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da geeignete Biotopstrukturen nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ein, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich wird das Schutzgut Boden durch neue Versiegelungen beseitigt, die Oberflächenwasserversickerung wird reduziert, potentielle Lebensräume für Flora und Fauna werden beseitigt. Die Grünflächen im Norden des Plangebietes werden sich zu neuen Grünstrukturen entwickeln, zum Teil mit Habitatsqualitäten für Brutvögel. Kleinklimatisch wird die zusätzliche Versiegelung nur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen / im Plangebiet wahrnehmbar sein, makroklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Ackerflächenüberbauung und durch den Bau von Lärmschutzwällen ist im Vorhabensraum und im visuellen Wirkraum wahrnehmbar. Die ortsbildprägenden Rotbuchen bleiben erhalten.

9.3 Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes existiert im Osten ein Gewerbebetrieb für die Herstellung von BHKW-Gasmotoren sowie nördlich die ehem. Gaststätte Pelle mit ihren Parkplätzen von denen Gewerbelärmemissionen zu erwarten sind.

Außerdem grenzt das Plangebiet unmittelbar nordöstlich an die Landesstraße 57 (Bahnhofstraße); westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Kreisstraße 304 (Speller Straße), so dass die Geräuschsituation durch Verkehrslärmeinwirkungen durch diese öffentlichen Verkehrswege auf das Plangebiet ebenfalls zu ermitteln und zu beurteilen ist.

Daher wurde die Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Auftrag der Gemeinde Beesten einer gutachterlichen Beurteilung⁴ unterzogen. Auf die Ausführungen dieses schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

→ Lärmimmissionen (Verkehr)

Die Frequentierungen der Bahnhofstraße und der Speller Straße gehen mit den Werten aus Verkehrszählungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und dem Landkreis Emsland und der Annahme einer 1 %-Steigerung pro Jahr bis 2034 in die Berechnungen ein. Die SV-Verteilung wurde entsprechend der Tabelle 3 der RLS-90 für Kreis- und Landstraßen angesetzt.

Speller Straße:

durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen: DTV = 2.948 KFZ/24 h

LKW-Anteil tags: Pt = 20%

LKW-Anteil nachts: Pn = 10%

Höchstzulässige Geschwindigkeit: V_{pkw} ~ 50 / 70 km/h
V_{lkw} ~ 50 / 70 km/h

Bahnhofstraße:

durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen: DTV = 4.135 KFZ/24 h

LKW-Anteil tags: Pt = 20%

LKW-Anteil nachts: Pn = 10%

Höchstzulässige Geschwindigkeit: V_{pkw} = 50/100 km/h
V_{lkw} = 50/ 80 km/h

Die erste Angabe zur zulässigen Höchstgeschwindigkeit bezieht sich auf innerorts, die zweite Angabe auf außerorts. Für die Fahrbahnoberfläche wird normaler Asphaltbeton ohne Zuschlag für lärmindernde Eigenschaften berücksichtigt. Lichtsignalanlagen sind in den Einwirkungsbereichen nicht vorhanden.

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL14695.1/02 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 30.11.2020

→ Beurteilungsgrundlagen

Das Rechenverfahren für die Ermittlung von Lärmpegeln an Straßen wird durch die DIN 18005-1 bzw. durch die 16. BImSchV vorgegeben. Es wird in den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) näher beschrieben.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Berechnung der Geräuschimmissionen - verursacht durch den Straßenverkehr - nach dem so genannten Teilstückverfahren gemäß Kapitel 4.4.2 der RLS-90. Danach werden die einzelnen Straßenverkehrswege als Linienschallquellen in 0,5 m Höhe über der Mitte der jeweils äußersten Fahrstreifen betrachtet.

Für die Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Gebietsausweisung	schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in dB(A) bei Verkehrslärmeinwirkungen	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55	45

In der DIN 18005-1 wird darauf hingewiesen, dass der Schallschutz, bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange, als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gibt Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Ggf. kann im Rahmen der Abwägung in der städtebaulichen Planung - mit plausibler Begründung - eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ohne weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden, da die Immissionsgrenzwerte im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen in den jeweiligen Gebietskategorien vereinbar sind.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sollten jedoch ohne weitergehende Maßnahmen nicht überschritten werden.

Für die geplante Wohnbaufläche mit der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten folgende Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 der 16. BImSchV:

IGW = 59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts

→ Berechnungsergebnisse

Optimierende iterative Berechnungen haben gezeigt, dass ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen für einen Teilabschnitt der östlich gelegenen Bahnhofstraße, mit weitreichenden Überschreitungen der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes in den Außenwohnbereichen - insbesondere auf den Balkonen in den Obergeschossen - zu rechnen ist.

Auf Grund dieser festgestellten Überschreitungen in den Außenwohnbereichen wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bahnhofstraße entsprechend Anlage 2.1 vorgeschlagen. Die Höhe beträgt $h = 4,5$ m über Straßenoberkante der Bahnhofstraße. Vom Knotenpunkt Bahnhofstraße / Sternstraße kann dieser Lärmschutzwall bis zu ihrem südlichen Endpunkt auf $h = 3,5$ m abfallen.

Durch diese Maßnahmen wird eine Minderung der Verkehrslärmgeräusche in Höhe der Außenwohnbereiche in beiden Bauabschnitten um mehr als 9 dB erreicht.

Dadurch dass die geplante öffentliche Parkfläche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Bahnhofstraße entfällt, soll gegenüber der Berechnung des ursprünglich geplanten, abknickenden Verlaufes des Lärmschutzwalles vom 30.11.2021 mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 der Wall bis an den Nordring herangeführt werden.

Daher wurde für den Verkehrslärm am 14.06.2021 eine Neuberechnung durch den Gutachter vorgenommen.⁵

Aufgrund dieser Neuberechnung wurden zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan Nr. 28 folgende Begrenzungen der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen:

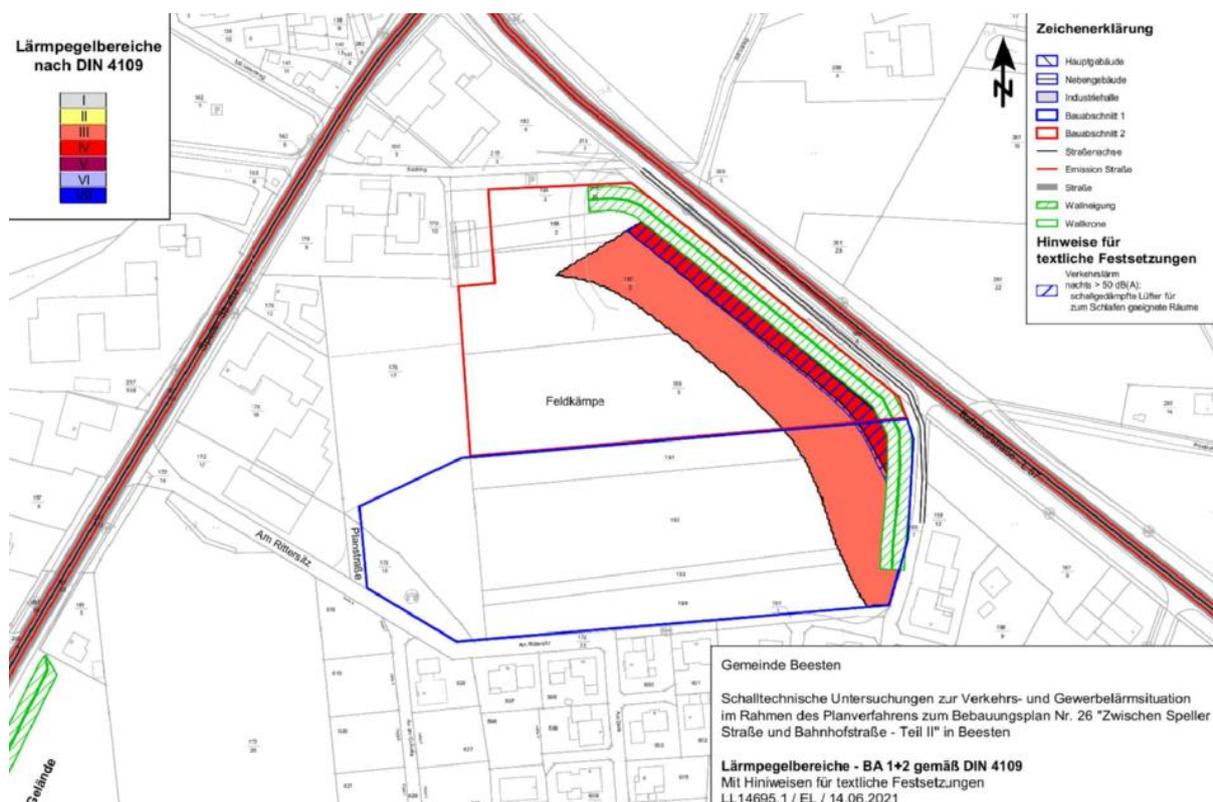


Abbildung 10: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

⁵ Schreiben der Zech Ingenieurgesellschaft mbH zum Schalltechnischen Bericht Projekt Nr. LL14965.1, 14.06.2021

→ Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verkehrslärm-situation sind textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich:

"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109"

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a < 65$ dB
Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a < 70$ dB

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Balkone im 1. OG nicht ohne schallabschirmende Maßnahmen zulässig. Eine abschirmende Wirkung wird z.B. durch eine geeignete Ausrichtung der Gebäude erreicht, in deren Schallschatten Außenwohnbereiche angelegt werden können.

(Textliche Festsetzung Nr. 1.6)

Im Gutachten wurde ferner vorgeschlagen, die in der o. g. Begrenzung der Lärmpegelbereiche dargestellte blau schraffierte Fläche in die Planzeichnung zu übernehmen, in der vorwiegend zum Schlafen geeignete Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungsreinrichtungen zu versehen sind. Auf diese Festsetzung wurde verzichtet, da im Bebauungsplan gem. dem Vorschlag des Gutachters der Verlauf der Baugrenze außerhalb dieser Fläche festgesetzt wurde.

„Fläche für besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwall“

Auf der mit LSW 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen mit folgenden Anforderungen zu errichten:

Entlang der Bahnhofstraße (L 57) muss der Wall eine Höhe von $h = 4,50$ m parallel zur Straßenachse der L 57, ein Neigungsverhältnis beidseitig 1: 1,5 und eine Kronenbreite von 0,50 m aufweisen.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – der Gemeinde Beesten widerruflich erteilten Ausnahmegenehmigung vom 30.12.2021, Az.: 1-1162/304/2021 L 57-65-0.181-5,238.

(Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

→ Lärmimmissionen (Gewerbe)

Die Gewerbelärmsituation im Umfeld der geplanten Wohnbauentwicklung zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße wird zum einen durch den entlang der Speller Straße vorhandenen Gewerbebetrieb der EPS BHKW GmbH und zum andern durch die Gaststätte Pelle bestimmt.

Zur Erweiterung des Betriebsgeländes der EPS GmbH wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ durch die Gemeinde Beesten aufgestellt. Hier wurde eine Erweiterung auf einer freien Fläche östlich des bestehenden Betriebes planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde die Erweiterungsfläche in zwei Teilflächen (GE 2 und GE 3) unterteilt und mit optimierten Emissionskontingenten belegt. Da die Vorbelastung aus dem Bestand die Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Wohnbaugebiete um mindestens 6 dB unterschreitet, kann das Immissionskontingent hier die Immissionsrichtwerte theoretisch ausschöpfen.

Die Ergebnisse der Kontingentierung zeigen, dass im Einwirkungsbereich der geplanten Wohnbaugebiete, sowohl des Bebauungsplanes Nr. 26, als auch des Bebauungsplanes Nr. 28 bei Einhaltung der festzusetzenden Emissionskontingente, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Darüber hinaus wirken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 die Gewerbelärmemissionen durch den nördlich gelegenen Gastronomiebetrieb „Pelle“ ein. Aus diesem Grund muss die Gewerbelärmbelastung, verursacht durch die Nutzung der Gaststätte ebenfalls im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 untersucht werden.

→ Beurteilungsgrundlagen

Für die Beurteilung von Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005-1 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Die TA Lärm bildet die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Anlagen.

Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen.

Die Immissionsrichtwerte sind - abhängig von der Gebietsnutzung - von der energetischen Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, einzuhalten.

Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

Die in der TA Lärm angegebenen Immissionsrichtwerte entsprechen mit Ausnahme der Werte für Urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK) den schalltechnischen Orientierungswerten für Industrie- und Gewerbelärm nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

Da die TA Lärm strengere Beurteilungskriterien für die gewerblichen Immissionen enthält, werden im Sinne des Schallimmissionsschutzes und zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die Gewerbebetriebe zur Beurteilung der Schallimmissionen die Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm herangezogen. Demgemäß werden für die geplante Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) folgende Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte herangezogen:

$$\text{OW/IRW} = 55 \text{ dB(A)}/40 \text{ dB(A)} \text{ tags/nachts}$$

→ Berechnungsergebnisse

Gemäß Definition des Immissionsortes bei Gewerbelärmeinwirkungen sind die Beurteilungspegel in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu vergleichen.

In der Nachtzeit wird der dann geltende Orientierungswert im nördlichen Randbereich des Bauabschnittes BA 2 in Erdgeschosshöhe um mindestens 2 dB unterschritten.

In Höhe des 1. Obergeschosses ist mit einer Überschreitung um maximal 1 dB zu rechnen. Dies wird durch die nächtliche Nutzung der Parkplätze des Dorfgemeinschaftshauses verursacht. (Anlagen 1 und 2)

Optimierende Berechnungen zum Gewerbelärm haben ergeben, dass ein weiterer Erdwall mit erstellt werden muss.

Vor Baubeginn in Bauabschnitt 2 ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m über Grund, einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 und einer Kronenbreite von 0,5 m im Bereich vor dem Parkplatz des geplanten Dorfgemeinschaftshauses zu erstellen.

Überschreitungen von Richtwerten auf Grund der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses nicht auszuschließen. Die Breite dieses Überschreibungsbereiches beträgt ab dem Fußpunkt des Erdwalls ca. 6,5 m. Durch eine entsprechende Verschiebung der Baugrenze auf dem betroffenen nordöstlich gelegenen Grundstück wird dieser Überschreibungsbereich von schützenswerten Immissionspunkten freigehalten.

Durch die beschriebenen Maßnahmen verringert sich die Gewerbelärmbelastung, verursacht durch die Nutzung der Parkplätze im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses, auf einen Überschreibungsbereich von ca. 6,5 m ab dem Fußpunkt des Erdwalls und betrifft nur noch das erste nordöstlich gelegene Grundstück. Durch eine entsprechende Verschiebung der Baugrenze wird vermieden, dass in diesem Bereich unzulässige Schallimmissionen an zukünftiger Bebauung entstehen können.

→ Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm sind textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich:

„Auf der mit LSW 2 gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m über Grundniveau des Parkplatzes, einem Neigungsverhältnis von 1: 1,5 und einer Kronenbreite von 0,5 m im Bereich vor dem Parkplatz entlang der Straße Südring zu erstellen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.“

(Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

→ Geruchsmissionen

An das Plangebiet grenzen im Osten landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Gelegentlich auftretende Geruchsmissionen, die besonders bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. (siehe Kapitel 11 Hinweise)

Um die in das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen, die aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind, im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung beurteilen zu können, wurde zu diesem Zweck ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen⁶ erarbeitet. Auf die Ausführungen dieses Gutachten wird verwiesen.

(Dieses Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ der Gemeinde Beesten am 03.02.2021 ergänzt. Die Ergänzungen konkretisierten die Berechnungsergebnisse unmittelbar entlang der Speller Straße. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 28 haben die Ergebnisse der Überarbeitung keine relevanten Auswirkungen.)

Die Ergebnisse der Untersuchungen vom 30.09.2019 werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen sind die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe relevant. (siehe Abbildung 11)

Es wurden folgende landwirtschaftlichen Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet berücksichtigt:

- Weemeyer (LW 1)
- Hamann (LW 2)
- Beestermöller (LW 3)

⁶ Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G19030.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ in der Gemeinde Beesten, Samtgemeinde Freren, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 30.09.2019

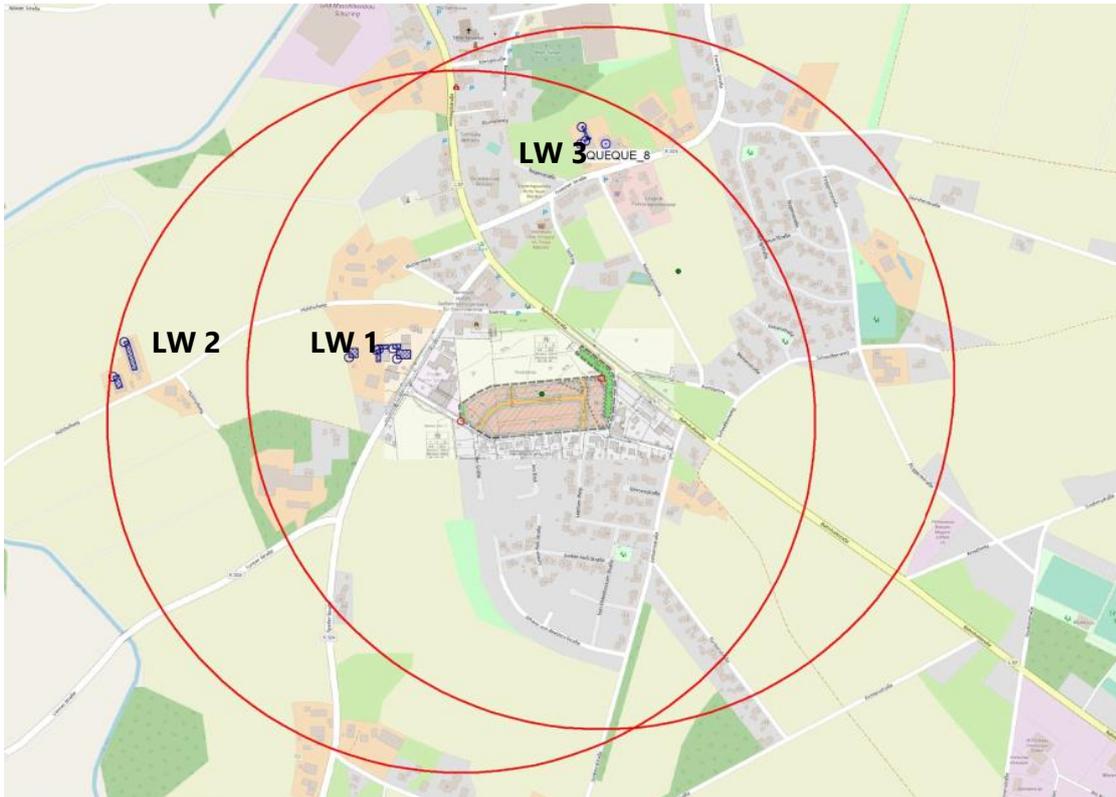


Abbildung 11: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 26 (ohne Maßstab)

→ Beurteilungsgrundlagen

Geruchsimmissionen werden anhand der im Juli 2009 durch das niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz herausgegebenen Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beurteilt.

Eine Geruchsimmission ist zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr oder dem Hausbrandbereich ist. Als erhebliche Belästigung gilt eine Geruchsimmission dann, wenn die nachfolgend angegebenen Immissionswerte überschritten werden. Die Immissionswerte werden als relative flächenbezogene Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden angegeben.

Die GIRL legt folgende Immissionswerte für die verschiedenen Baugebietstypen gem. BauNVO fest:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

(Die Immissionswerte 0,10 bzw. 0,15 entsprechen einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % bzw. 15 % der Jahresstunden.)

In den Auslegungshinweisen zur GIRL ist nach Nummer 3.1 bei der Zuordnung von Immissionswerten eine Abstufung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht sachgerecht. Bei einer Geruchsbeurteilung ist die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen.

"Im Außenbereich sind (Bau-)Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nur ausnahmsweise zulässig. Ausdrücklich aufgeführt werden landwirtschaftliche Betriebe.

Gleichzeitig ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden.

Vor diesem Hintergrund ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich einen Wert bis zu 0,25 für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen."

Entsprechend ist für den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ein Immissionswert von 0,25 als angemessen zu erachten. Bei Wohnhäusern mit Tierhaltung bleibt die eigene Tierhaltung unberücksichtigt.

Für das Plangebiet mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist der Immissionswert von 0,10, entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % heranzuziehen.

In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird weiter beschrieben, dass beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung in Abhängigkeit vom Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können. Dabei ist der Übergangsbereich genau festzulegen. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich bzw. zum Dorfgebiet, sodass ein Immissionswert von bis zu 0,15 als angemessen zu erachten ist.

→ Berechnungsergebnisse

Die Ermittlung der Geruchsemissionen erfolgt auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1. Dort werden der Stand der Haltungstechnik und der Maßnahmen zur Emissionsminderung bei der Haltung von Schweinen, Rindern, Geflügel und Pferden beschrieben. Der Anwendungsbereich bezieht sich vor allem auf Emissionsquellen für Ställe, Nebeneinrichtungen zur Lagerung und Behandlung von Fest- und Flüssigmist sowie Geflügelkot und zur Lagerung bzw. Aufbereitung bestimmter Futtermittel (Silagen) und auf Flächen außerhalb von Ställen, auf denen sich Tiere bewegen können.

Die Tierzahlen wurden von der Samtgemeinde Freren in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland zur Verfügung gestellt. Die ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht in diesem Bericht aufgeführt, sondern werden dem Auftraggeber zum internen Gebrauch separat zur Verfügung gestellt. Die Ausbreitungsberechnung wurde mit dem Modell Austall2000 durchgeführt. Die Berechnung der flächenbezogenen Häufigkeiten erfolgt mit dem Programm A2KArea (Programm AustalView, Version 9.5.31 TG,I). Dabei handelt es sich um die programmtechnische Umsetzung des in der TA Luft festgelegten Partikelmodells der VDI-Richtlinie 3945, Blatt 3. Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 1 bis LW 3 wurde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berechnet. Das Ergebnis ist in der Abbildung 12 dargestellt.

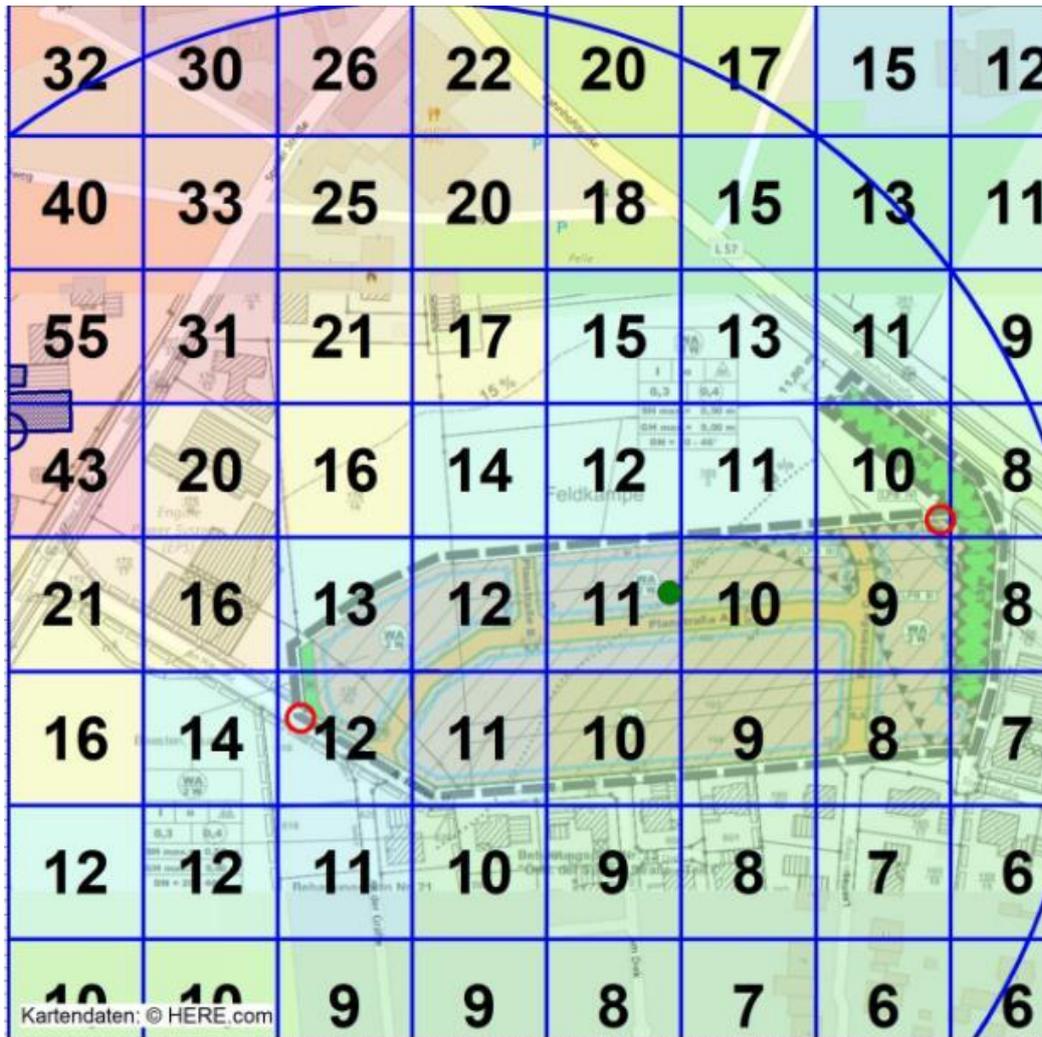


Abbildung 12: Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im nordwestlichen Randbereich der geplanten Wohnbauflächen maximal 13 % der Jahresstunden. Im südöstlichen Bereich der geplanten Wohnbauflächen beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 10 % der Jahresstunden.

Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird im südöstlichen Bereich eingehalten.

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes können Übergangsbereiche festgelegt werden, in denen bei relativen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden eine Wohnnutzung im Randbereich einer dörflichen Siedlungsstruktur als verträglich erachtet werden kann.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt.

Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der Speller Straße bereits ausgeschöpft. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter einschränkt als die bereits vorhandene Bebauung.

Die max. Immissionsbelastung mit 0,1 im Baugebiet entspricht der vergleichbaren Maximalbelastung für ein Dorfgebiet von 0,15 und ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft akzeptabel. (siehe auch Kapitel 11 Hinweise)

Außerdem liegt die Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit noch deutlich unterhalb des in der GIRL 2009 mit 0,25 für dörfliche Randlagen definierten Höchstwertes.

Stellungnahme zur geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ in der Gemeinde Beesten der Samtgemeinde Freren, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen (Ems), 09.12.2019

Aufgrund des Hinweises des Landkreises Emsland im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde der geruchstechnische Bericht durch den Gutachter überarbeitet.

Von Seiten des Landkreises wurde die Auffassung vertreten, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diese Tierhaltung bereits aufgegeben sein muss, oder die Tierhaltung bei der geruchstechnischen Untersuchung für die Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

Grundsätzlich stimmte der Landkreis der Beurteilung der ermittelten Geruchsmissionen im immissionsschutztechnischen Bericht Nr. G19030.1/01 vom 30.09.2019 zu. Hier wurde zu den Auslegungshinweisen der GIRL beschrieben, dass beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung in Abhängigkeit vom Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können.

Unter Berücksichtigung, dass auf der Hofstelle des Betriebes Hamann noch Tierhaltung betrieben wird, wurde eine neue Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Wie das Ergebnis der Berechnung in Anlage 14 zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im nordwestlichen Randbereich der geplanten Wohnbauflächen maximal 15 % der Jahresstunden. Im südöstlichen Bereich der geplanten Wohnbauflächen beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 10 % der Jahresstunden.

Da sich das geplante Wohngebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, kann in diesem Randbereich der dörflichen Siedlungsstruktur eine Geruchsbelastung von bis zu 15 % der Jahresstunden als verträglich erachtet werden.

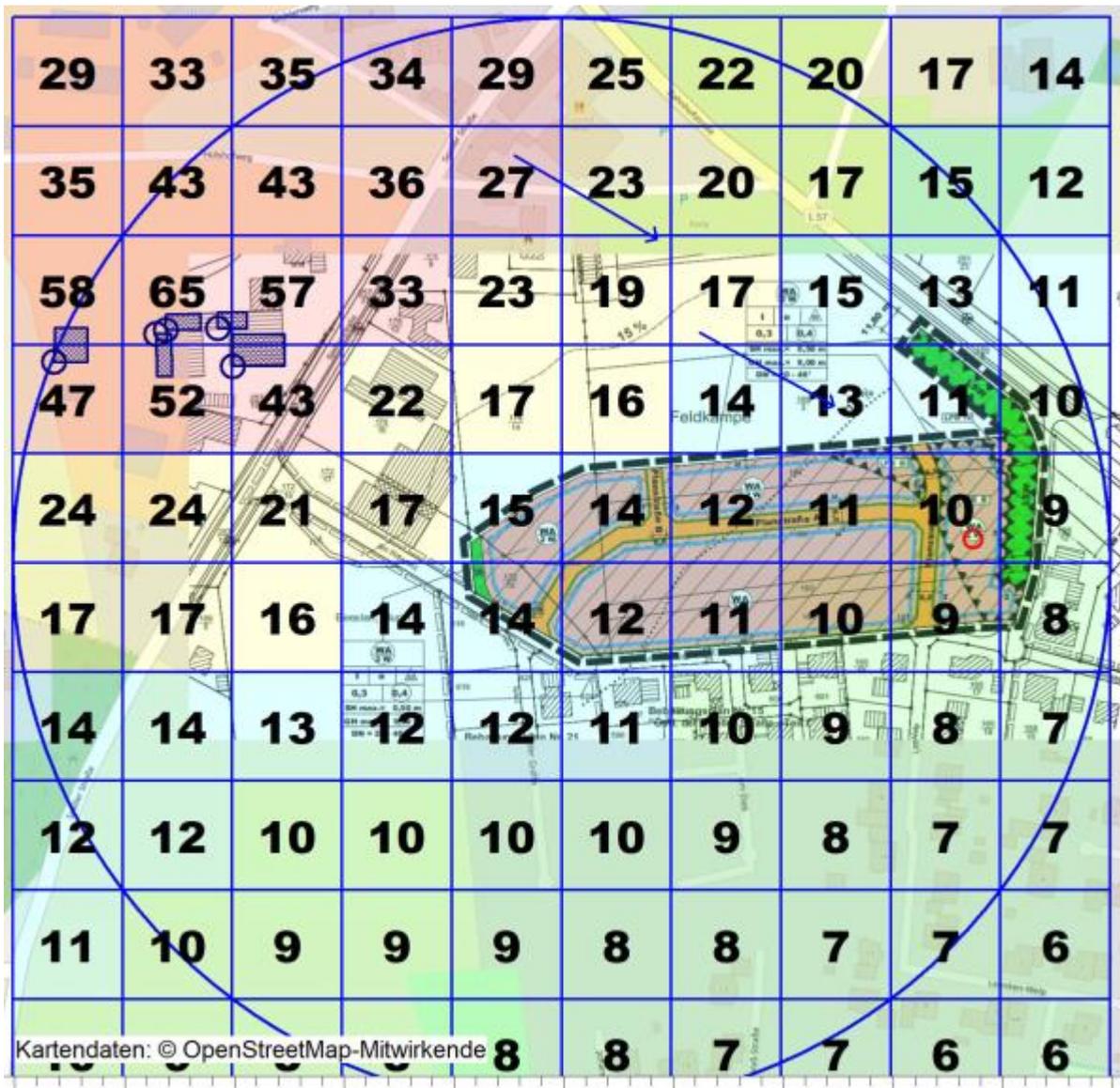


Abbildung 13: Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen (Neuberechnung)

Weiterhin muss in die Beurteilung einbezogen werden, dass die zum Satzungsbeschluss bestehende Geruchsimmissionssituation sich in Kürze positiv verändern wird, da der Landwirt Hamann bereits einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geschlossen hat, wonach er seine Tierhaltung aufgeben wird, sobald seine Betriebsverlagerung möglich ist, so dass sich die zum heutigen Zeitpunkt bestehenden Geruchsbelastungen im Plangebiet damit deutlich reduzieren werden. (Diese zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Immissionschutzgutachtens aufgeführte Annahme, dass der Landwirt Hamann seine Tierhaltung aufgeben will ist mittlerweile eingetreten.)

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Ausweisung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II“ der Gemeinde Beesten als allgemeines Wohngebiet (WA).

10 PLANUNTERLAGE

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) im Maßstab M. 1: 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt im Landkreis Emsland, Gemeinde Beesten, Gemarkung: Beesten, Flur 11. Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch unter der Nummer L4- 127/2021 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

11 HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße Teil II“ enthält folgende Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (§ 14 Abs. 1 NDSchG)
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).
Tel.-Nr. der Untere Denkmalschutzbehörde (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
2. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
3. Von der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Von der Kreisstraße 304 (Speller Straße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Landesstraße dauernd freizuhalten.
6. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich in dem benachbarten emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben Bestandsschutz zukommt. Gemäß der GIRL sind in diesem Fall im allgemeinen Wohngebiet (WA) höhere Geruchsbelästigungen hinzunehmen als die maximal zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes sind daher höhere Geruchsbelastungen hinzunehmen. (siehe Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G19030.1/01, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 30.09.2019, ergänzt am 03.02.2021.
7. Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März – 30. August.
8. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober - Ende Februar auszuführen.
9. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen/Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.
10. Bei Arbeiten am Bestandsgebäude (Schuppen) sind die betreffenden Bauteile auf Fledermaus- bzw. Brutvogelbesatz zu überprüfen. Bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen.
11. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ der Gemeinde Beesten, rechtswirksam seit dem 31.01.2020, auf den Flächen außer Kraft, die von diesem Bebauungsplan Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ überplant wurden (Flurstück 633 und 638 jeweils teilweise).
12. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Markt 1, - Bauamt - während der Dienstzeiten eingesehen werden.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen:

Die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen entlang der L 57 gem. § 24 NStrG

- die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
- die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

13 VERFAHRENSVERMERKE

13

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Beesten, den 13.09.2021 (Siegel)

gez. Achteresch

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB und die der Begründung haben vom 22.09.2021 bis 22.10.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beesten, den 25.10.2021 (Siegel)

gez. Achteresch

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Beesten hat am 27.01.2022 diese Begründung beschlossen.

Beesten, den 27.01.2022 (Siegel)

gez. Achteresch

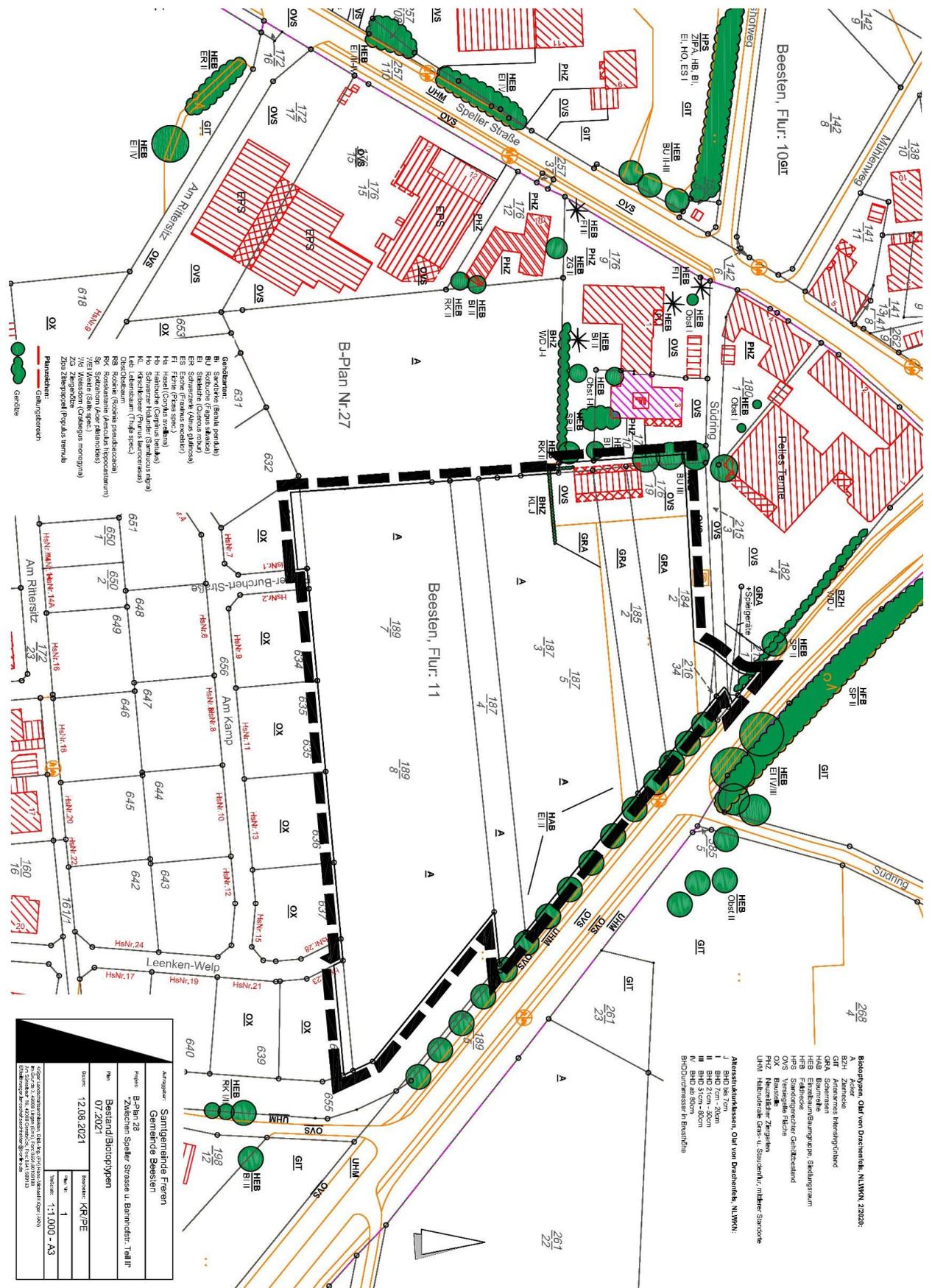
.....
Bürgermeister

14 ANLAGEN

14

- Anlage 1: Bestandsaufnahme – Biotoptypen
- Anlage 2: Gewerbelärmvorbelastung mit Wall – tags EG
- Anlage 3: Gewerbelärmvorbelastung mit Wall – nachts 1. OG.

Anlage 1: Bestandsaufnahme – Biotoptypen



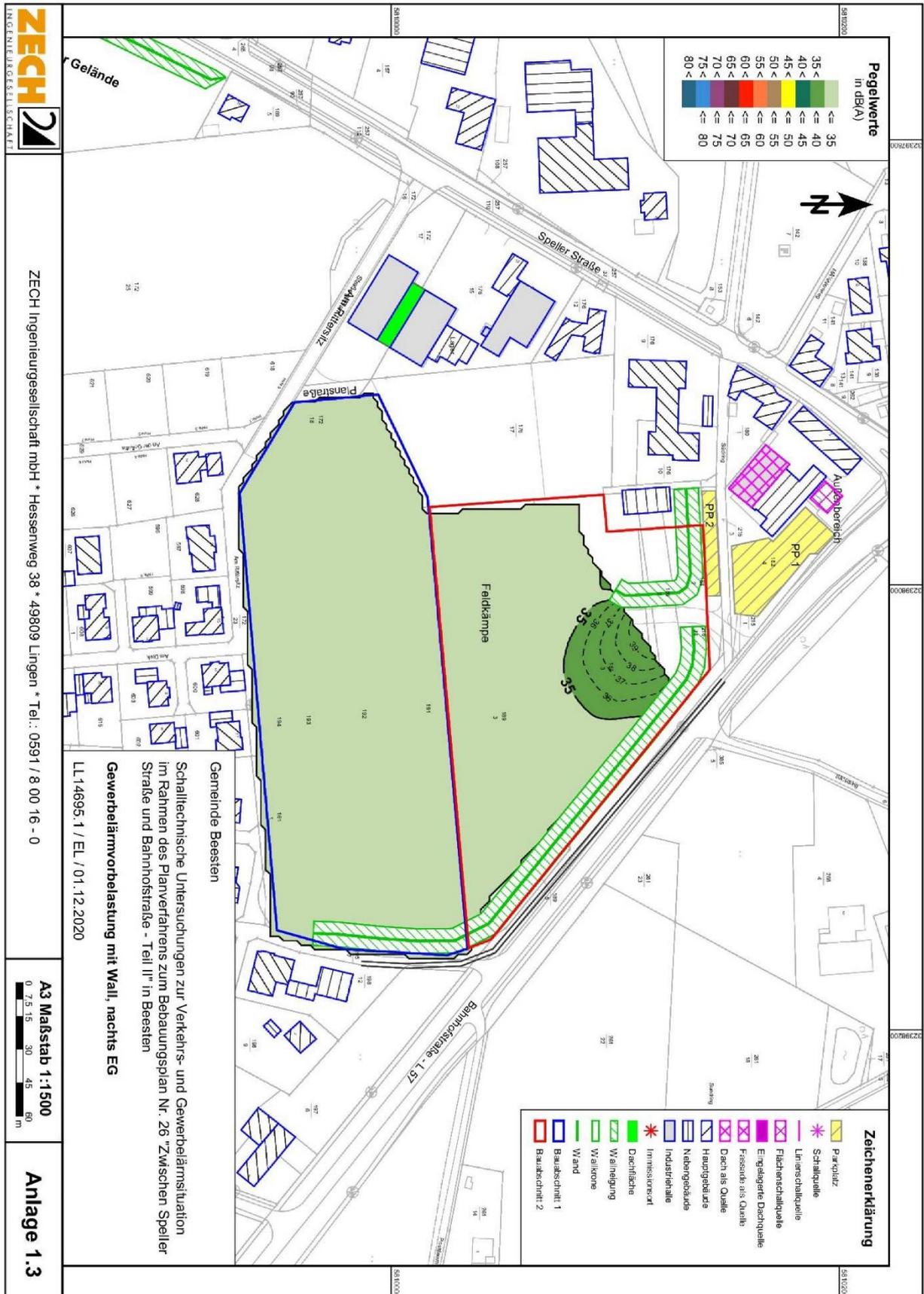
Gehölzarten:

- BI Sandbirke (*Betula pendula*)
- BU Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Ei Stieleiche (*Quercus robur*)
- ER Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- ES Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Fi Fichte (*Picea spec.*)
- Ha Hasel (*Corylus avellana*)
- Hb Halnbuche (*Carpinus betulus*)
- Ho Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- KL Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)
- Leb Lebensbaum (*Thuja spec.*)
- ObstObstbaum
- RB Robinie (*Robinia pseudoaccacia*)
- RK Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Sp Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- WEI Weide (*Salix spec.*)
- Wd Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
- ZG Ziergehölze
- Zlpa Zitterpappel (*Populus tremula*)

Planzelchen:

 Geltungsbereich

 Gehölze





Aufgestellt:

Lingen, 21.01.2022

 **Krüger**
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Gemeinde Beesten – Samtgemeinde Freren **Landkreis Emsland**

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „ZWISCHEN SPELLER STRASSE UND BAHNHOFSTRASSE – TEIL II“

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB

**ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN
ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG EINES ALLGEMEINEN
WOHNGEBIETES (WA) WESTLICH DER BAHN-
HOFSTRASSE IN DER GEMEINDE BEESTEN IM RAHMEN
DER FORMALEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTI-
GEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2
BAUGB**

→ Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 20.10.2021

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Inhalt der Stellungnahme – Abfall und Bodenschutz

Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt Lärmschutzwälle zu errichten. Zudem besteht die Absicht diese den neuen Eigentümern für gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen zu überlassen. Sofern umgebungsnaher Boden aus der zu erschließenden Fläche genutzt wird, erheben sich aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht auch auf Grundlage der im Bodengutachten (Bericht — Nummer 2019.080802, BV: WA-Gebiet Feldkämpe in Beesten, Biekötter Architekten GbR, 22.08.2019) keine Bedenken. Sofern für die Errichtung der Lärmschutzwälle standortfremdes Material angeliefert werden sollte, ist dessen Eignung ebenfalls zu prüfen.

Abwägungsvorschlag – Abfall und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Bei der Errichtung der Lärmschutzwälle wird das hier- zu ggfs. einzubauende standortfremde Material auf seine Eignung überprüft.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – Straßenbau

Das Plangebiet befindet sich östlich der K 304 an freier Strecke zwischen km 6,955 bis km 7,110 innerhalb der Ortstafel in der Ortslage Beesten. Mit der Bauleitplanung soll die Erweiterung des vorhandenen Wohnbaugebietes (B-Plan Nr. 26) nach Norden mit Anschluss an die L 57 planungsrechtlich abgesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur K 304 erfolgt über die Gemeindestraße „Am Rittersitz“. Der Einmündungsbereich K 304/Am Rittersitz ist ausreichend ausgebaut. Bei der nördlich verlaufenden Gemeindestraße „Südring“ oberhalb des Plangebietes mit Anschluss zur K 304 in km 6,955 handelt es sich um eine Sackgasse, diese schließt eine Durchfahrt von der K 304 über den „Südring“ zum Plangebiet aus.

Grundsätzlich bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:

- Von der Kreisstraße 304 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionssschutzes geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag – Straßenbau

Die Stellungnahme ist bereits beachtet. Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung wurde ein der Stellungnahme entsprechender Hinweis (Nr. 4) zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber dem Straßenbaulastträger aufgenommen. Insofern wurden die aus straßenbaulicher Sicht vorgetragenen Punkte berücksichtigt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – Straßenverkehr

Die verkehrlichen Regelungen sowie ein Beschilderungs- und Markierungskonzept sind rechtzeitig mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Emsland abzustimmen.

Abwägungsvorschlag – Straßenverkehr

Die Stellungnahme wird beachtet. Die verkehrlichen Regelungen sowie ein Beschilderungs- und Markierungskonzept werden rechtzeitig mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Emsland abgestimmt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – Brandschutz

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

1. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
 - Löschwasserbehälter nach DIN 14230
2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

3. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Abwägungsvorschlag – Brandschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In der Begründung werden die vom Landkreis Emsland aufgeführten Hinweise zu Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes ergänzt. Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Beesten in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Ergänzung der Begründung um die zum Brandschutz vorgetragene Hinweise des Landkreises Emsland.

Inhalt der Stellungnahme – Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrten nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. 80 m) nicht überschreiten.

Abwägungsvorschlag – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Pfarrer-Burchert-Straße und die Straße Leenzen-Welp in Form einer Ringstraße, die mit dem südlich gelegenen Wohnquartier des Bebauungsplanes Nr. 26 verkehrstechnisch verknüpft wird.

Die Ringstraße und ihre nördlichen Anbindung an die Bahnhofstraße werden mit einem Ausbaquerschnitt von 6,50 m Breite angelegt. In den Ausbauplänen wird sich die festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen für Entwurfs Elemente des Straßenraumes der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientieren. Eine Befahrung der Straßenverkehrsflächen ist demzufolge für Müllfahrzeuge problemlos möglich. Das gewählte Erschließungssystem erfordert somit keine Wendeanlagen, ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist deshalb nicht erforderlich.

Um ein zurückliegendes Baugrundstück erschließen zu können, wird ein Wohnweg mit einer auf 4,50 m reduzierten Straßenbreite angelegt. Im Einmündungsbereich zur Pfarrer-Burchert-Straße wird eine Stellfläche für Abfallbehälter ausgewiesen, auf dem die Anwohner dieses Grundstückes ihre Mülltonnen zur Abfuhr bereitstellen müssen, so dass das Entsorgungsunternehmen die Müllabfuhr ordnungsgemäß durchführen kann. Der Wohnweg weist eine Länge von ca. 25 m auf und liegt somit unterhalb des vertretbaren Maßes von ca. 80 m.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ Industrie- und Handelskammer Osnabrück/Emsland/Grafschaft Bentheim

Stellungnahme vom 22.10.2021

Inhalt der Stellungnahme

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Mit der Bauleitplanung wird anstelle der bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche ein allgemeines Wohngebiet als weitere Nachverdichtung ausgewiesen. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Wohnbebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Der Gewerbebetrieb genießt an der vorhandenen Stelle Bestandschutz und sollte nicht mit Auflagen zum Immissionsschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.

Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen (Lärmschutzwall) geeignet sein werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Sollte sich im weiteren Verlauf der Planungen zeigen, dass sich für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen (u. a. Erhöhung/Verlängerung des Lärmschutzwalls) zu Lasten der im Bebauungsplan Nr. 28 genannten Wohnnutzungen festzulegen. Die Planung ist nur nach Realisierung des Lärmschutzwalls vor Bezug der Wohngebäude umzusetzen.

Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen EPS BHKW GmbH über die Planung informiert. Von dort wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken oder weitere Anregungen mitgeteilt. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, um die im Plangebiet zulässigen Emissionen zum Schutz der angrenzenden Bebauung durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm zu begrenzen. Mit den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die im Rahmen dieses schalltechnischen Gutachtens empfohlenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Nach den Aussagen des Gutachtens sind somit alle Maßnahmen erfüllt, um den notwendigen Schallschutz der angrenzenden Siedlungsbereiche zu gewährleisten, so dass Konflikte mit den benachbarten Nutzungen nicht entstehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde aufgestellt, um für die EPS BHKW GmbH dringend benötigten Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und die hieraus für den Betrieb resultierenden Maßnahmen in Form von Lärmkontingentierungen der Erweiterungsflächen sind dem Unternehmen bekannt. Hierbei handelt es sich um für Gewerbegebiete übliche Lärmimmissionsbeschränkungen, ohne die die für den Betrieb zwingend notwendige Gewerbegebietserweiterung nicht möglich wäre. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Gutachtens wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen optimiert und auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Somit werden die Belastungen der Betriebe auf die notwendigen, und zumutbaren Maßnahmen beschränkt. Weitere, über das Maß der im B-Plan Nr. 27 getroffenen Festsetzungen zum Gewerbelärmschutz sind lt. dem Gutachten nicht erforderlich.

Der in der Stellungnahme der IHK angesprochene Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist nicht erforderlich um die Lärmimmissionen des Betriebes EPS abzuschirmen, sondern dient dem Lärmschutz des neuen Wohngebietes gegenüber dem Betrieb der „Gaststätte Pelle“.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

**→ LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Stellungnahmen vom 30.09.2021

Inhalt der Stellungnahme

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Beesten, B-Plan 28 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II"

Antragsteller: Samtgemeinde Freren

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegende Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den bereits bebauten Grundstücken entlang der Speller Straße und der Bahnhofstraße, sowie auf den in der Erschließung befindlichen Fläche des dem Bebauungsplan Nr. 28 südlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ sind bisher bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten zu Tage getreten.

Es ist deshalb anzunehmen, dass auch auf den ehem. landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für die geplante Wohnbaugebietserweiterung herangezogen werden, von einer Bau- und Grundstücksicherheit in Bezug auf Kampfmittel und Altlasten im Plangebiet auszugehen ist. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass in einem solchen Fall umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Stellungnahme vom 11.10.2021

Inhalt der Stellungnahme

Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Es soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden, mit dem die Lücke zur vorhandenen Bebauung und zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 26 geschlossen werden soll. Das Plangebiet ist etwa 1,7 ha groß. Es wird als Ackerland genutzt.

Das Gebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Unseres Erachtens weist das bestehende Gutachten der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH im geplanten Gebiet Geruchshäufigkeiten zwischen 10 % und 21 % der Jahresstunden aus. Das ist in der Begründung (S. 49) nicht korrekt dargestellt. Dort beziehen sich die Ausführungen auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 (IW 10 — W 13). Außerdem ändern sich die Tierhaltungen: Der Landwirt Hamann soll laut Begründung seine Tierhaltung aufgeben. Der Betrieb Weemeyer ändert unseres Wissens den Tierbestand.

Für eine rechtssichere Beurteilung empfehlen wir deshalb ein neues Gutachten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen dann keine Bedenken gegen das geplante Wohngebiet, wenn eine neue Bewertung der Immissionssituation vorgenommen wird und die Geruchshäufigkeiten den empfohlenen Wert von 10 % der Jahresstunden nicht wesentlich überschreiten.

Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o. g. Vorhaben weiterhin keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Immissionssituation im Bebauungsplan Nr. 28 das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 herangezogen worden ist. Dieses Gutachten wurde zwar im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 26 erstellt, es beurteilt aber die gesamte Geruchs-situation zwischen der Speller Straße, der Bahnhofstraße und der Straße Am Rittersitz, so dass auch der Bebauungsplan Nr. 28 in die Beurteilung einbezogen worden ist. Nach den Ausbreitungsberechnungen des Gutachten beträgt die max. Belastungen an Geruchsemissionen im B-Plan Nr. 28 17 % der Jahresstunden. Die in der Stellungnahme aufgeführte Geruchshäufigkeit von 21 % liegt außerhalb der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Der Landkreis Emsland hat in seinem Schreiben vom 21.11.2019 in Bezug auf die Immissionssituation grundsätzlich dem immissionsschutztechnischen Bericht vom 30.09.2019 der Fides GmbH zugestimmt, in dem aufgrund der Lage des Untersuchungsbereiches im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung Zwischenwerte bis max. 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können.

Dieser Forderung wurde im Bebauungsplan Nr. 28 in der Weise berücksichtigt, dass die Teilgebiete des B-Planes, in denen mehr als 15 % der Jahresstunden der Geruchshäufigkeiten nachgewiesen worden sind als Grünfläche ausgewiesen wurden. Auf den WA-Flächen für die Wohnbebauung werden somit ausschließlich Werte bis max. 15 % erreicht, die im Randbereich einer dörflichen Siedlung zum Außenbereich (der landwirtschaftlichen Flächen östlich der Bahnhofstraße) als verträglich erachtet werden kann.

Aufgrund des in der Gemeinde Beesten bestehenden akuten Mangels an baureifen Grundstücken, wäre es der Wunsch die Gemeinde gewesen, diese Wohnbauentwicklung im Zusammenhang planungsrechtlich zu sichern. Da sich jedoch der Grunderwerb für die hierfür erforderlichen Flächen nicht im gesamten Umfang realisieren ließ, war die Gemeinde gezwungen, die Baulandbereitstellung in zwei Bauabschnitte bzw. in zwei Bebauungspläne aufzuteilen. Inhaltlich sind daher beide Bebauungspläne als zusammenhängendes Wohngebiet konzipiert worden, was sowohl im den B-Plänen zugrunde liegenden Entwicklungskonzept, als auch in der gewählten Form der Straßenerschließung deutlich wird.

Das Gutachten vom 30.09.2019, als Grundlage für die Beurteilung der Immissionssituation im Bebauungsplan Nr. 28, hat nach wie vor seine Gültigkeit, da sich die Berechnungsgrundlagen seit diesem Zeitpunkt nicht verändert haben. Zwar ist die in der Begründung bzw. im Umweltbericht aufgeführte Annahme, dass der Landwirt Hamann seine Tierhaltung aufgeben will mittlerweile eingetreten. Im damaligen Gutachten wurde dieser Umstand bereits in den Berechnungsgrundlagen berücksichtigt. Ob und in welchem Umfang der landwirtschaftliche Betrieb Weemeyer seinen Tierbestand verändert ist zum heutigen Zeitpunkt jedoch unklar bzw. kann nicht näher präzisiert werden. Insofern muss die Gemeinde davon ausgehen, dass die Parameter, die diesem Gutachten zugrunde lagen, sich auch gegenwärtig nicht verändert haben und die Geruchsmissionssituation nach wie vor Bestand hat. Vor diesem Hintergrund erscheint die Erarbeitung eines neuen Gutachtens nicht zwangsläufig erforderlich. Im Umweltbericht wird die Aussage zur Aufgabe der Tierhaltung des Betriebes Hamann entsprechend korrigiert.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Überarbeitung des Umweltberichtes zum Kapitel Immissionsschutz – Geruchsmissionen u. a. im Hinblick auf die Aussagen zum Betrieb Hamann.

→ Vodafone DE (Richtfunk)

Stellungnahme vom 28.09.2021

Inhalt der Stellungnahme

Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 14/09/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken in Beesten darstellen.

Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.

Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Gem. der in der Stellungnahme beigefügten Planzeichnung verläuft entlang der Nordostseite des Baugebietes die Richtfunkstrecke Beesten – Hopsten der Vodafone Germany.

Die Höhe der Richtfunkstrecke beträgt lt. der Anlage 2 zur Stellungnahme an zwei Standorten 35,00 m bzw. 34,40 m über Grund. Da im Bebauungsplan die Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden auf 0,50 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße sowie eine Baukörperhöhe von max. 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt wurde, können nur Baukörper mit von bis zu 9,50 m über dem Straßenniveau entstehen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Straßenausbauhöhe gegenüber der derzeitige Geländehöhe nur geringfügig variieren wird. Demzufolge kann angenommen werden, dass die zukünftige Bebauung Höhen zwischen 10 und 11 m erreichen wird und somit deutlich unterhalb Antennenhöhen der beiden Standort bleiben wird, bzw. der 25 m Freiraum (Schutzkorridor der Richtfunktrasse) sicher eingehalten werden kann. Von einer evtl. Beeinträchtigung der Vodafone-Richtfunkstrecke durch die hinzutretende Neubebauung ist daher nicht auszugehen. Gemäß den Aussagen der Anlage 2 werden ebenfalls keine Störungen der Richtfunkverbindung erwartet.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ Westnetz GmbH

Stellungnahme vom 11.10.2021

Inhalt der Stellungnahme

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.09.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Planentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Gas und elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns z. zt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Hr. Andre Kohmäscher +49 T+49 5902 502-1212), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Zur Belieferung des o. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, eine zusätzliche Transformatorstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.

Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen.

Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens aufgrund der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover) auf Kampfmittelfreiheit geprüft wird und bitten im Falle von Verdachtsflächen um Mitteilung. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen vorliegen.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk (Gas, Strom). Unser Netzbezirk Freren (+49 5902/5021231) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren abgestimmt werden.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Planung der Versorgungsnetze im Plangebiet wird mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die Abteilung Netzplanung vom geplanten Umfang des Ausbaus der Versorgungsanlagen durch eine entsprechende Mitteilung in Kenntnis gesetzt.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die von einer Erschließungsstraße mit einem Anschluss an die Bahnhofstraße durchquert werden. Innerhalb dieser Grünflächen bzw. entlang der Straßenverkehrsfläche kann eine ausreichend bemessene Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation bereitgestellt werden. Ein geeigneter Standort wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt.

Aus den in den Unterlagen beigefügten Plänen ist ersichtlich, dass im Plangebiet keine Strom- oder Gasleitungen der Westnetz GmbH verlaufen. Vorhandene Versorgungseinrichtungen sind demzufolge nicht zu berücksichtigen.

Die von der Westnetz GmbH ausgeführten Hinweise in Bezug auf ausreichende Versorgungstrassen, auf Tiefbauarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen, auf Beachtung der „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ und zu Baumpflanzungen werden insbesondere im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten beachtet.

Zu Fragen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit dem Netzbezirk Freren.

Auf den bereits bebauten Grundstücken entlang der Speller Straße und der Bahnhofstraße, sowie auf den in der Erschließung befindlichen Fläche des dem Bebauungsplan Nr. 28 südlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ sind bisher bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten zu Tage getreten.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für die geplante Wohnbaulandentwicklung von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel und Altlasten im Plangebiet auszugehen ist.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ Telekom Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 07.10.2021

Inhalt der Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zur Errichtung eigener TK-Linien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Der Deutschen Telekom wird der Beginn der Erschließungsarbeiten frühzeitig angezeigt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ EWE NETZ GmbH

Stellungnahme vom 14.09.2021

Inhalt der Stellungnahme

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei.

Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Abwägungsvorschlag

Die von der EWE NETZ GmbH vorgetragenen Anregungen und Hinweise zur Versorgung des Baugebietes mit Leitungen und Anlagen werden bei der Erschließungsplanung und der Bauausführung beachtet.

Evtl. notwendige Anpassungen der Anlagen sowie ggfs. die Bereitstellung eines Stationsstellplatzes werden rechtzeitig mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.

Die Hinweise zur Kostenregelung der Anpassungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen.

Die EWE NETZ GmbH wird frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Beesten einbezogen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahmen vom 25.10.2021

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenden Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:

Inhalt der Stellungnahme – fachliche Beurteilung Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie
Plaggenesch
hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwendung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften 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. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Abwägungsvorschlag – fachliche Beurteilung Boden

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des LBEG bezüglich Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen beziehen sich auf die Durchführung der Bautätigkeiten und werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – fachliche Beurteilung Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine in Tiefen anstehen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im Bereich des Standorts und im näheren Umfeld sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -).

Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Suberosion ergeben bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktiven Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

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

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägungsvorschlag – fachliche Beurteilung Baugrund

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in Bezug auf Erdfallgefährdungen zeigen, dass besondere Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht notwendig sind und somit diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Hinweise des LBEG bezüglich der geotechnischen Erkundung des Baugrundes werden erst bei der Realisierung der Baumaßnahmen relevant. Für Baugrunduntersuchungen haben die zukünftigen Bauherrn Sorge zu tragen, so dass diese Hinweise bei der Ausarbeitung der Bodengutachten im Rahmen der Baugenehmigung und nicht im Bauleitplanverfahren Beachtung finden müssen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

→ Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahmen vom 13.10.2021

Inhalt der Stellungnahme

Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße — Teil II“ der Gemeinde Beesten.

Es soll ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) und befindet sich komplett außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) sowie teilweise innerhalb bzw. außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Wohnbaugebietes soll u. a. über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Südring“ erfolgen, welche im Osten innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt an die L 57 anbindet.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen:

- Die Gemeindestraße „Südring“ ist verkehrsgerecht an die L 57 anzubinden. Bei der L 57 handelt es sich im Bereich der vorgesehenen Anbindung, Abschnitt 65 — ca. Station 115 m, um eine anbaufreie Hauptverkehrsstraße im Vorfeld bebauter Gebiete (Kategoriegruppe VS). Maßgebend für die Planung der Anbindung sind somit die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Die Form der Führung der Linksabbieger ergibt sich aus Tabelle 44 der RASt anhand der Verkehrsstärke des Hauptstroms MSV (Kfz/h) und der Stärke der Linksabbieger qL (Kfz/h). Seitens der Gemeinde ist die Verkehrsstärke der Linksabbieger (in der Spitzenstunde) in den „Südring“ zu ermitteln und anschließend die erforderliche Führungsform der Linksabbieger zu prüfen. Bei der Prüfung kann für die Verkehrsstärke des Hauptstroms ein MSV von 300 Kfz/h zugrunde gelegt werden. Die Prüfung und das Ergebnis ist dem Geschäftsbereich Lingen schriftlich vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes zur Zustimmung zuzuleiten. Den für den Um- und Ausbau des Knotenpunktes L 57/Südring erforderlich werdenden Flächenbedarf bitte ich nach abschließender Prüfung der Führungsform der Linksabbieger zu überprüfen und in den Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Für den Um- und Ausbau des Knotenpunktes ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen) und der Gemeinde Beesten erforderlich. Für den Abschluss der Vereinbarung sind dem Geschäftsbereich detaillierte Ausführungsunterlagen zur Zustimmung vorzulegen. Nach entsprechender Planabstimmung ist ggfls. für den Knotenpunkt auf Kosten der Gemeinde ein Sicherheitsaudit der Planungsphase „Ausführungsentwurf“ gem. den Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS) durch einen zertifizierten Auditor samt einer Stellungnahme zum Auditbericht durchzuführen. Anschließend sind die Planunterlagen dem GB Lingen nochmals zur Überprüfung vorzulegen. Kostenträger für die Herstellung des Knotenpunktes ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Beesten. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i. V. m. § 1 StrKrVO.

Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde Beesten auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten.

Mit dem Um- und Ausbau der Anbindung zur L 57 darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden. (1)

- Entlang der L 57 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
Diese sind bereits in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:
- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Die Zonen gelten jeweils ab dem zukünftigen äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nach Um- und Ausbau des Knotenpunktes L 57/Südtring. Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. (2)
- Der am nordöstlichen Plangebietsrand entlang der L 57 vorgesehene Lärmschutzwall zählt gem. § 24 Abs. 1 NStrG zu den Hochbauten jeder Art und darf innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden. Die Bezeichnung „LSW“ entlang der L 57 ist demnach aus dem Bebauungsplan zu entfernen.
Gem. § 24 Abs. 7 NStrG können im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten. Zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes kann bereits im Vorfeld bzw. parallel zum Bebauungsplanverfahren ein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den LSW bei der NLStBV — GB Lingen (Ansprechpartnerin: Frau Kappel, Tel.: 0591 8007-130) gestellt werden. (3)
 - Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen soll über ein Rohrleitungsnetz mit Einleitung in ein geplantes Regenrückhaltebecken auf einer südöstlich des Plangebietes gelegenen Teilfläche erfolgen. Die Planung bedarf einer gesonderten Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch den Landkreis Emsland. An dem Genehmigungsverfahren ist der Geschäftsbereich Lingen zu beteiligen. (4)
 - Entlang der L 57 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen.
Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im Einmündungsbereich L 57 „Südtring“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen. (5)

- Das Plangebiet ist entlang der L 57 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO). (6)
- Mit den an der Einmündung „Südring“ in die L 57 vorgesehenen Sichtfeldern mit Schenkelfängen von je 70 m im Verlauf der Landesstraße und je 10 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, bin ich einverstanden. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten. (7)
- Entlang der L 57 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. (8)
- Mit dem Hinweis Ziffer 3 bzgl. der von der L 57 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden. (9)

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

- Anbindung der Gemeindestraße an die L 57

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde eine Ermittlung der Verkehrsstärke der Linksabbieger in der Spitzenstunde in den „Südring“ gefordert, um anschließend die erforderliche Führungsform der Linksabbiegespur zu prüfen. Die Gemeinde Beesten hat dazu eine entsprechende Berechnung durch Herrn Großpietsch vom mit der Bauleitplanung beauftragten Büro Krüger Landschaftsarchitekten ausarbeiten lassen. In dieser Berechnung wurden die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt) sowie die Tabelle 44 der RASt zugrunde gelegt. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurde in einem Abstimmungsgespräch der NLStBV am 09.12.2021 vorgestellt, erläutert und eingehend diskutiert. Anhand der Berechnung konnte der Nachweis geführt werden, dass die zu erwartende Anzahl von Linksabbiegern von der Bahnhofstraße in den „Südring“ sich auf ca. 10 Fahrzeuge in der Spitzenstunde belaufen wird. Diese Anzahl liegt deutlich unter der durch die RASt geforderten Zahl von max. 20 Abbiegern, wonach keine Linksabbiegespur erforderlich ist. Diese Berechnung wurde in Anschluss an dieses Gespräch der NLStBV schriftlich zur weiteren Prüfung zugestellt. In der E-Mail vom 12.01.2022 stellte die Landesbehörde nach Sichtung der Berechnung bzgl. der Anzahl der Linksabbieger in die Straße „Südring“ fest: *„...ist auch unseres Erachtens in Verbindung mit der Aufstellung des BP Nr. 28 keine Linksabbiegespur erforderlich.“*

Die Festsetzung einer Linksabbiegespur im Bebauungsplan ist demzufolge nicht notwendig.

Im Rahmen der Straßenausbauplanung wird die Gemeinde Beesten eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen) und der Gemeinde abschließen. In diesem Falle werden die für die Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes erforderlichen Ausführungsunterlagen dem Geschäftsbereich Lingen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt.

- Anbauverbote und -beschränkungen

Der in der Stellungnahme zu der 20 m Bauverbotszone aufgeführte Hinweis zur Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

- Lärmschutzwall

Zum Lärmschutz der zukünftigen Wohnbebauung ist es erforderlich, den Lärmschutzwall so dicht wie möglich an die Immissionsquelle (hier: L 57) heranzurücken und somit den Wall innerhalb der 20 m Bauverbotszone zu errichten. Da dieser Wall als Bodenaufschüttung größeren Umfangs innerhalb der Bauverbotszone unzulässig wäre, ist zur Realisierung dieses Vorhabens ein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den LSW bei der NLStBV- GB Lingen zu stellen.

Dieser Befreiungsantrag wurde am 14. Oktober 2021 von der Gemeinde Beesten bei der Straßenbauverwaltung unter Bezug auf die bereits für den 1. Bauabschnitt erteilte Genehmigung vom 05.11.2021 eingereicht. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 11.11.2021 unter Erteilung von Auflagen erteilt. Mit Schreiben vom 30.12.2021 wurde die Ausnahmegenehmigung dahingehend korrigiert, dass der Bau einer Linksabbiegespur im Zuge der L 57 zur Gemeindestraße „Südring“ doch nicht erforderlich ist. Darüber hinaus behält die Bezugs-Ausnahmegenehmigung weiter ihre Gültigkeit.

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 teilte die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr per E-Mail vom 18.11.2019 der Gemeinde Beesten mit, dass sie mit der Darstellung des Lärmschutzwalles einverstanden ist. Demnach sollte die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wie folgt geändert werden:

„Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – der Gemeinde Beesten widerruflich erteilten Ausnahmegenehmigung vom 05.11.2019, Az.: 1-1162/231/19 – L 57-65-0.215-5, 196. Die Ziffer 2.4 – Abschnitt „Lärmschutzwall“ – sowie die Ziffer 4.3 – Abschnitt „Lärmimmissionen Verkehr“ letzter Absatz in der Begründung zum Bebauungsplan, sind analog zu ergänzen.“

Im Bebauungsplan Nr. 28 wurde die o. g. textliche Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 26 übernommen, daher wird weiterhin in der „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen....“ die Bezeichnung LSW (für Lärmschutzwall) verwendet. An dieser Formulierung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgehalten.

- Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen

Um des östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 erforderliche Regenrückhaltebecken errichten zu können, ist zur Genehmigung dieser Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Wasserrechtsantrag wird rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Emsland unter Beteiligung des Geschäftsbereiches Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eingereicht.

- Zu- und Abfahrverbot

Gem. dem städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 28 grenzen keine Baugrundstücke direkt an die Fahrbahn der L 57, sondern ausschließlich Grünflächen begrenzen den Fahrbahnrand. Darüber hinaus werden privaten Grundstücke vom Lärmschutzwall zu den Straßenverkehrsflächen getrennt. Die Anlage von direkten Zufahrten zu den Straßenräumen ist somit nicht möglich. Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbotes kann demzufolge entfallen.

- Einfriedungen

Die Baugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 28 entlang der L 57 werden durch den hier zwischen der Landstraße und den Wohnbauflächen angeordneten Lärmschutzwall abgeschirmt. Sie grenzen somit nicht unmittelbar an die Fahrbahn der L 57. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass in ausreichender Weise die Anforderungen und Vorschriften des Nds. Straßengesetzes und der Nds. Bauordnung berücksichtigt werden.

- Sichtfelder und Emissionen

Die Ausführungen in Bezug auf die Anordnung von Sichtfeldern und die Übernahme eines Hinweises bezüglich der von der L 57 ausgehenden Emissionen werden zur Kenntnis genommen.

- Abstandsbestimmungen

Gem. den Abstandsbestimmungen der Richtlinie RPS 2009 werden Fahrzeug-Rückhaltesysteme erforderlich, wenn z. B. nicht verformbare flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrbahn errichtet werden.

Ist bei zulässigen Geschwindigkeiten von 80 – 100 km/h der Abstand zwischen dem Rand des Verkehrsraumes und dem Rand der Gefahrenstelle kleiner als 7,5 m sind Schutzeinrichtungen (z. B. Leitplanke) erforderlich. Da der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 57 und der Grundstücksgrenze, an der der Lärmschutzwall errichtet wird, ca. 8,20 m beträgt, kann demzufolge auf das Aufstellen von Fahrzeug-Rückhaltesystemen verzichtet werden.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr über die Ergebnisse der Abwägung zu diesem Bebauungsplan unterrichtet.

Der Straßenbauverwaltung werden 2 Kopien der Planunterlagen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zugestellt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Amprion GmbH, Robert-Schumann-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 17.09.2021
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail vom 14.09.2021
- Amt für regionale Landesentwicklung, Geschäftsstelle Meppen, Hasebrinkstraße 8, 49716 Meppen, E-Mail vom 25.10.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk), Ziegeleite 2 - 4, 95448 Bayreuth, E-Mail vom 17.09.2021
- Nowega GmbH, Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster, Schreiben vom 14.09.2021
- Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, E-Mail vom 16.09.2021
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134 -136, 49088 Osnabrück, Schreiben vom 24.10.2021
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, Schreiben vom 17.09.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, Johann-Domann-Straße 2, 49080 Osnabrück, Schreiben vom 11.10.2021
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg E-Mail vom 30.09.2021
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str. 236, 30179 Hannover, E-Mail vom 08.10.2021
- Gemeinde Hopsten, Bunte Str. 35, 48496 Hopsten, E-Mail vom 15.09.2021
- Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, E-Mail vom 14.10.2021
- Stadt und Samtgemeinde Fürstenau, Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau, E-Mail vom 21.10.2021

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ der Gemeinde Beesten wurden nicht abgegeben.

→ Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen wurde die Planzeichnung wie folgt klarstellend geringfügig ergänzt:

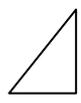
- Oberflächenentwässerung

Gemäß dem wassertechnischen Konzept zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser über eine Sammelleitung in ein außerhalb des Plangebietes gelegenes Regenrückhaltebecken abzuleiten. Hierzu ist die Verlegung einer Regenwasserleitung von der Erschließungsstraße nach Osten über private Grundstücksflächen notwendig. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung erfolgt vor der Veräußerung der Baugrundstücke die dingliche Sicherung der Leitung seitens der Gemeinde Beesten mittels einer entsprechenden Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch. Einer zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Zur Klarstellung und als Hinweis zur Planumsetzung wird redaktionell nachträglich der zum heutigen Zeitpunkt geplante Verlauf der Entsorgungsleitung als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die genaue Trassierung der Regenwasserleitung erfolgt im Rahmen der Eintragung der Grunddienstbarkeit.

Weitere Ergänzungen der Planunterlagen wurden nicht erforderlich.

Aufgestellt: Lingen, 21.01.2022

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/541/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner