

Gemeinde Beesten – Samtgemeinde Freren
Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„Östlich der Speller Straße – Teil III“
mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMWELT-
BERICHT ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG VON
WOHNGEBIETSFLÄCHEN ÖSTLICH DER SPELLER STRASSE
IN DER GEMEINDE BEESTEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICH-
KEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND DER
FORMALEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄ-
GERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Stand: 10.12.2024

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	4
1.5	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirt-schaftlichen Flächen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB	6
1.6	Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG	9
1.7	Rechtliche Grundlagen	10
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länder-übergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	10
2.2	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	13
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland	16
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	19
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren	19
4	BEBAUUNGSKONZEPT	20
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise/Baugrenzen	25
5.4	Höhenfestsetzungen	26
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)	27
7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	28
8	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	30
9	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN SOWIE FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER	31
10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
10.1	Verkehrliche Anbindung	32
10.2	Kennzeichnungen entlang der K 304 (Speller Straße)	32

10.3	Lärmemissionen entlang der Kreisstraße 304 (Speller Straße) und Landesstraße 57 (Bahnhofstraße)	33
10.4	Innere Erschließung	33
10.5	Ruhender Verkehr	34
10.6	Trinkwasserversorgung	34
10.7	Abwasserbeseitigung	34
10.8	Oberflächenentwässerung	34
10.9	Abfallentsorgung	36
10.10	Elektrizitäts- und Gasversorgung	37
10.11	Brandschutz	37
10.12	Telekommunikation	38
10.13	Altlasten	38
10.14	Kampfmittel	38
10.15	Bodenfunde	40
10.16	Bodenordnung	40
10.17	Flächenbilanz	40
10.18	Städtebauliche Kalkulation	41
11	UMWELTBERICHT	41
11.1	Einleitung	41
11.2	Aufgabenstellung	42
11.3	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	42
11.4	Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	44
11.5	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter	46
11.5.1	Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit	47
11.5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	57
11.5.3	Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität	58
11.5.4	Schutzgut Boden	59
11.5.5	Schutzgut Fläche	60
11.5.6	Schutzgut Wasser	60
11.5.7	Schutzgüter Klima und Luft	61
11.5.8	Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz	61
11.5.9	Schutzgut Landschaft	62
11.5.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	62
11.5.11	Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen	63
11.5.12	Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht	63
11.5.13	Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie	64
11.5.14	Wechselwirkungen	64
11.5.15	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	64

11.6	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	66
11.6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	66
11.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	67
11.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	67
11.6.4	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	67
11.6.5	Stellungnahme zum Artenschutz	70
11.7	Eingriffsbetrachtung	73
11.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	77
11.9	Zusätzliche Angaben	77
11.9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	77
11.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	78
11.9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	78
11.9.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	78
11.10	Referenzliste der Quellen	80
12	PLANUNTERLAGE	81
13	HINWEISE	81
14	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	82
15	VERFAHRENSVERMERKE	83
16	ANLAGEN	84

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)	2
Abbildung 2: Räumliches Strukturkonzept zwischen der Speller Straße und der Bahnhofstraße ohne Maßstab	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)	15
Abbildung 4: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)	16
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland	17
Abbildung 6: Planzeichnung der 32. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Beesten	19
Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ (ohne Maßstab)	21
Abbildung 8: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 30 (ohne Maßstab)	53
Abbildung 9: Gesamtbelastung an Geruchsmissionen (ohne Maßstab)	54

Gesamtzahl Seiten: 88

1 GRUNDLAGEN

1

1.1 Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ liegt im südlichen Teil der zentralen Ortslage Beesten. (siehe Abbildung 1)



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

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute, für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Fläche östlich der Speller Straße (K 304) bzw. südlich der Straße Am Rittersitz. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ und östlich der Bebauungsplan Nr. 21 „Östlich der Speller Straße – Teil II“ an. Schützenswerte Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 2,23 ha.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist entlang der Speller Straße geprägt durch eine historisch gewachsene, heterogene Baustruktur der Ortslage Beesten. Im Gegensatz dazu sind unmittelbar östlich des neuen Planbereiches vor kurzem die neuzeitlichen Wohngebiete der B-Pläne Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ und Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ entstanden. Im Südosten, westlich der Junkernstraße, bestehen in den B-Plänen Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 21 ebenfalls Wohnquartiere am südlichen Ortsrand, die sich zwischen den Jahren 1964 und 2016 entwickelt haben.

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 ist entlang der Ostseite der Speller Straße (K 304) eine gemischte Gemengelage in Form von einigen Mehrfamilienwohnhäuser sowie die Gebäude der ehemaligen Gaststätte Pelle vorzufinden. Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofanlagen und Betriebsgebäuden sind seit Jahrzehnten westlich der Speller Straße angesiedelt. Zwischen Mühlenweg und der Speller Straße sind ebenfalls mehrere Einfamilienhäuser entstanden. Auf ein Grundstück südlich dieses Wohnsiedlungsansatzes wurde die neue Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Beesten von ihrem alten Standort am Südring verlagert.

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 Wohngebieten im Süden der Ortslage, südwestlich der Bahnhofstraße bzw. westlich der Junkernstraße, 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. 650 m Luftlinie nördlich des Plangebietes.

1.3 Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist es, das bestehenden Wohnquartier zwischen Bahnhofstraße und Junkernstraße nach Westen zu erweitern.

Hintergrund dieser geplanten Baulandentwicklung ist vor allem die anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung und die hieraus resultierenden Baulandnachfrage im Zentralort der Gemeinde Beesten. Im Siedlungszusammenhang soll daher eine weitere Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die städtebaulichen Planungsintentionen für den Standort östlich der Speller Straße sehen vor, die bestehende Siedlungsstruktur am südlichen Rand der engeren Ortslage, im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Wohngebiete zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße für ein neues Wohnquartier im Sinne einer in sich geschlossenen und zusammenhängenden Gebietsentwicklung zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze beabsichtigt die Gemeinde Beesten einen weiteren Schritt zur Umsetzung der bereits vor vielen Jahren eingeleiteten Gebietsentwicklung im Süden des Ortszentrums einzuleiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit in ortskernnaher Lage weitere Wohnbaulandangebote geschaffen werden können.

Gleichzeitig kann aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum für eine Entlastung des knappen Angebotes auf dem Beestener Wohnungsmarkt gesorgt werden, damit evtl. drohende Wohnungsengpässe reduziert werden können. Um einen solchen Entlastungseffekt zu erzielen, ist umgehend eine Baulandausweisung zur Deckung des sich abzeichnenden Angebotsdefizits in Beesten einzuleiten.

Durch diese geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen kann an einem integrierten Standort innerhalb des Ortsgrundrisses zusätzliches Baulandpotential für die Nutzungsart Wohnen, im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden.

1.4 Planungserforderniss

Auch in der Gemeinde Beesten steht eine verstärkte Nachfragen nach Wohnbauland einem nicht erst seit kurzem deutlich erkennbarem Defizit an Baulandangeboten für den Wohnbau-sektor gegenüber. Im Jahr 2020 entstand aufgrund der sich damals zuspitzenden Lage auf dem Wohnungsmarkt ein akuter Handlungsbedarf zur Beseitigung des Baulanddefizits. Zum gleichen Zeitpunkt wurde offensichtlich, 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 und möglichst schnell neue Angebote für den Einfamilienhausbau zu schaffen, ergab sich gleichzeitig die Möglichkeit an dieser Stelle der engeren Ortslage Entwicklungspotentiale für eine gezielte Innenentwicklung aktivieren zu können.

Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich ein räumliches Strukturkonzept entworfen, in dem die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsrichtungen und Ziele für die südlichen Dorfrand 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 damaligen Wohnbaulanddefizites im Vordergrund. Hierbei galt als grundsätzliches Planungsziel, bestehende Wohnquartiere in vorhandene Siedlungslücken hinein weiterzuentwickeln, so dass durch die Erschließung dieser Freiflächen der Zwischenraum zwischen den bebauten Randbereichen und dem Dorfkern gefüllt und somit der Siedlungsgrundriss der Ortslage kompakt nachverdichtet werden konnte. Die Freiflächen westlich der Bahnhofstraße bis zur Straße Am Rittersitz waren für die Wohnbaulandbereitstellung prädestiniert. (siehe Abbildung 2)

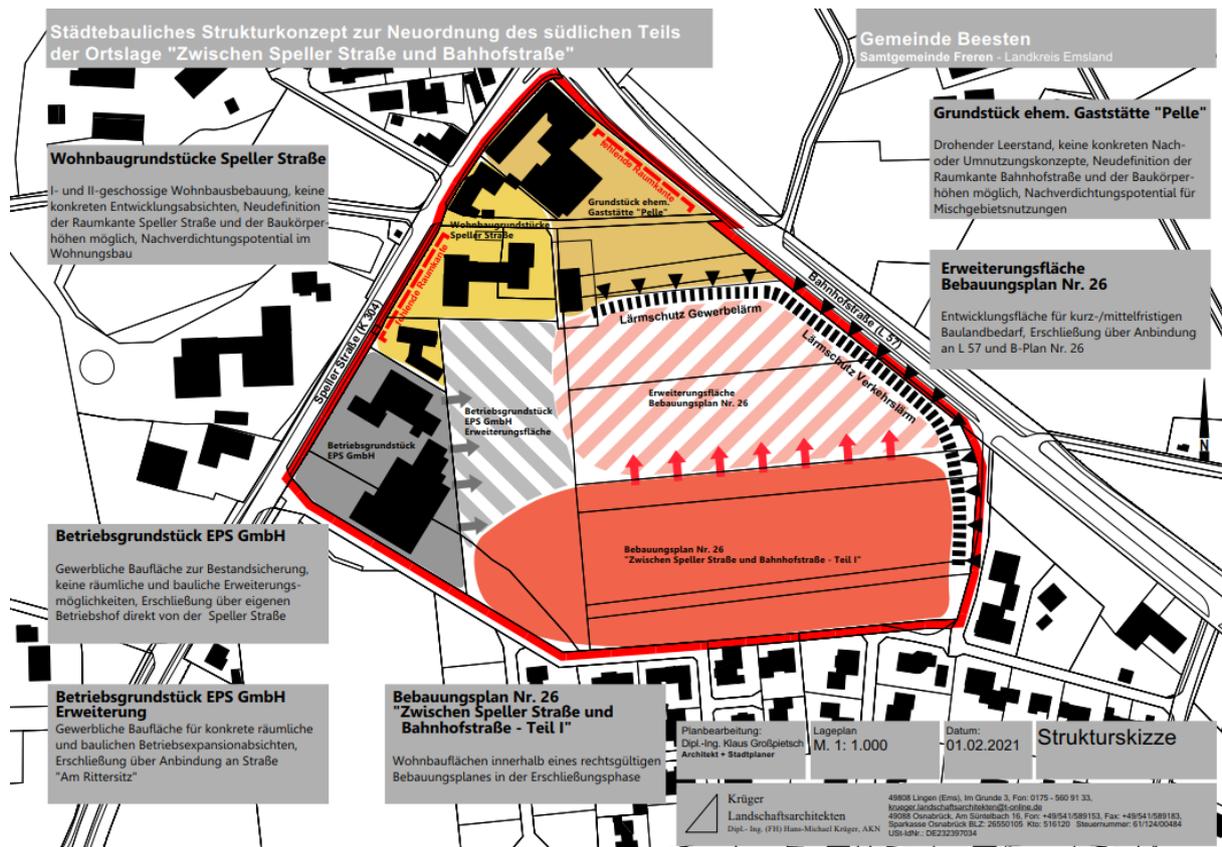


Abbildung 2: Räumliches Strukturkonzept zwischen der Speller Straße und der Bahnhofstraße ohne Maßstab

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ im Jahr 2022 wurde im letzten Schritt dieses Strukturkonzept umgesetzt bzw. dessen Entwicklungsziele erreicht. Das an dieser Stelle vorhandene Flächenpotential für die Ausweitung von Wohnbauland ist damit voll ausgeschöpft.

Aufgrund der in Beesten weiter anhaltenden konkreten Wohnbauflächennachfrage, der mittlerweile nur noch eine geringe Zahl planungsrechtlich gesicherter Baulandangebote gegenüber stehen, sieht sich die Gemeinde erneut veranlasst, die Bereitstellung und Mobilisierung von neuen, für den Wohnungsbau geeigneten Flächen voranzutreiben.

Großen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum haben neben der Bevölkerungsentwicklung maßgeblich die Größen der privaten Haushalte und die Belegungsdichte. Als Träger der Wohnungsnachfrage ist die Anzahl der Haushalte und nicht nur die Einwohnerzahl anzusehen, da davon ausgegangen werden kann, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Im Jahr 1991 betrug die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt in Deutschland ca. 2,5 Einwohner. 2013 wurde bundesweit ein Durchschnitt von ca. 2,02 Personen erreicht, der sich voraussichtlich auf ca. 1,88 EW/Haushalt im Jahr 2030 verringern wird. Gleichzeitig steigt im gleichen Zeitraum die Zahl der Haushalte.

Nach wie vor muss davon ausgegangen werden, dass sich der Trend zur Verkleinerung der Haushalte fortsetzen (z. B. durch Anstieg der Singlehaushalte nicht nur bei jüngeren Bevölkerungsgruppen, sondern in Folge des demografischen Wandels gerade bei der älteren Bevölkerung, weiterer Anstieg der Haushalte Alleinerziehender, Rückgang „klassischer“ Familienhaushalte usw.) und damit die Anzahl der Haushalte steigen wird. Gleichzeitig fragen die Haushalte zunehmend größeren Wohnraum im Vergleich zu früheren Jahren nach.

Mit dieser steigenden Wohnraumnachfrage geht auch ein steigender Flächenverbrauch für Siedlungszwecke in Deutschland einher. Diese generellen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt führen auch in Beesten zur einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

Zur Deckung des fehlenden Wohnraumangebotes bleibt weiterhin der südliche Ortsrand im Focus der Ortsentwicklung, denn zwischen den bestehenden Baugebieten westlich der Junkernstraße und der K 304 ergibt sich an einem geeigneten integrierten Standort unmittelbar östlich der Speller Straße, die Möglichkeit des kurzfristigen Flächenerwerbs für die Gemeinde. Zugleich kann entlang der Speller Straße eine Lücke im Siedlungsgrundriss der Ortslage im Anschluss an bestehende Wohnquartiere geschlossen werden. Somit kann der Siedlungskörper kompakt nachverdichtet werden, was einer „Zerfaserung“ des Ortsrandes entgegenwirkt.

Insofern umfasst die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einen weiteren Schritt zur Realisierung der Entwicklungsstrategie, Baulandpotentiale in der engeren Ortslage und im Siedlungszusammenhang zu mobilisieren und dient in erster Linie dazu, den in Beesten dringend benötigten Wohnbaulandbedarf umgehend zu decken. Außerdem entspricht diese Vorgehensweise dem Leitbild einer Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches.

1.5 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 geht die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in (Wohn-)Bauland einher.

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle 2013 des BauGB“) wurden diese Umwandlungsprozesse („Siedlungserweiterung auf der grünen Wiese“) erschwert, da zukünftig eine Begründung notwendig ist, wenn Flächen aus der Landwirtschaft und Wald einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Im Rahmen der Begründung sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Eine Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen in einen Bebauungsplan kann demzufolge 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 Gemeinde vorgenommen. Demnach sind alle Baugrundstücke, die in den Neubaugebieten in Beesten bisher zur Verfügung standen, an Interessenten vergeben worden. Selbst die in dem vor kurzem ausgewiesenen Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ (23 Grundstücke) und geschaffenen Baumöglichkeiten sind bereits vollständig erschöpft. Im Bebauungsplan Nr. 28 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ war ein Grundstücksverkauf bislang nicht möglich, da die Fläche von der Gemeinde noch nicht erworben werden konnte. Der Grunderwerb steht jedoch in Kürze an, die Erschließungsmaßnahmen sind noch nicht vollständig abgeschlossen. Aktuell sind von den 15 Grundstücken 11 reserviert und 4 noch frei.

In der Gemeinde Beesten stehen de facto nur noch eine geringe Anzahl von Baugrundstücken als Flächenreserve in Bebauungsplänen zur Verfügung.

Seitens der Gemeinde ist geplant, zukünftige 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 zum heutigen Zeitpunkt evtl. für eine Innenentwicklung 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.

Bei der baulichen Innenentwicklung in der Gemeinde spielen somit eigentümerbezogene Rahmenbedingungen eine Hauptrolle. Da die Mehrzahl der baulichen Innenentwicklungspotentiale sich im privaten Besitz befinden, ist eine Steuerungsmöglichkeit durch die Gemeinde aufgrund des Eigentumsschutzes, nach § 14 Grundgesetz (GG) nur bedingt gegeben.

Die Besitzverhältnisse sind unterschiedlich und sehr komplex und sind oft eng mit den verschiedenen Motivationslagen von Eigentümern verbunden (z. B. aktuelle Zinslage, die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation), keine Entscheidungsfindung bei Eigentümer- oder Erbengemeinschaften, Reserveflächen für nachkommende Generationen usw.).

Daher bestehen zurzeit für die Gemeinde Beesten aufgrund der v. g. Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt kaum Möglichkeiten auf innerörtlich aktivierbare Baulücken zurückzugreifen.

Auch in der konkreten Planungspraxis zeigt sich, dass die Aktivierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale nur in äußerst begrenztem Rahmen möglich ist.

Zur Beurteilung der Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen, wurde bspw. im Rahmen des komreg-Projektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (2006–2008) in Baden-Württemberg eine Methode zur Bestimmung des realisierbaren Anteils an Innenentwicklungsflächen (Aktivierungsrate) entwickelt.

Diese „Arbeitshilfe für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotentialen bei Wohnbauflächen“ zur Flächenbedarfs- und Flächenpotentialberechnungen wird bei der Flächennutzungsplanerstellung in Baden-Württemberg angewendet.

In dieser Arbeitshilfe wird als Aktivierungsrate der Prozentsatz der Potenzialflächen bezeichnet, von dem begründet angenommen wird, dass er bis zum Jahr 2030 jährlich für eine Wohnnutzung aktiviert werden kann. Demnach 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.

Aufgrund der deutlichen regionalen Unterschiede zum Bundesland Baden-Württemberg lässt sich nur schwer beurteilen, inwieweit sich diese Aktivierungsraten auf eine für die Gemeinde Beesten vergleichbare Situation übertragen lassen. Die Kernaussage, wonach die Aktivierungsrate im ländlichen Raum relativ gering ist, gilt aber in jedem Fall auch für die hiesige Region.

Traditionell spielt sich das Wohnungsmarktgeschehen auf dem Lande (und auch in Beesten) überwiegend im Bereich des Neubaus von Einfamilienhäusern ab. Nach der Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entfällt vor allem im ländlichen Raum der weitaus größte Anteil des prognostizierten Neubaus auf selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser und umfasst den Schwerpunkt der Neubautätigkeit. Auch die Corona-Pandemie stellte sich als Trendbeschleuniger für diese Entwicklung heraus.

Dieser Trend zum Eigenheimerwerb wird auch in Beesten deutlich. In den letzten 11 Jahren hat die Gemeinde durchschnittlich 7,3 Grundstücke/Jahr veräußert (2024: 3, 2023: 1, 2022: 1, 2021: 14, 2020: 14, 2019: 4, 2018: 2, 2017: 6, 2016: 11, 2015: 13, 2014: 12).

Trotz dieser regen lokalen Bautätigkeiten der vergangenen Jahre ist in Beesten, wie in anderen Regionen auch, derzeit ein Rückgang im Wohnungsbau festzustellen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamt erlebt z. Zt. die Zahl der Baugenehmigungen den stärksten Rückgang seit 2007. Gründe hierfür sind die hohe Inflation, die gestiegenen Zinsen und hohe Baukosten. Bundesweit fielen die Bewilligungen für Einfamilienhäuser um gut ein Viertel.

Berücksichtigt man jedoch die Einschätzung eines der weltweit größten Strategieberatungsdienste EY-Parthenon, wird sich ab 2024 der Wohnungsbau aufgrund der zu erwartenden sinkenden Inflation und der politisch geplanten Erleichterungen für Bauwillige "langsam, aber stetig zu einem positiven Wachstum entwickeln".

Danach ist ab 2025 mit einem erneuten Hochbau-Wachstum zu rechnen. Demzufolge ist verfügbares Bauland eine zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau.

Nach der Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entfällt der weitaus größte Anteil des prognostizierten Neubaus dabei auf selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser und wird den Schwerpunkt der Neubautätigkeit, vor allem im ländlichen Raum umfassen.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass in Beesten der Durchschnittswert von ca. 7,3 Grundstücksverkäufen/Jahr auch in den kommenden Jahren als realistische Baulandnachfrage anzunehmen ist. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass in der Gemeinde Beesten in Kürze ein Mangel an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der auch in den kommenden Jahren anhalten 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, soll deshalb in ausreichendem Umfang und möglichst schnell Wohnbauland bereitgestellt werden, damit evtl. drohende Wohnungsengpässe vermieden werden.

Durch diese geplante Umwandlung einer ehem. landwirtschaftlichen Nutzfläche für eine Wohnnutzung durch den Bebauungsplan Nr. 30 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.

Gleichzeitig kann eine Lücke im Siedlungsgefüge des südlichen Ortsrandes geschlossen werden.

Deutlich wird vor diesem Hintergrund jedoch auch, dass aufgrund der Aktivierungshemmnisse von Innenentwicklungspotentialen die Baulandnachfrage in Beesten zusätzlich durch weitere gezielte Wohngebietsneuausweisungen gedeckt werden muss. Gleichzeitig müssen bei der Standortwahl der neuen Baugebiete nachhaltige Entwicklungsziele im Vordergrund stehen.

Insofern folgt die Gemeinde Beesten mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Strategie, wonach sich die Wohnbaulandbreitstellung auf ortskernnahe Bereiche oder das Umfeld gewachsener Ortsteilstrukturen konzentrieren soll.

1.6 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. 30 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. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ ein ausreichender Störfallschutz anzunehmen ist.

1.7 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 30 sind:

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

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2

2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBL. I 2021, S. 3712).

Die Bundesverordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die Grundsätze der BRPHV wurden berücksichtigt. Sie stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

Die nachfolgenden planerischen Anforderungen aus den Ziele des BRPH sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.

Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein oberirdisches Gewässer oder einen Gewässerabschnitt (100-jährliches Hochwasser- HQ_{100}), das bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird. Das nächstgelegene, durch Verordnung festgelegte Überschwemmungsgebiet verläuft entlang der Großen Aa, in einem Abstand von ca. 350 m (Luftlinie) nördlich des Bebauungsplangebietes.¹ Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen, können daher ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind somit keine planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen z. B. zum hochwasserangepassten Bauen erforderlich.

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

- Der Standort des geplanten Baugebietes wird räumlich unmittelbar nördlich eines Entwässerungsgrabens, der in Richtung Westen zur Giegel Aa abfließt, ausgewiesen. Baugrunduntersuchungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 haben gezeigt, dass aufgrund der anzutreffenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken möglich ist. Die anfallenden Niederschlagsmengen der öffentlichen Flurstücksparzellen des Baugebietes „Östlich der Speller Straße - Teil III“ sollen vollständig über ein geplantes Rohrleitungsnetz in den Straßenverkehrsflächen einem Regenrückhaltebecken im Bebauungsplangebiet zugeleitet werden. Zudem haben die zukünftigen Grundstückseigentümer die Möglichkeit die Notentlastung der privaten Versickerungsanlagen in das geplante Rohrleitungsnetz einzuleiten. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgte auf Grundlage gemessener Starkregenereignisse der koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertung (KOSTRA DWD 2020) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Region Beesten. Die verfügbare aktuelle Datengrundlage wurde somit bei der Beurteilung der Auswirkungen von Starkregenfällen berücksichtigt.

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

¹, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarte/Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete>, abgerufen am 03.12.2024

Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird.

Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

- Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt nicht im Bereich von Hochwasserschutzanlagen. Freihalteplichten für die Erweiterung dieser Anlagen greifen hier nicht. Es wird kein zusätzlicher Abfluss generiert und die Fläche dient nicht als Vorflut für andere Flächen (Tal-lage).

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

- 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
- 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*
- 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.*

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG. Die Ziele in Bezug auf die Nichtzulassung von Infrastrukturen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG sind für das Plangebiet nicht relevant.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Ziel III.1 und III.2 Binnen- und Seewärtige Flächen

III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden.

Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden.

Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist. Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässerung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden

- Im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels liegt das Plangebiet bzw. die Gemeinde Beesten deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen. Die Beachtung der Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen können daher für das Plangebiet außer Acht gelassen werden.

2.2 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

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.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist in seiner Gesamtkonzeption die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe der Regionalen Raumordnungsprogramme.

Es legt verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die künftige räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume fest.

Für das LROP gilt als anerkanntes Grundgerüst, an dem sich Standort- und Infrastrukturplanungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene ausrichten, das Zentrale-Orte-Konzept. 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.

Oberzentren und Mittelzentren werden im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen. Die Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt.

Das Nieders. Landesraumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 und wurde seitdem mehrfach aktualisiert .

Die inhaltlichen Änderungen des LROP nach 2008, die im Jahr 2012 und im Jahr 2017 abgeschlossen wurden, erfolgten in den Jahren 2012 und 2015 zusammen mit den geringfügigen Änderungen durch gesetzliche Regelungen redaktioneller Art.

Diese Änderungen betrafen hauptsächlich u. a. die allgemeinen Themenbereiche Klimaschutz, Energiewende, Rohstoffsicherung, den Ausbau erneuerbarer Energien. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Aktualisierung von Festlegungen zum landesweiten Biotopverbund, zu Natura 2000-Gebieten, zur Trinkwassergewinnung sowie zu Festlegungen zum Schutz kultureller Sachgüter und historischer Kulturlandschaften und den Einzelhandel.

Die Einordnung der Samtgemeinde Freren als Grundzentrum erfolgte im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010). Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wurde der Gemeinde Beesten keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des LROP 2017 für die Gemeinde Beesten blieben gegenüber den Darstellungen der Jahre 2008 und 2012 fast unverändert.

Im Osten der Ortslage ist nach wie vor die Eisenbahnstrecke Bottrop-Nord-Quakenbrück als Vorranggebiet – sonstige Eisenbahnstrecke – eingezeichnet.

Im Norden ist der Verlauf der Großen Aa und der Moosbeeke sowie im Westen der Gewässerlauf der Giegel Aa als Biotopverbund (linienförmig) gekennzeichnet.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde Beesten sind im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 3)

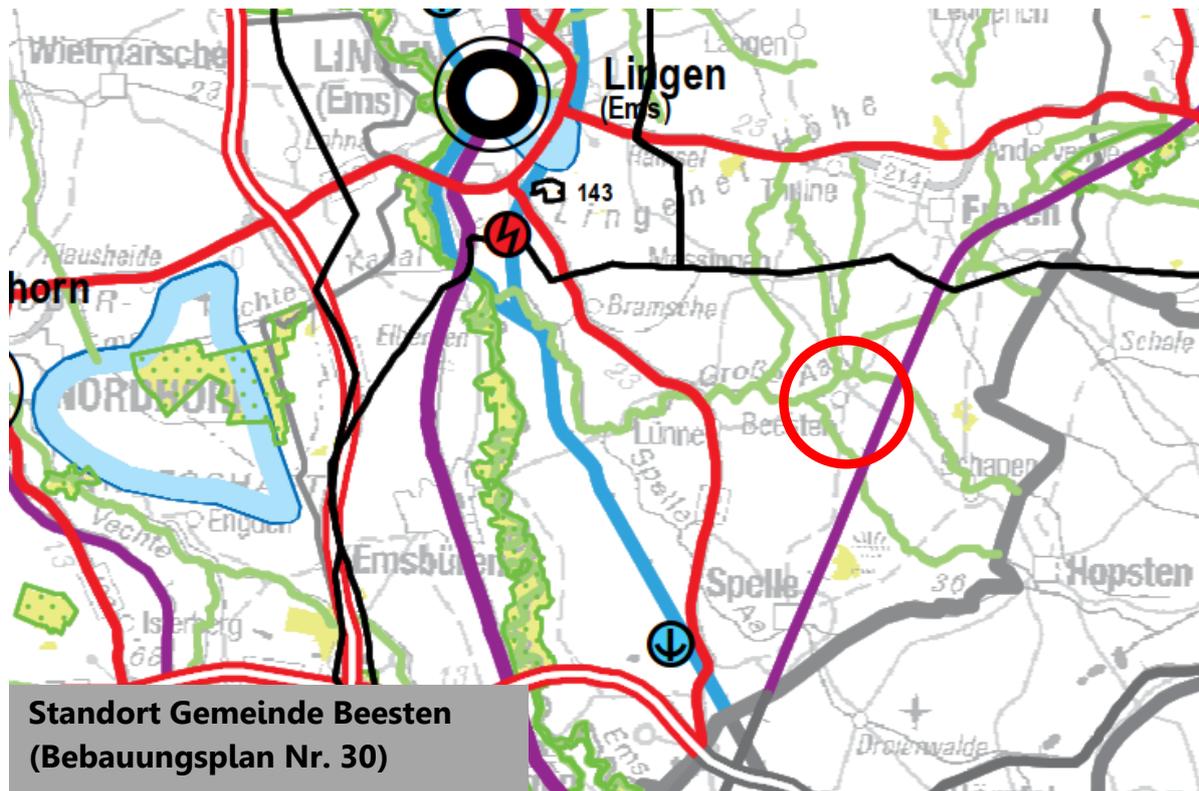


Abbildung 3: Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)

Im Jahr 2022 hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben. Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung zum 2022 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wurden bezüglich des Standortes der Gemeinde Beesten nur geringfügige Änderungen vorgenommen.

Auf die Darstellung der Eisenbahnstrecke Bottrop-Nord-Quakenbrück als Vorranggebiet – sonstige Eisenbahnstrecke – wurde ebenso verzichtet wie auf die Darstellung der Moosbeeke als linearer Biotopverbund. (siehe Abbildung 4)

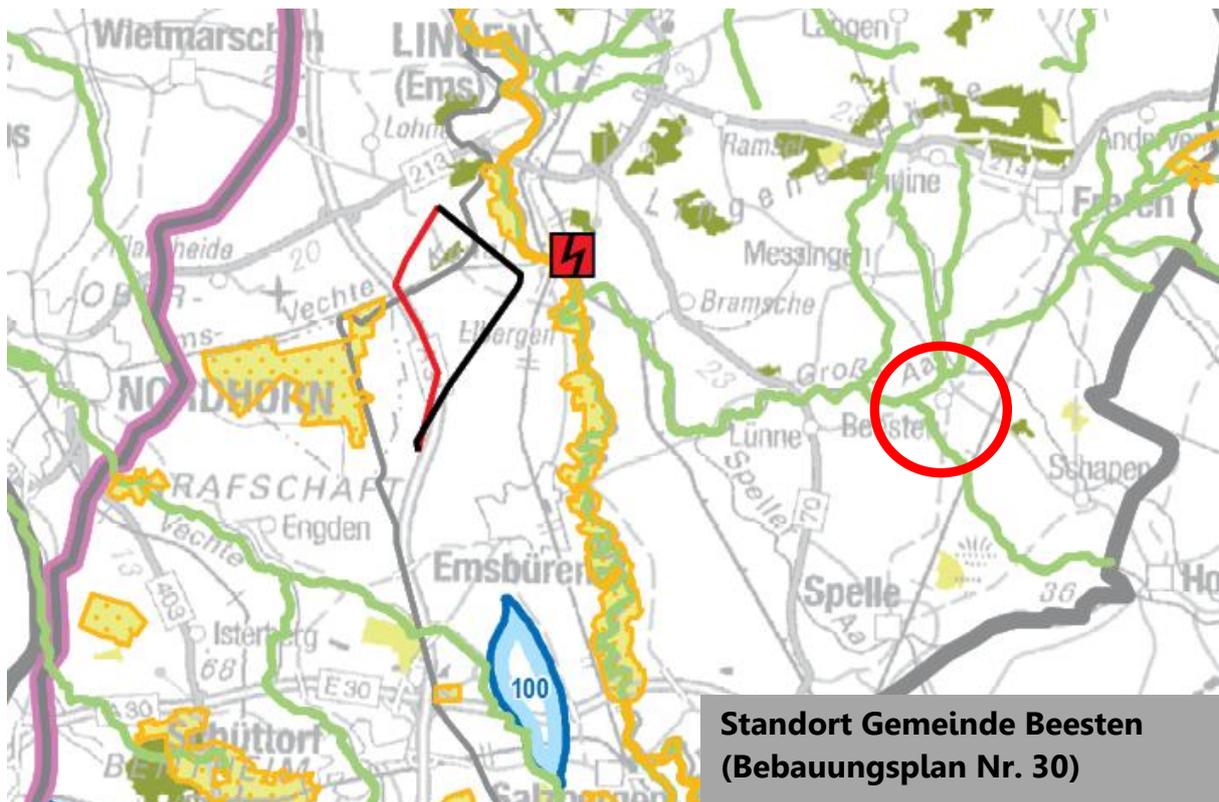


Abbildung 4: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der durch die Gemeinde Beesten eingeleitete verbindliche Bauleitplan nicht den in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP festgelegten Zielen der Niedersächsischen Landesplanung widerspricht.

2.3 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. 30)

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

Zum zentralen Siedlungsgebiet der Städte und Gemeinden gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des im RROP 2010 nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereiches. Die räumlich-konkrete Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang bleibt Aufgabe der Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ der Gemeinde Beesten liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 im Süden der Ortslage Beesten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Beesten (Vorhandene Bauleitplanung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich). In diesem Teil der Gemeinde sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen. Entlang der Speller Straße verläuft im RROP ein regional bedeutsamer Radweg (F). Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 5)

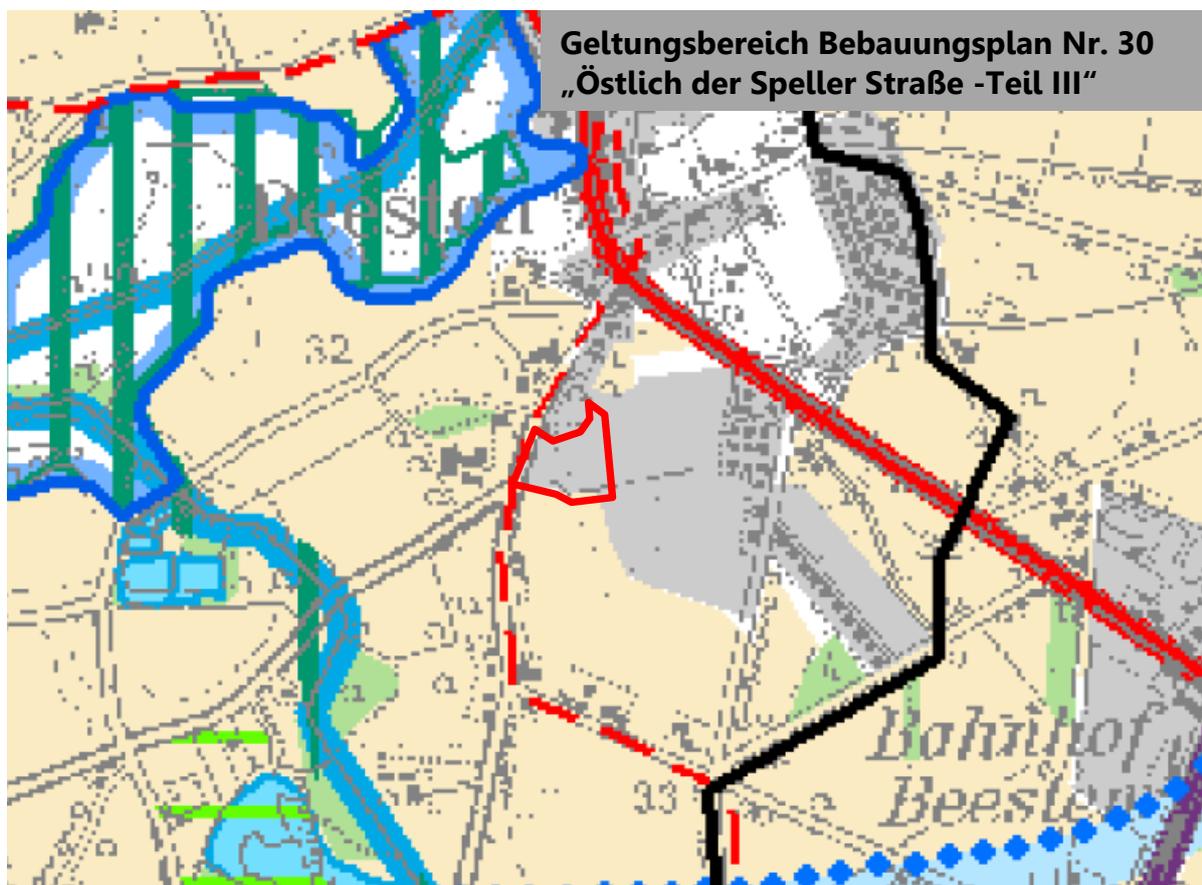


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

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. 30 der Gemeinde Beesten. Sie beinhaltet die unvermeidliche bauleitplanerische Ergänzung bzw. Abrundung eines gewachsenen Siedlungsbestandes zwischen zwei bebauten Straßen (Speller Straße – K 304 und Bahnhofstraße – L 57) und ermöglicht gleichzeitig die Auffüllung des Siedlungsgrundrisses der bebauten inneren Ortslage am südlichen Ortsrand von Beesten.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 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. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ 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. 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. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 15. Februar 2016 erlangte die 1. Änderung des RROP 2010 – sachlicher Teilabschnitt Energie Rechtskraft.

Der Kreisausschuss des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 13. Oktober 2014 beschlossen, die 2. Änderung des Regionale Raumordnungsprogrammes 2010 zwecks Aufnahme der geplanten Trassenführung und zum vierstreifigen Ausbau der Europastraße E 233 zu ändern und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten erfolgte am 30.01.2015, die Einleitung des Beteiligungsverfahrens am 30.01.2020. 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. 30 werden jedoch von den o. g. beschlossenen bzw. geplanten Änderungen des RROP des Landkreises Emsland nicht berührt.

Aktuell arbeitet der Landkreis Emsland an der Neuaufstellung des RROP. Mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten vom 14. Januar 2022 wurden die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 1 ROG über die geplante Neuaufstellung des RROP unterrichtet. Die Planungen für die Windenergie sollen hierbei prioritär behandelt werden. Anfang 2024 soll ein entsprechender RROP-Entwurf für die so genannte Gebietskulisse Windenergie vorliegen, der als Diskussionsgrundlage für die Politik und die Öffentlichkeit dienen soll.

Das neue RROP soll dann Ende 2025/Anfang 2026 endgültig verabschiedet werden.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

In der seit 2009 wirksamen 32. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren, Mitgliedsgemeinde Beesten, ist südlich der Straße Am Rittersitz eine größere Grünfläche dargestellt, die sich im Osten als linearer Grünstreifen weiter fortsetzt.

Parallel entlang der Speller Straße ist ebenfalls eine weitere (lineare) Grünfläche angeordnet. Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches wird diese Grünfläche aufgeweitet und nimmt hier eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung : Regenrückhaltebecken auf.

Der überwiegende (mittlere) Teil des Plangebietes der 32. Flächennutzungsplanänderung umfasst als Art der Bodennutzung Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 BauNVO. (siehe Abbildung 6)

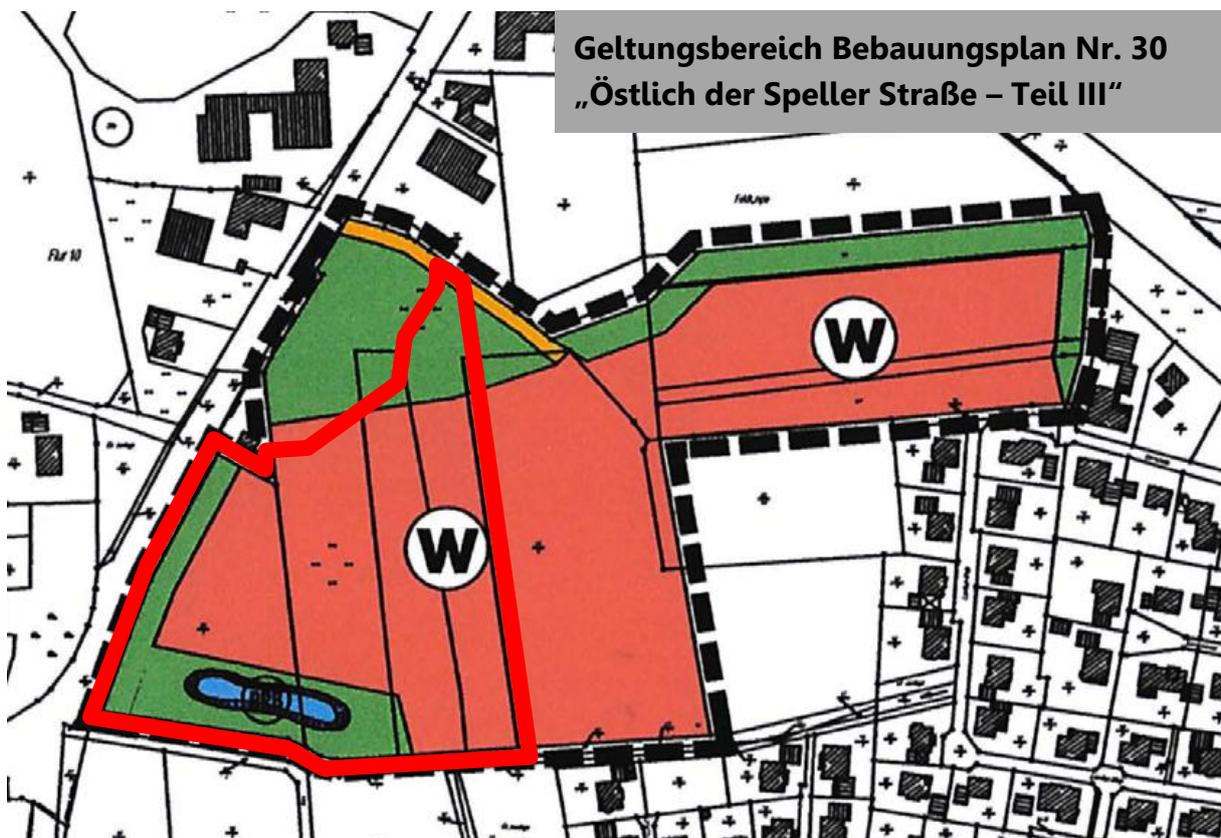


Abbildung 6: Planzeichnung der 32. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Beesten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beansprucht der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Grünfläche zwischen der Speller Straße und der Straße Am Rittersitz, um die zukünftigen Bauflächen verkehrstechnisch an die beiden Gemeindestraßen anbinden zu können.

Gleichzeitig wird im B-Plan die Dimensionierung der Grünflächen am südwestlichen Plangebietsrand der erforderlichen Größe des Regenrückhaltebeckens angepasst. (siehe Abbildung 6)

Demzufolge weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 geringfügig von den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung ab. Im zentralen Bereich des B-Planes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind die Bebauungspläne in der Weise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet dabei keine sklavische 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 30 entspricht die Zielsetzung des verbindlichen Bauleitplanes denen des Flächennutzungsplanes, da der hierin zum Ausdruck kommenden planerischen Grundkonzeption für diesen Teilbereich der Samtgemeinde nach einer weitergehenden Wohngebietsentwicklung gefolgt wird. Zwar wird die Grünflächen im Norden des Plangebietes in einem kleinen Teil für Erschließungszwecke des sich südlich anschließenden allgemeinen Wohngebietes in Anspruch genommen und im Süden zugunsten des allgemeinen Wohngebietes (WA) reduziert (Anpassung an die Berechnung der Größe des Regenrückhaltebeckens). Die Grundaussagen der Flächennutzungsplanänderung bleiben jedoch hiervon unberührt und die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Insofern stellt der Bebauungsplan Nr. 30 eine schlüssige Fortentwicklung und Konkretisierung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 dar und ist demzufolge mit geringfügigen Abweichungen, die sich aus der konkreten Planungsstufe und der parzellenscharfen Bodennutzung rechtfertigen, aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung der Samtgemeinde Freren entwickelt.

4 BEBAUUNGSKONZEPT

4

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 30 soll nunmehr ein weiterer Schritt der Wohnbauentwicklung im Süden der Dorfmitte vollzogen werden, welcher gleichzeitig den Abschluss der Wohnbaulandbereitstellung südlich der Straße Am Rittersitz darstellt.

Um möglichst frühzeitig einen Überblick über die Möglichkeiten für die konkrete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu bekommen, wurde für das in Frage kommende Plangebiet ein städtebauliches Entwicklungskonzept entworfen.

Gleichzeitig wurden bei den ersten Planungsüberlegungen die aus dieser Planung resultierende Lärmproblematik (Straßen- und Gewerbelärm) sowie die bestehende Geruchssituation beachtet.

Das städtebauliche Konzept zu diesem Bebauungsplan sieht daher in erster Linie die Bereitstellung von Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) westlich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 vor. (siehe Abbildung 7)



Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ (ohne Maßstab)

Zur Verkehrserschließung dieses B-Planes soll eine Erschließungsstraße von der Straße Am Rittersitz nach Süden in das Plangebiet geführt werden, die etwa in der Mitte des Baugebietes zu einer Ringstraße (Planstraße A) aufgeweitet wird. Durch diese Straßenführung kann eine ausgewogene Verkehrsverteilung im Gesamtgebiet erzielt werden. An der Südwestecke der Planstraße A verläuft ein Rad- und Fußweg, der das Baugebiet an die nördlich des Entwässerungsgraben verlaufende Wegeverbindung fußläufig anschließt.

Die gewählte Bauform der zukünftigen Bebauung als freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser orientiert sich an den städtebaulichen Gegebenheiten, insbesondere an den nördlich und östlich des Plangebietes angrenzenden Siedlungsansätzen.

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.

Der Bereich im Norden, zwischen der Speller Straße, der Straße Am Rittersitz und der Planstraße A wurde im städtebaulichen Entwurf mit überplant, um spätere Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird diese Fläche jedoch nicht einbezogen, um die zu den landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der westlich gelegenen Speller Straße erforderlichen Emissionsabstände einhalten zu können.

Entlang der Speller Straße wird ein 12 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, in dem bereits ein Lärmschutzwall errichtet wurde. Diese Grünfläche wird parallel zum südlichen Plangebietsrand ergänzt, so dass der vorhandene Erdwall zur Abschirmung des zukünftigen Baugebietes gegenüber den Verkehrslärmemissionen der Kreisstraße 304 verlängert werden kann. Darüber hinaus werden die gutachterlich empfohlenen Vorgaben zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan festgesetzt (Lärmpegelbereiche, Bereiche mit schallgedämpften Lüftungen von Schlaftrümen).

Nördlich der neuen Lärmschutzanlage ist zur Sicherung der Oberflächenentwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Entlang des südlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Entwässerungsgrabens wird ein 4 m breiten Räumstreifen ausgewiesen, um das Gewässer ordnungsgemäß bewirtschaften zu können.

In den Bebauungsplan sollen die für die Art und das Maß der baulichen Nutzung in den benachbarten Bebauungsplänen getroffenen Festlegungen weitgehend übernommen werden. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in gleicher Weise wie im benachbarten Wohngebiet erreicht und ein homogenes städtebauliches Gestaltungsbild realisiert werden kann. Für den Bebauungsplan Nr. 30 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für WA-Gebiete festgelegten max. Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Dieser Wert sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 in Verbindung mit einer I-geschossigen Bauweise als Höchstwert, wurde analog zum Bebauungsplan Nr. 21 gewählten Grund- und Geschossflächenzahlen gewählt und wird als ausreichend angesehen, um die gewünschten Baukörper entwickeln zu können.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen, wird entlang der Speller Straße (K 304) eine gem. § 24 Abs. 6 NStrG, in Absprache mit dem Fachbereich Straßenverkehr reduzierte Bauverbotszone 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 benachbarten B-Planes Nr. 21 zu beschränken.

Mit den Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen der 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.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird in der Planzeichnung den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahmen angepasst. Innerhalb den überbaubaren Bereichen 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.

→ 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. 1.3)

→ 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. 1.4)

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 unterhalb der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenze des Orientierungswertes für WA-Gebiete und entspricht vergleichsweise den in den angrenzenden Bereichen festgelegten Werten, so dass eine annähernde 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.

(Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden.)

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 0,3 liegt ebenfalls unterhalb der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), um eine zu sehr verstädterte Bauweise zu verhindern.

Sie wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 festgesetzt, was für die Errichtung der geplanten unterschiedlichen Baukörper in diesem ländlichen Raum als angemessen erscheint und gleichzeitig eine unangemessene Versiegelung der Grundstücke verhindert.

→ 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. 30 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. 6.1)

→ Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die nach § 12 Abs. 1 und 2 NBauO getroffene Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen 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 ein im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes verträgliches Höhenmaß zu beschränken und die neuen Gebäude maßvoll an die bestehende Bebauung der benachbarten Wohnquartiere anzupassen. (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

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)

→ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 "Östlich der Speller Straße – Teil III" 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 westlich von seit vielen Jahren bestehenden Baugebieten 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 Abs. 3 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. 30 wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Dachneigung im neuen Baugebiet zwischen 20 und 46° betragen soll. Dieses Maß entspricht der in den angrenzenden Baugebieten für eine eingeschossige Bauweise festgelegten Dachneigung, so dass sich das neue Wohnquartier diesem Gestaltungsrahmen anpassen wird.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

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 Nebenubaukörper 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 gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO 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)

→ Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt.

Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Hierdurch wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem im Plangebiet minimiert sowie ein Beitrag zum aktiven Naturschutz und zur Artenvielfalt geleistet. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 3.1)

→ Baugrundstücke

Gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO ist auf den Baugrundstücken die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen – außer im Vorgarten – nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 45 % der Baugrundstücksfläche. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1)

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 nach wie vor erforderlich und ist in der Abwägung Rechnung zu tragen.

Im B-Plan Nr. 30 werden Baugrundstücke in einer Größenordnung in der Regel von mehr als 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 Planung- und Koordinierungskompetenzen werden relevanter. Der Wunsch nach unabhängiger Mobilität wächst. Daher kommen die vor allem auch Spielmöglichkeiten an der nahe gelegen 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. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ auf die Ausweisung eines Spielplatzes in diesem Baugebiet verzichtet werden, da in einer zumutbaren Entfernung (ca. 360 m Luftlinie) ein Spielplatz an der Von-Oldenbookum-Straße vorhanden ist. Diese Entfernung liegt unterhalb dem maximalen Abstand von 400 m 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.

Darüber hinaus stehen Kindern und Jugendlichen auch die Grünfläche im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes sowie der offenen Landschaftsraum im näheren Umfeld zum Aufenthalt und als Spielfläche zur Verfügung, so dass für Kinder ausreichende Spiel- und Bewegungsräume vorhanden sind.

→ Lärmschutzwälle

Auf der mit **LSW** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche entlang der Speller Straße ist bereits ein Lärmschutzwall errichtet worden.

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland darf der vorhandene Erdwall erhalten bleiben, wenn ein Abstand des Wallfußes von 12 m zum Fahrbahnrand der K 304 eingehalten wird.

Aus diesem Grund wird die westliche Grenze des als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmschutzwalles (LSW) mit diesem Abstand vom Fahrbahnrand der Speller Straße festgesetzt. Der vorhandene Wall kann in der Örtlichkeit straßen-seits mit einer steileren Böschung aufgeschoben werden, wobei die vorhandene Wallhöhe von 3,80 m über Grund zum Lärmschutz der angrenzenden Baugrundstücke weiter erhalten bleibt.

Zur Optimierung der Lärmschutzwirkung muss der vorhandene Lärmschutzwall entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 2,50 m verlängert werden.

Vor diesem Hintergrund ist im Süden der öffentlichen Grünfläche entlang der Speller Straße innerhalb der mit **LSW** gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein zweiter Lärmschutzwall anzulegen und zu bepflanzen. Diese Wallanlage dient dem Schutz des neuen Wohngebietes vor den Lärmeinwirkungen, die aus dem Betrieb der Speller Straße resultieren. (siehe hierzu auch Kapitel Immissionsschutz)

Durch Nutzungsvereinbarungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den zukünftigen Grundstückserwerbern und der Gemeinde Beesten können die den Grundstücken zugewandten Teile des vorhandenen Lärmschutzwalles den neuen Eigentümern für gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen überlassen werden.

→ Räumstreifen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird entlang des südlichen Plangebietsrandes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ausgewiesen. Auf einer Breite von 4 m ist die öffentliche Grünfläche von Bewuchs freizuhalten, so dass ein durchgängig befahrbarer Räumstreifen für die maschinelle Gewässerräumung des südlich angrenzenden Entwässerungsgrabens gesichert wird.

8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN



→ Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Zur Eingrünung der Baukörper, zur ökologischen Aufwertung, zur Grünstrukturierung des Gebietes und zur besseren Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft, können gezielte Baum- und Strauchpflanzungen beitragen.

Grünpflanzungen bieten verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften neue Lebens- und Nahrungsräume. Bäume stellen nicht nur einen wichtigen Lebensraum für viele Tierarten dar, sie dienen uns auch als Sauerstoffproduzent, Kohlenstoffspeicher und Schattenspender.

Aus diesem Grund ist je angefangene 350 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher gem. den nachstehenden Pflanzlisten zu pflanzen:

Pflanzliste Laubbaum:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste Laubstrauch:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Bäume als Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

(Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Im Plangebiet werden ca. 18 bis 20 neue Baugrundstücke entstehen, so dass die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, im Zusammenwirken mit den geplanten Straßenbaumpflanzungen, den Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen an den Plangebietsrändern sowie der Anlage von Hausgärten, den Aufbau einer inneren Vegetationsstruktur des neuen Wohnquartieres bewirken werden.

9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN SOWIE FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER

➔ Regenrückhaltebecken

Das BauGB eröffnet die Möglichkeit, Flächen, die für die Ableitung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendig sind, festzusetzen. Gemäß § 9 Abs. 14 BauGB zählt zum Begriff Abwasser auch das Niederschlagswasser.

Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen, in der ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt wird, das zur Oberflächenentwässerung des gesamten Plangebietes erforderlich ist. Dieses Rückhaltebecken dient der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen und als Notentlastung der privaten Grundstücke aus dem Plangebiet in die vorhandene Vorflut eines südlich des Plangebietsrandes bestehenden Entwässerungsgrabens. Dieser Graben verläuft von Osten nach Westen und mündet nach ca. 880 m südwestlich des Plangebietes in die „Giegel Aa“. Dieses Gewässer mündet wiederum nordwestlich vom Planungsgebiet in die „Große Aa“.

→ Trafostation

Um die Versorgung des neuen Wohnquartiers mit elektrischer Energie zu sichern, ist es erforderlich im Plangebiet eine neue Trafostation zu errichten.

Der Standort für diese Station befindet sich auf einer Grundstücksfläche im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße Am Rittersitz. In der Planzeichnung wird daher eine Fläche für Versorgungsanlage – Trafostation - ausgewiesen.

10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10

10.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann von Norden über die Straßenverkehrsflächen der Straße Am Rittersitz an das gemeindliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden. Somit kann das neue Wohngebiet über den bereits ausgebauten Knotenpunkt Speller Straße/Am Rittersitz mit der Kreisstraße 304 verbunden werden.

Über diese Straßenanbindung werden die geplanten Wohnbaugrundstücke mit dem lokalen bzw. überregionalen Straßennetz verknüpft.

10.2 Kennzeichnungen entlang der K 304 (Speller Straße)

Das Plangebiet befindet sich an freier Strecke an der Kreisstraße 304 (Speller Straße) von km 7,220 bis km 7,350.

Im Plangebiet wurde in 2017 ein Erdwall (von km 7,220 —7,350 entlang der Grundstücksgrenze) im Abstand von etwa 8,90 m zum vorhandenen Fahrbahnrand der Kreisstraße 304 aufgeschüttet und liegt somit innerhalb der 20 m Bauverbotszone. Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung der 20 m Bauverbotszone für den LSW ist jedoch möglich, wenn der Erdwall in Richtung Osten versetzt wird.

Aus diesem Grunde wird entlang der K 304, in Absprache mit dem Fachbereich Straßenverkehr des Landkreises Emsland anlässlich eines Ortstermins, eine 12 m tiefe Bauverbotszone gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße festgesetzt. Die Zone wurde in die Planzeichnung eingetragen und mit „12 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 6 NStrG“ nachrichtlich gekennzeichnet.

(siehe hierzu: Kapitel 14 Nachrichtliche Übernahme)

10.3 Lärmemissionen entlang der Kreisstraße 304 (Speller Straße) und Landesstraße 57 (Bahnhofstraße)

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt die Kreisstraße 304 (Speller Straße) an. Nordöstlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Landesstraße 57 (Bahnhofstraße). Von diesen beiden klassifizierten Straße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. (siehe auch Kapitel 13 Hinweise)

10.4 Innere Erschließung

→ Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen wird über eine verkehrstechnische Anbindung an das angrenzenden Erschließungsstraßensystem der benachbarten Wohnquartiere sichergestellt.

Für die innere Verkehrserschließung des Gebietes soll von der Straße Am Rittersitz ein 6,50 m breiter Straßenansatz unmittelbar nach Süden verlaufen, der dann nach ca. 80 m in westliche Richtung zu einer Ringstraße (Planstraße A) erweitert wird. Die Ausbaubreite der Straßen von 6,50 m bietet die Möglichkeit zur Umsetzung von temporeduzierenden Maßnahmen, wie z. B. den Einbau von Baumtoren, versetzten Pflanzbeeten, Parkstreifen u. ä. Alle Grundstücke im WA-Gebiet können somit direkt über Zufahrten von der Planstraße A angefahren werden.

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 Planstraße A 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.

→ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Um das neue Baugebiet im Süden des Bebauungsplanes an den entlang des Entwässerungsgraben verlaufenden Fußweg anzuschließen, wird von der Planstraße A ein Rad- und Fußweg angelegt. Der geplante Fuß- und Radwegweg kann gleichzeitig auch für Unterhaltungszwecke des Regenrückhaltebeckens durch den Anlagenbetreiber genutzt werden.

10.5 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.

10.6 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 Straße Am Rittersitz problemlos erfolgen.

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

10.7 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser der umliegenden Bebauung wird bereits seit vielen Jahren über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den vorhandenen Erschließungsstraßen und der Straße Am Rittersitz 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.

10.8 Oberflächenentwässerung

Zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers in den Wohnungsbauentwicklungsflächen entlang der Speller Straße, wurde die Biekötter Architekten GbR², Ibbenbüren mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt.

² „Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung, Einsatz: 03.11.2022“, Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 07.11.2022

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet wurden mittels Rammkernsondierungen / Kleinrammbohrungen sowie das Grundwasser in Aufschlussbohrungen untersucht. Grundwasser wurde bei ca. 1,40 – 1,90 m unter Flur vorgefunden.

Nach dem DWA Regelwerk A 138 kann das Niederschlagswasser im Plangebiet wegen dem erkundeten Wasserständen (Aufschlussbohrungen bis ~3,20 m uGOK niedergebracht) und der erkundeten Sande versickert werden. Der erforderliche Mindestabstand (Mächtigkeit des Sickerraumes) von mindestens 1,00 m UK Versickerungsanlage zum maximalen Grundwasserspiegel kann eingehalten werden.

Einer Versickerung des anfallenden Regenwassers / Oberflächenwassers für das neu geplante Baugebiet auf dem Gelände kann somit entsprochen werden.

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. 5.1)

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.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde zur Ausarbeitung eines Antrags auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, das Ingenieurbüro Gladen, Südfelde 2 in 48480 Spelle³ beauftragt.

Gegenstand des Entwässerungsantrages sind die abflusswirksamen Flächen des Baugebietes „Östlich der Speller Straße“. Bisher erfolgte die Oberflächenentwässerung des Plangebietes über Ackerfurchen und vorhandene Grabenstrukturen.

Die anfallenden Niederschlagsmengen der öffentlichen Flurstückspartellen des Baugebietes sollen vollständig einem geplanten Rohrleitungsnetz in der Erschließungsstraße zugeleitet werden. Zudem haben die zukünftigen Grundstückseigentümer die Möglichkeit die Notentlastung der privaten Versickerungsanlagen in das geplanten Rohrleitungsnetz einzuleiten. Für die Bemessung der Regenwasserkanalisation und der Retention wurden die privaten Flurstückspartellen mit einem pauschalen Abflussbeiwert von $\psi = 0,10$ berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, die anfallenden Niederschlagsmengen an der südlichen Gebietsgrenze in ein Regenrückhaltebecken (RRB) einzuleiten.

Datengrundlage für die Bemessung sind gemessene Starkregenereignisse der koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertung (KOSTRA) 2020 des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Region Beesten.

³ Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 10 des WHG zur gezielten Einleitung in ein Gewässer im Zuge der Erschließung „Östlich der Speller Straße – Teil III“ in der Gemeinde Beesten, Gladen Ingenieure, 48480 Spelle, 02.08.2023

Laut DWA-A 118 (2006) liegt die empfohlene Häufigkeit für Bemessungsregenereignisse von Regenwasserkanalisationen in Wohngebieten bei „1-mal in 2 Jahren“ ($n = 0,5$). Für die Bemessung der geplanten Retention liegt die empfohlene Häufigkeit bei „1-mal in 5 Jahren“ ($n = 0,2$).

Vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen durch immer häufiger auftretende Starkregenereignisse, wurde der Toleranzbetrag laut KOSTRA DWD 2020 berücksichtigt. Somit wird das zukünftige Risiko eines Überstauereignisses innerhalb des Betrachtungsbereiches aus wasserwirtschaftlicher Sicht reduziert.

Bei einer gewählten Bemessungshäufigkeit von $n = 0,20$ ergibt sich für das RRB im südlichen Teil des Plangebietes ein erforderliches Speichervolumen von rd. $150,00 \text{ m}^3$.

Bei einer Sohlfläche von $101,68 \text{ m}^2$ sowie einer Böschungsneigung im Mittel von 1:2,0 ergibt sich bei einer max. Einstauhöhe von 1,10 m ein vorhandenes effektives Volumen von rd. $180,00 \text{ m}^3$.

Das RRB ist mit einer Tiefe im Mittel von 1,60 m anzulegen. Bei einer max. Stautiefe von 1,10 m bleibt noch ein Freibord von 0,50 m erhalten.

Vorgesehen ist ein Grünbecken in möglichst naturnaher Erdbauweise mit Ausbildung einer variablen, grob planierten Beckensohle. Die Böschung des Regenrückhaltebeckens wird mit einer flachen Neigung von 1:2,0 angelegt. Die Begrenzung des Abflusses auf $Q_{dr,max} = 6,71 \text{ l/s}$ aus dem Retentionsraum erfolgt über ein Drosselbauwerk. Im Drosselbauwerk wird eine geregelte Drossel (z. B. HydroSlide) verbaut. Die Notentlastung erfolgt über eine Schwelle im geplanten Drosselbauwerk.

Resultierend aus der Tiefenlage der geplanten Regenwasserkanalisation befindet sich das geplante RRB im Einschnittsbereich des Grundwassers und ist bei der Ausführung abzudichten, wodurch eine Versickerung der Oberflächenabflüsse von den Verkehrsflächen nicht mehr möglich ist. Weitere Details wie z.B. die Abdichtung, Gestaltung der Außenanlagen (Flächenbefestigungen etc.) bleiben der Ausführungsplanung vorbehalten.

Zuständige genehmigende Behörde für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland, hierfür ist ein Wasserrechtsantrag nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers im Plangebiet kann somit gewährleistet werden.

10.9 Abfallentsorgung

Die benachbarten Siedlungsbereiche im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 30 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.

10.10 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 Straße Am Rittersitz an das Versorgungsnetz der Westenergie AG angeschlossen.

10.11 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.

In Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Beesten, der zuständigen Ortsfeuerwehr und dem Landkreis Emsland wird die Löschwasserversorgung geregelt.

Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten und ein Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich zu berücksichtigen.

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

1. Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt.
Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

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

10.12 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.

10.13 Altlasten

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

10.14 Kampfmittel

Um genaue Aussagen über eine möglicherweise im 2. Weltkrieg erfolgte Bombardierung der Fläche zu erhalten, wurde beim LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt.

Die Auswertungsergebnisse werden in der nachfolgenden Ergebniskarte der Luftbildauswertung dargestellt. (siehe Abbildung 8)

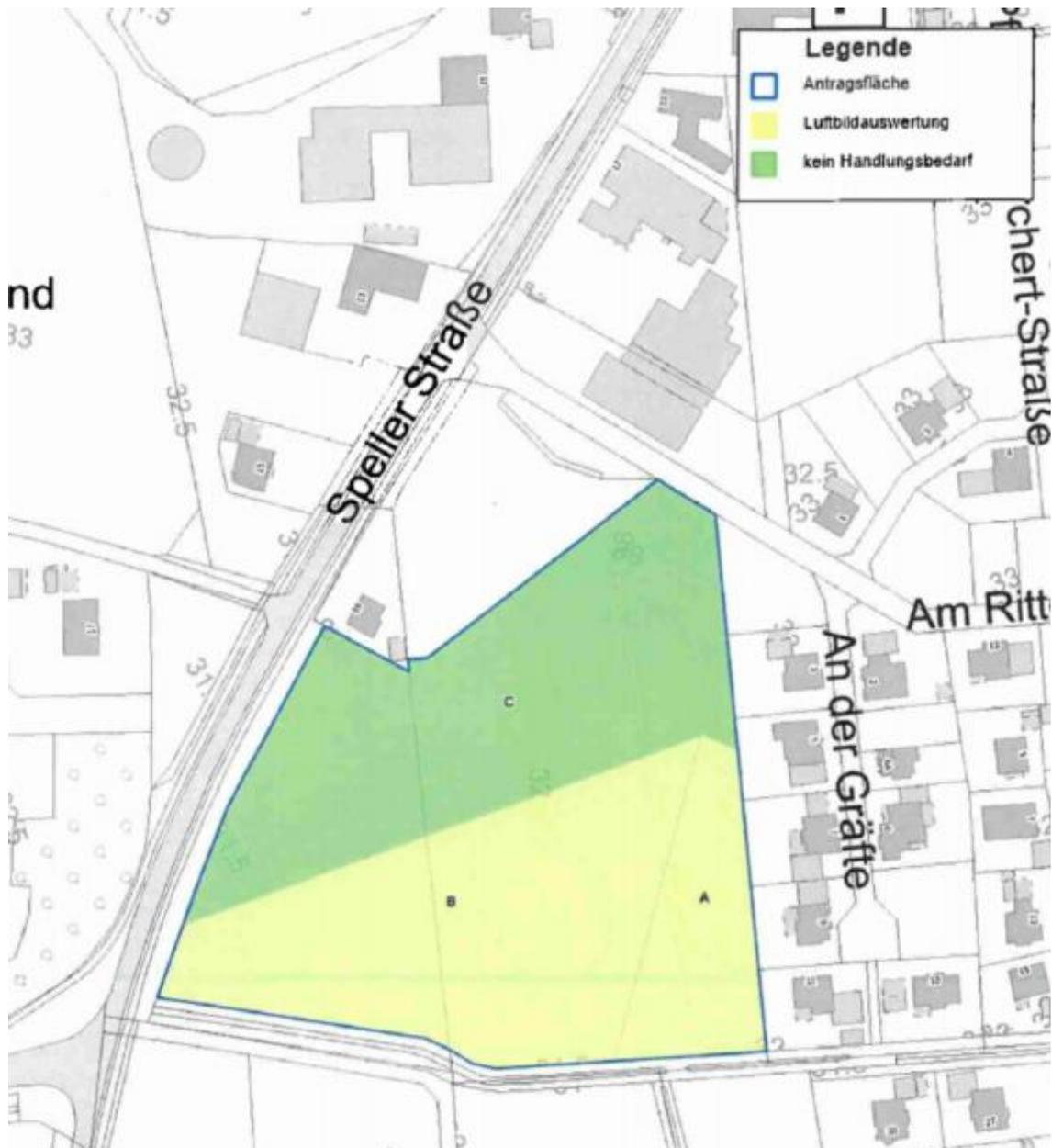


Abbildung 8: Ergebniskarte Luftbildauswertung Abwurfkampfmittel (ohne Maßstab)

Nach der durchgeführten Luftbildauswertung wird im Bereich der Fläche C keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Für die in der Ergebniskarte mit A und B bezeichnete Flächen besteht zwar lt. Kampfmittelbeseitigungsdienst ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Gemäß der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte eine Luftbildauswertung durchgeführt werden.

Für das gesamte Plangebiet erfolgte aufgrund des hohen archäologischen Potenzials des Standortes eine Prospektion im Auftrag der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland. Die Untersuchung hat keine archäologisch relevanten Befunde ergeben. Im Zusammenhang mit dieser Prospektierung sind ebenfalls keine Kampfmittelfunde zu Tage getreten. Insofern kann auch von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel im Plangebiet ausgegangen werden. Eine Luftbildauswertung aufgrund der Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erscheint daher als nicht erforderlich.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Beesten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. (siehe Kapitel 13 Hinweise)

10.15 Bodenfunde

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort wurde eine Prospektion der geplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Östlich der Speller Straße - Teil III" in Beesten im Auftrag des Landkreises Emsland durchgeführt. Zu den Ergebnissen der Prospektion hat die Untere Denkmalschutzbehörde der Gemeinde folgendes mitgeteilt:

„Die Untersuchung in Beesten am Rittersitz, hat ergeben, dass ein Großteil der Fläche tiefgreifend gestört ist. Lediglich in wenigen Bereichen ist der anstehende Boden und die fundführenden Schichten ungestört. Der einzige archäologisch relevante Befund lag im Nordosten der Fläche. Es handelt sich hierbei um einen einzelnen Pfosten mit dazugehöriger Grube. In der Grube befanden sich 2 mittelalterliche Keramikscherben und ein Stein, die auf eine Spätmittelalterliche Nutzung der Fläche hindeuten. Der Verdacht liegt nahe, dass diese zum Namensgebenden Rittersitz gehört haben. Ein Graben, am nördlichen Rand der Fläche südlich der Pferdekoppel, könnte zu dem ehemaligen Rittersitz gehört haben. Er wurde modern verfüllt, wodurch eine Datierung unmöglich war.

Der Zustand des anstehenden Bodens lässt eine weitere Untersuchung der Fläche wenig erfolgsversprechend erscheinen. Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist daher keine weitere Untersuchung der Fläche notwendig.“

Eine Voruntersuchung/Prospektion des Plangebietes ist somit bereits im Vorfeld der Bauarbeiten durchgeführt worden. Hinweise auf relevante Befunde sind nicht aufgetreten. Weitere Festlegungen in Bezug auf den Schutz von Bodendenkmälern im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten 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 13 Hinweise)

10.16 Bodenordnung

Die gesamten Flächen, mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks 172/25 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Beesten. Diese Teilfläche muss noch erworben werden. Erste Gespräche werden bereits geführt. Das grundsätzliche Einvernehmen des Grundstückseigentümers besteht. Bodenordnungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

10.17 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächengrößen ermittelt:

Bebauungsplan Nr. 30 „Östlich der Speller Straße – Teil III “	(ca.) m²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	21.934 m²	100,0
2. allgemeines Wohngebiet (WA)	16.758 m ²	76,4
3. Straßenverkehrsflächen	2.431 m ²	11,0
4. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	139 m ²	0,6
5. öffentlich Grünflächen	1.405 m ²	6,6
6. Räumstreifen	394 m ²	1,8
7. Regenrückhaltebecken	731 m ²	3,3
8. Trafostation	76 m ²	0,3

10.18 Städtebauliche Kalkulation

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

11

11 UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen. Die Umweltprüfung / der Umweltbericht erfolgt anhand der Anlage 1 des BauGB, dort sind die abzuarbeitenden Themen aufgeführt, insbesondere 2. b) aa) bis hh).

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter / Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt. Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes ist, sie werden zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse der SAP werden bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,19 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 3,0 ha.

11.2 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Beesten, Samtgemeinde Freren, beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, Baugebiet „Östlich der Speller Straße Teil III“, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Speller Straße, südlich der Straße Am Rittersitz und westlich der Wohnbebauung im Bereich An der Gräfte neue Wohnbaugrundstück in Erweiterung vorhandener Wohnbauflächen auszuweisen. Das geplante Baugebiet arrondiert die vorhandene Wohnbebauung in diesem Teil von Beesten.

Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird als Ackerfläche genutzt, im Westen befindet sich ein Erdwall entlang der Speller Straße. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Entwässerungsgraben, außerhalb des Plangebietes, im Osten an die vorhandene Wohnbebauung und im Norden an eine weitere kleine Ackerfläche / Intensivgrünlandfläche mit Gehölzen, südlich der Straße Am Rittersitz.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (veröffentlicht am 03.11.2017, zuletzt geändert Juli 2023) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 30 wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Potentialanalyse vorgenommen. Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt.

11.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

➔ Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Beesten, am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und wird zur Zeit als Acker genutzt.

Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung, an die Speller Straße und an weitere Ackerflächen.

Das Plangebiet weist keine besonderen Strukturen auf, aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Bestandssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist im beigefügten Bestandsplan hinsichtlich Biotoptypen / Vegetation / Nutzung dargestellt. (Anlage 2)

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich voran- gebracht und arrondiert werden.

→ Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 ausgewiesen, die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 fest- gesetzt. Die Gebäudehöhen sind auf 9,0 m beschränkt. Es dürfen Einzel- u. Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. In Teilbereichen sind passive Lärmschutzeinrichtungen bei Gebäuden notwendig, um schädliche Lärmimmissionen zu verhindern.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmemissionen wird im Westen der Lärmpegelbereich III festge- setzt.

Das Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwas- ser von den öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) wird in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten eingeleitet, von dort fließt es gedrosselt in den Entwässerungsgraben südlich des Plangebietes.

Die Vorgärten der Baugrundstücke dürfen nur für Zufahrten / Zuwegungen versiegelt werden, die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 350 m² Grundstücksflä- che ist ein heimischer Hochstammlaubbaum bzw. drei heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste:

Spitzahorn, Schwarzerle, Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stileiche, Eberesche, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder.

Im Westen und Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärm- schutzwall festgesetzt.

Im Südwesten wird ein 4,00 m breiter Räumstreifen entlang des in West-Ost-Richtung verlau- fenden Entwässerungsgrabens als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aus Artenschutzgründen sind in den Bebauungsplan zwei Hinweise aufgenommen:

Das Herrichten der Plangebietsfläche (Acker) hat im Zeitraum von Anfang August bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn davon abgewichen werden muss, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu überprüfen, bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben.

Gehölzrodungs- / Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG.

→ Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der durch die Bebauungsplanaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2,19 ha.

Bezeichnung	Fläche
WA-Fläche	1,68 ha
Straßenverkehrsfläche / Fuß- u. Radweg / Trafo	0,26 ha
Regenrückhaltebecken	0,07 ha
Grünflächen (Wall u. Räumstreifen)	0,18 ha
Summe	2,19 ha

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird eine maximale neue Versiegelung von ca. 1,00 ha ermöglicht.

11.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

→ Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 28.07.2023, anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein. Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnbauflächen ist zu begründen. Die ins Verfahren gebrachte Ackerfläche grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und arrondiert die Wohnbebauung in diesem Bereich von Beesten und schließt die Siedlungsentwicklung dort ab. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche festgesetzt, der Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus weist die Ackerfläche einen ungünstigen Flächenzuschnitt auf, der eine rationelle Bewirtschaftung erschwert.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.7.2009, zuletzt geändert 8.12.2022, abgearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes für die Bebauungsplanaufstellung, im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP zusammenfassend dargestellt. Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig. Ausnahmen von dem Verbot sind möglich, wenn: Der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist, keine zumutbaren Alternativen möglich sind und der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist.

Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Um dies zu erreichen, sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecological functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand, es sei denn diese sind essentiell. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfolgen durch die Aufstellung / Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan ist geregelt, dass die Herrichtung der Ackerfläche im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar zu erfolgen hat, wenn davon abgewichen werden muss, ist eine Kontrolle auf Bodenbrüter notwendig, bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, zuletzt geändert am 25.2.2021, ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Auf Ebene der Bebauungsaufstellung kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Folge geleistet werden, da nur eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird, so dass maximal 45% der Baugrundstücke versiegelt werden dürfen. Im Plangebiet sind archäologischen Befunde nicht zu erwarten.

Nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009, zuletzt geändert am 03.07.2023 und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022, sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. Durch die Ermöglichung von Versiegelungen mit Wohngebäuden und Erschließungsstraßen wird die ungehinderte Oberflächenwasserversickerung in diesen Flächen reduziert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken vollständig zu versickern ist und dass das Oberflächenwasser von den Erschließungsstraßen in ein RRB einzuleiten ist. Dort verdunstet ein Teil, das überschüssige Wasser wird in einen Entwässerungsgraben südlich des Plangebiets eingeleitet, ein Teil des Regenwassers wird somit dem lokalen Wasserkreislauf entzogen.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 26.0.2023, zu berücksichtigen.

Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen. Im Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen für den Teilbereich im Westen festgesetzt, so dass schädliche Lärmimmissionen vermieden werden. Ebenso wird ein Lärmschutzwall im Westen angelegt.

Die vorhandenen geruchlichen Immissionen werden als ortsüblich eingestuft, Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

→ Fachplanungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) liegt das Plangebiet in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht den Zielen des RROP widerspricht. Entlang der Speller Straße verläuft ein regional bedeutsamer Radweg, der nicht tangiert wird.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Freren ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Südwesten und Westen sind Grünflächen dargestellt, die im Bebauungsplan auch als Grünflächen (Lärmschutzwall u. Regenrückhaltebecken) festgesetzt werden. Im Nordosten weicht die Darstellung des FNP von der Darstellung im Bebauungsplan ab, dort wird die Grünfläche als WA-Fläche im Bebauungsplan dargestellt. Dies ist erforderlich, um die Plangebieterschließung zu ermöglichen. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden nicht die Grundzüge des FNP konterkariert, die Bebauungsplanaufstellung widerspricht nicht den Zielen des FNP.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland 2001 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche keine Aussagen getroffen. Die Bebauungsplanaufstellung widerspricht somit nicht den Zielen des LRP.

→ Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotop, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

11.5 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut/ Schutzgegenstand, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders auch im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Schutzgüter-/Schutzgegenständebewertung werden für den Ist-Zustand (Realzustand) die Wertstufen:

„gering“, „mittel“ und „hoch“ verwendet.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter/Schutzgegenstände werden die Bewertungskriterien:

„keine“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ verwendet, im negativen Sinne.

Grundlagen der Bewertung sind während der Bau- und Betriebsphase folgende Auswirkungen: Direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- u. langfristige, ständige, vorübergehende im positiven und negativen Sinn.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand, der im beigefügten Bestandsplan dargestellt ist. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich der Flächenversiegelungsgrad im Plangebiet durch die Überbauung der Ackerfläche erheblich erhöhen.

11.5.1 Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit

Das für Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und dient damit der Erzeugung von Lebensmitteln/Futtermitteln. Mit dieser Nutzung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch geruchliche Emissionen verbunden, diese wirken auf die bebauten Grundstücke in der Nähe / Benachbarung des Plangebietes ein. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Wohnbaugrundstücke, im Norden befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, verursacht durch den KFZ-Verkehr auf den angrenzenden Straßen. Für Erholungszwecke hat das Plangebiet keine Bedeutung, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht betreten werden können.

Mikroklimatisch hat die Ackerfläche im Plangebiet als Ort der nächtlichen Kaltluftproduktion eine geringe bis mittlere Bedeutung für die angrenzende Wohnbebauung im Osten.

Die makroklimatische Bedeutung des Plangebietes für die Ortslage Beesten ist gering, da die Ackerfläche von geringer Größe ist und die vorhandene Bebauung/Exposition eine Kaltluftabfuhr Richtung Ortsmitte behindert.

Durch die intensive Ackernutzung und der damit verbundenen Ausbringung von Gülle und Pestiziden bestehen Risiken, in geringem Umfang, für die menschliche Gesundheit, der in den angrenzenden Bereichen wohnenden/arbeitenden Menschen. Dies erfolgt durch Nitrateinträge ins Grundwasser und durch Verdriften von Spritzmitteln, die als Gesundheitsrisiko zu werten sind.

Für das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird das Plangebiet zu einem Wohnbaugebiet umgewandelt, dies ermöglicht den Bau von Wohnhäusern am Rand der Ortslage Beesten, dies stärkt den Standort und ist als positiver Effekt für das Schutzgut zu bewerten.

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden, damit nehmen die geruchlichen Emissionen und das Ausbringen von Pestiziden ab, dies ist ein weiterer positiver Effekt für das Schutzgut Mensch/für die menschliche Gesundheit.

Um die in das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen beurteilen zu können, wurde für den Bebauungsplan Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ der Gemeinde Beesten ein schalltechnisches Gutachten in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH⁴, Lingen, erarbeitet.

Auf dieses schalltechnische Gutachten wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zurückgegriffen und verwiesen.

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL17798.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße – Teil III“ in der Gemeinde Beesten, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 28.08.2023

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

Die Gemeinde Beesten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße – Teil III“. Vorgesehen ist es, hier ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang der Gemeinde Beesten, östlich der Speller Straße und stellt einen Anschlussbebauungsplan an den vorhandenen B-Plan Nr. 21 Teil II dar.

Bei allen Berechnungen sind zwei Erdwälle mit 2,5 m OKG (südlich) bzw. 3,8 m OKG (westlich) sowie die geplante Lage des Regerückhaltebeckens (RRB) berücksichtigt.

→ Lärmimmissionen (Gewerbe)

Die Gewerbelärmsituation wird tags hauptsächlich durch die westlich des Plangebietes liegende RWG Maistrocknungsanlage Beesten mit zugehörigem Betriebsverkehr bestimmt. Der Einfluss durch den Betrieb der EPS nördlich des Plangebietes ist von untergeordneter Bedeutung. Die Immissionsrichtwerte tags werden um mindestens 7 dB unterschritten.

In der Nachtzeit sind nur die Maistrocknungsanlagen in Betrieb, die jedoch nur geringe Lärmimmissionen im Großteil des Plangebietes verursachen. Die EPS hat keinen Nachtbetrieb.

→ Beurteilungsgrundlagen

Für die Beurteilung von Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die aktuelle DIN 18005-1:2023-07 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.

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:

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

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags/nachts um nicht mehr als 30 dB/20 dB überschreiten.

→ Berechnungsergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnungen zur Gewerbelärmbelastung haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A)/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Im südwestlichen Teilbereich wird in Erdgeschosshöhe der Nachtwert um 2 dB und in Höhe des 1. Obergeschosses noch um 1 dB unterschritten werden. Dies ist auf die geplante Anordnung des RRB zurückzuführen.

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärmemissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 deshalb nicht erforderlich.

→ Lärmimmissionen (Verkehr)

Die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Planung auf der Grundlage der DIN 18005-1:2023-07. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2023-07 sind schalltechnische Orientierungswerte enthalten, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert sind, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

→ Beurteilungsgrundlagen

Für Verkehrslärmeinwirkungen gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA):

$$OW = 55 \text{ dB(A)}/45 \text{ dB(A) tags/nachts}$$

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

$$IGW = 55 \text{ dB(A)}/49 \text{ dB(A) tags/nachts}$$

Gemäß aktueller Rechtsprechung ist eine angemessene Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen auch dann gewährleistet, wenn diese keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der einen Wert von 62 dB(A) tags überschreitet. Dieser Wert markiert demnach die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Die Frequentierung der Speller Straße geht mit den Werten aus einer aktuellen Verkehrszählung vom 14.02.2023⁵ mit anschließender Prognose für den Zeithorizont 2038 in die Berechnung ein. Für die Bahnhofstraße (L 57) liegen keine aktuellen Daten vor, daher wurde die Zählung aus dem Jahr 2015 unter der Annahme einer 1 %-Steigerung pro Jahr bis 2038 herangezogen. Die SV-Verteilung wurde entsprechend der Tabelle 3 der RLS-19 angesetzt.

⁵ Verkehrserhebung Speller Straße (K304), IRS – Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB – Beratende Ingenieure, Varel, 24.02.2023

Speller Straße:

durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen:	DTV	=	4.877 KFZ/24 h
LKW ₁ tags:	p ₁	=	2,9 %
LKW ₁ nachts	P ₁	=	3,5 %
LKW ₂ tags:	p ₂	=	3,2 %
LKW ₂ nachts	p ₂	=	2,2 %
Höchstzulässige Geschwindigkeit:	V _{Pkw}	=	50/70 km/h
	V _{LKW1,2}	=	50/70 km/h
Fahrbahnoberfläche:			nicht geriffelter Gussasphalt

Bahnhofstraße:

durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen:	DTV	=	5.200 KFZ/24 h
LKW ₁ tags:	p ₁	=	7,5 %
LKW ₁ nachts	P ₁	=	4,5 %
LKW ₂ tags:	p ₂	=	12,5 %
LKW ₂ nachts	p ₂	=	2,8 %
Höchstzulässige Geschwindigkeit:	V _{Pkw}	=	50/100 km/h
	V _{LKW1,2}	=	50/80 km/h
Fahrbahnoberfläche:			nicht geriffelter Gussasphalt

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.

→ Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen zum Verkehrslärm haben gezeigt, dass im Außenwohnbereich mit einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes nachts um 1 dB nur im Bereich eines nordwestlich gelegenen Grundstücks zu rechnen ist. In Erdgeschosslage erhöht sich diese an gleicher Stelle auf 2 dB.

In Höhe des 1. Obergeschosses ist dagegen mit einer relevanten Überschreitung um bis zu 9 dB tags und nachts zu rechnen.

– Passiver Schallschutz an Gebäuden

Da im Bereich der geplanten Grundstücke unter der Voraussetzung der Anwendung aktiven Lärmschutzes (Anlage von zwei Erdwällen mit 2,5 m OKG (südlich) bzw. 3,8 m (westlich) oberhalb der Geländeoberkante sowie und eines Regenrückhaltebeckens - RRB) keine Überschreitungen der Orientierungswerte tags in den Außenwohnbereichen in Terrassenlage vorliegen, sind hierfür keine besonderen Maßnahmen innerhalb der zur Erschließung vorgesehenen Fläche zu treffen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sollten Balkone im 1. OG nicht ohne schallabschirmende Maßnahmen errichtet werden. Eine abschirmende Wirkung wird z. B. durch eine geeignete Ausrichtung der Gebäude erreicht, in deren Schallschatten Außenwohnbereiche (Balkone) angelegt werden können. Diese Maßnahmen sind allerdings nur zu empfehlen und nicht zwingend umzusetzen, da immer noch Werte von 62 dB(A) unterschritten werden und damit eine entsprechende Nutzbarkeit des Außenwohnbereiches gewährleistet ist.

Im in der Planzeichnung blau schraffierten Bereich (siehe Anlage 1) sind vorwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume mit einer Ausrichtung zur Speller Straße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ können derartige Wohnräume auf der zur Speller Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

– Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel

Die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen ergeben sich auf der Grundlage der DIN 4109-1.

Hiernach ergeben sich die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten von schutzbedürftigen Räumen auf der Grundlage der vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in dB(A).

Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt gemäß DIN 4109-2 aus dem zugehörigen Beurteilungspegel für die unterschiedlichen Lärmquellen (Straßen-, Schienen-, Luft-, Wasserverkehr, Industrie/Gewerbe).

Die Lärmpegelbereiche sind wie folgt definiert:

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	≤ 55
2	II	≤ 60
3	III	≤ 65
4	IV	≤ 70
5	V	≤ 75
6	VI	≤ 80
7	VII	< 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Aufgrund der Verkehrslärmsituation ist innerhalb des Plangebietes eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche III und IV grafisch als Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 i. V. m. textlichen Festsetzungen zu schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung darzustellen. (siehe hierzu Kapitel 10.6.4 „Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen“ und Anlage 1)

➔ Geruchsimmissionen (Landwirtschaftliche Tierhaltung)

Um die in das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen beurteilen zu können, die aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind, wird ein im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ erarbeitetes Immissionsschutzgutachten die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen⁶ herangezogen.

Da die geruchstechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung nach den Anforderungen der TA Luft erarbeitet worden ist, kann dieses Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden. Hierbei kommt der Anhang 7 der TA Luft zur Anwendung, so dass sichergestellt ist, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden.

Auf die Ausführungen dieses Gutachten wird verwiesen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend ebenfalls auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen sind die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe relevant. Es wurden folgende landwirtschaftlichen Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet berücksichtigt:

⁶ Ergebnisdokumentation Nr. G 2244.1/01 Geruchstechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 30 „Östlich der Speller Straße – Teil III“ in der Gemeinde Beesten, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 19.12.2022

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

(siehe Abbildung 9)

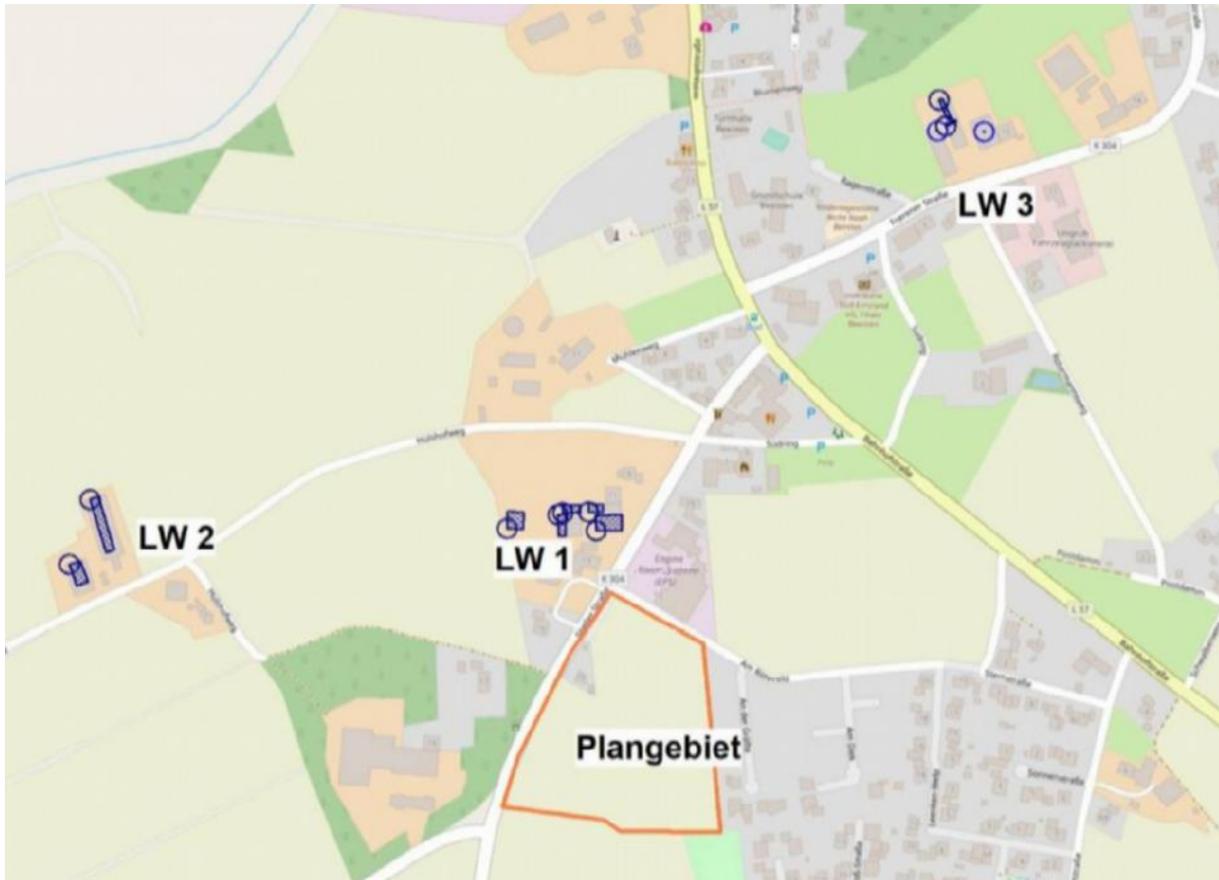


Abbildung 9: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 30 (ohne Maßstab)

→ Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wird der Anhang 7 der TA Luft herangezogen.

Weiterhin wird im Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft beschrieben, dass in begründeten Einzelfällen entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich ist. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich eindeutig begrenzt werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zwischenwerte.

Zwischenwerte für den Übergangsbereich verschiedener Nutzungen

Anlagentyp	Übergangsbereich	Immissionswert
Tierhaltungsanlagen	Dorfgebiet - Außenbereich	$0,15 < IW \leq 0,20$
Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Außenbereich	$0,10 < IW < 0,15$

Die städtebauliche Entwicklung des südlichen Teils der Ortslage Beesten hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise zwischen der Speller Straße und der Bahnhofstraße vollzogen. Die westliche Grenze für diese Siedlungserweiterungen bildet hierbei die Speller Straße, da sich westlich der Straßenverkehrsfläche der Außenbereich anschließt, in dem eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie Wohngebäude angesiedelt sind. Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb und östlich begrenzen Wohngebiete den südlichen Plangebietsrand.

Der Süden der Ortslage Beesten, in dem der Bebauungsplan Nr. 30 entwickelt wird, ist somit aufgrund der hier vorzufindenden Hauptnutzungen aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen entlang der Speller Straße vergleichbar mit einer Gemengelage im Sinne der TA Luft.

Der Schutzanspruch für das neue Wohngebiet ist nach dem Anhang 7, Nr. 3.1 der TA Luft einem Misch- und Wohngebiet zuzuordnen. Für diesen Gebietstyp ist der maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung mit 10 % der Jahresstunden angegeben. Gemäß dem Anhang 7 Nr. 3.1 Abs. 5 der TA Luft gilt jedoch für den begründeten Einzelfall die Festlegung von Zwischenwerten zwischen Nutzungsbereichen in Gebieten, die unmittelbar aneinandergrenzen. Der Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft 2021 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) konkretisiert und kommentiert diese Zwischenwertbildung.

Die TA Luft definiert im Anhang 7 Abs. 5: *„Für die Höhe des Zwischenwerts ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich.“* Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und Gewerbe- und Industriebetrieben und in diesem Fall auch die landwirtschaftlichen Betriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Der Südwesten der Ortslage Beesten ist gekennzeichnet durch das in gegenseitiger Rücksichtnahme entstandene Nebeneinander zwischen Wohnnutzungen, Landwirtschaft und Gewerbe. Gleichzeitig ist die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkungen aufgrund der historischen Prägung durch einen zum Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb gegeben. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 30 kann somit ein Wert zwischen 10 % (Misch- und Wohngebiet) und 15 % (angrenzender Außenbereich und Gewerbegebiet) festgelegt werden (gemäß Tabelle 1 des „Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft 2021 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)“).

Bereits im Rahmen der zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 28 erarbeiteten geruchstechnischen Untersuchungen der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH wurde dieser Gebietscharakter anerkannt.

Außerdem wurde in diesen Gutachten festgestellt, dass der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Bereich der Speller Straße von den landwirtschaftlichen Betrieben, aufgrund der Bestandssituation längst ausgeschöpft ist und somit die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe limitiert sind.

Im geruchstechnischen Bericht zu diesem Planungsvorhaben wurden anhand einer Ausbreitungsberechnung die im Plangebiet auftretenden Geruchsmissionen ermittelt (siehe Abbildung 10). In der grafischen Darstellung der Berechnungsergebnisse ist erkennbar, dass die Geruchsmissionen nach Norden, in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes Weemeyer hin zunehmen. Aus diesem Grunde wurde das Plangebiet mit seinem nördlichen Rand am Verlauf der 15 %-Linie abgegrenzt. Die max. Immissionswerte betragen im B-Plan Nr. 30 somit 15 % der Jahresstunden und dass nur innerhalb von Rechengittern unmittelbar entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte nicht exakt an den Rechengittern, sondern die Plangebietsgrenze wurde noch „geglättet“, d. h., dass die Werte von 15 % lediglich in den südlichen Teilen der Rechengitter und damit nur etwa zur Hälfte in das Plangebiet einwirken. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes liegen die Immissionswerte somit unterhalb der 15 %-Grenze. (siehe Abbildung 7).

Dieser Wert liegt damit im Bereich der geforderten Festsetzung von Zwischenwerten. Eine Festlegung des Immissionswertes auf den Wert von 15 % ist somit gemäß Tabelle 1 des „Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft 2021 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) möglich. Die max. Werte von 20 % für den Außenbereich und 25 % für einen begründeten Ausnahmefall werden deutlich unterschritten.

Durch die Festlegung des Immissionszwischenwertes auf 15 % im Plangebiet wird die derzeitige Bestandssituation gesichert, indem die Schutzwürdigkeit des geplanten Wohnbauvorhabens infolge der bestehenden Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkungen vermindert wurde, so dass die zumutbare Überschreitung des Immissionswertes aufgrund der Zwischenwertbildung das geplante Wohnbauvorhaben trotzdem nicht in Frage stellt und sich die bestehende Gemengesituation in keiner Weise verschärft. Für die nächstgelegenen benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe resultieren aus der geplanten Baugebietsausweisung keinerlei Einschränkungen über das zum heutigen Zeitpunkt bestehende Maß hinaus.

Das von der Gemeinde vollzogene Bauleitplanverfahren östlich der Speller Straße schränkt somit die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter als die bereits vorhandene Bebauung ein.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird die weitere Wohnbauentwicklung westlich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Östlich der Speller Straße – Teil II“ bis zur Speller Straße vollzogen; das geplante Wohngebiet setzt den Siedlungsansatz des Bebauungsplanes Nr. 21 nach Westen bis zur Speller Straße fort. Mit dieser Maßnahme kann eine Freifläche für den Wohnungsbau bis zur westlichen Siedlungsgrenze erschlossen werden. Hierbei handelt es sich somit um die „Auffüllung“ des vorhandenen Siedlungsgrundrisses, bzw. gleichzeitig auch um eine Abrundung (Arrondierung) der vorhandenen Wohnbaugebiete nach Westen, was wiederum eine Rاندlage des neuen Baugebiets zu den westlich und südlich angrenzenden Außenbereichsflächen nach sich zieht. Daher kann im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 bei der Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen der Wert von 15 % der Jahresstunden (Zwischenwerte für den Übergangsbereich verschiedener Nutzungen – Außenbereich/ Gewerbegebiet) zugrunde gelegt werden.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

→ Geruchsemissionen (Landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung)

Im näheren westlichen und südlichen Umfeld des neuen Baugebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten, im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. (siehe Kapitel 13 Hinweise)

Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

Durch die Festsetzungen zum Lärm im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit durch Lärm nicht erfolgen.

Während der Bauphase werden zeitweise die Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter noch Schadstoffe emittiert werden. Mit dem Bau und dem Betrieb von Wohnhäusern sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte Straßenflächen errichtet werden.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit positiv bis gering, der Eingriff ist unerheblich.

11.5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung und die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (siehe Anlage 2)

Im Bestandsplan (Bestandsaufnahme 11 / 2022) sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) des Kartierschlüssels erfasst worden.

Altersstrukturklassen:

J	BHD bis 7 cm
I	BHD 7 cm – 20 cm
II	BHD 21 cm – 50 cm
III	BHD 51 cm – 80 cm
IV	BHD ab 80 cm

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche (A) dominiert. Im Westen befindet sich ein Erdwall, der lückig mit Ruderalflur (UHM) bestockt ist, im Norden befindet sich eine Ruderalflur (UHM) südlich der Straße Am Rittersitz. Gehölzstrukturen und Ackerrandstreifen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes stocken Stieleichen und Schwarzerlen der Altersstrukturklasse II bis IV über Intensivgrünland. Weitere dominante Gehölzstrukturen befinden sich westlich der Speller Straße, dort stocken Rotbuchen, Stieleichen mit Begleitholzarten der Altersstrukturklassen II und III.

Südlich des Plangebietes verläuft ein naturfern ausgebauter Entwässerungsgraben (FGZ), dessen Böschungen mit Ruderalfluren (UHM) bestockt sind.

Östlich grenzen Wohnbaugrundstücke mit Ziergärten (PHZ) ans Plangebiet, besondere Gehölzstrukturen sind dort nicht vorhanden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln sind im Plangebiet eventuell im Süden des Geltungsbereichs zu erwarten, dort könnte ein Fasan sein Revier haben – bei den Begehungen wurde dies nicht festgestellt.

Für das Schutzgut Tiere u. Pflanzen hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Ackerfläche zum großen Teil überbaut werden bzw. im Süden wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Schutzmaßnahmen für Gehölze sind nicht erforderlich, da keine schützenswerten Gehölze im Plangebiet vorhanden sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

Auf eine Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen als planungsrelevante Tierarten wurde verzichtet, da auf der Ackerfläche die Nutzung sehr intensiv ist und ruderale Randstrukturen/Ackerrandstreifen nicht vorhanden sind und die Fläche unmittelbar an bebaute Areale grenzt, so dass das Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden kann, eventuell könnte ein Fasan dort sein Revier haben. Da südlich angrenzend weitere Ackerflächen vorhanden sind, wären dort Ersatzlebensräume für einen Fasan verfügbar.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes gibt es Gehölzstrukturen, die als Leitlinie für Fledermäuse fungieren könnten bzw. als Winter-/Sommerquartier dienen könnten. Mit einer zukünftigen Bebauung werden diese Strukturen nicht tangiert und potenzielle Fledermauslebensräume nicht beeinträchtigt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf Brutvögel u. Fledermäuse zu erwarten.

Tagfalter, Heuschrecken und Libellen sind im Plangebiet aufgrund fehlender bzw. fragmentarisch vorhandener Saumstrukturen nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es sind weder lückige Steinhäufen/südexponierte Böschungen, noch Laichgewässer vorhanden. Der Entwässerungsgraben südlich des Plangebietes ist für Amphibien nicht geeignet.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering, der Eingriff ist unerheblich.

11.5.3 Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.

Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als sehr eingeschränkt zu bewerten.

Die intensive Ackernutzung ohne Ackerrandstreifen wirkt sich negativ auf die Lebensraumvielfalt aus. Im Bereich der Ackerfläche erfolgt eine kontinuierliche Bearbeitung bis unmittelbar an die angrenzenden Flächen.

Das Lebensraumangebot im Plangebiet ist sehr gering.

In der Gesamtschau wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die biologische Vielfalt im Plangebiet möglicherweise zunehmen, auch wenn der Versiegelungsgrad zunimmt. Zukünftig werden im Plangebiet unterschiedliche Strukturen entstehen, die anderen Arten potenzielle Lebensräume bieten. Die bodengebundene Fauna wird erheblich abnehmen.

Der Begriff der Biodiversität bezieht sich nicht nur auf die Vielfalt von Arten, sondern auch auf die Vielfalt innerhalb einer Art. Ebenso fällt die Vielfalt von Lebensgemeinschaften darunter. Langfristig wird sich die Vielfalt im Plangebiet nicht negativ verändern.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

11.5.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) ist es Ziel, die Funktion des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Vorhandensein von Altlasten ist nicht zu erwarten, der Standort wird bereits seit langer Zeit landwirtschaftlich genutzt. Rohstofflagerflächen sind für den Planbereich nicht bekannt. Archäologische Befunde werden im Plangebiet nicht erwartet, da bei angrenzenden Baugebieten keine Besonderheiten bei den Tiefbauarbeiten aufgetreten sind.

Gemäß Kartenserver LBEG liegt die mittlere Geländehöhe der Ackerfläche bei ca. 32.00 m ü. NN. Das Plangebiet wird von einem mittleren Gley-Podsol dominiert, das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Talsand. Gemäß Bodengutachten liegt der Grundwasserhochstand bei ca. 1,40 m bis 1,90 m unter Geländeoberkante.

Gley-Podsolböden besitzen ein geringes Puffer- und Speichervermögen, wodurch ein hohes Risiko für Einträge ins Grundwasser besteht.

Der Acker ist durch die Nutzung als anthropogen überformt einzustufen. Durch die Nutzung als Acker dient der Standort der Erzeugung von Lebensmitteln/Futtermitteln und ist somit Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Gemäß Bodenschutzgesetz ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung nicht als Vorbelastung einzustufen, auch wenn durch diese Nutzungen eine kontinuierliche Bearbeitung und das Ausbringen von Nährstoffen/Pestiziden erfolgen.

Ackerflächen sind Bestandteil des Naturhaushaltes, auch wenn sie einer kontinuierlichen Nutzung unterliegen. Je nach Standort sind die Puffer- u. Speicherfunktionen unterschiedlich, im vorliegenden Bereich ist diese Kapazität gering.

Vollkommen ungestörte Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der anthropogen überformte Standort, der als Acker genutzt wird, weist gemäß Bodenschutzgesetz weitere Funktionen auf. Der Boden besitzt die Funktion als Grundlage für die Erzeugung von Lebensmitteln, als Versorgung für das Schutzgut Mensch.

Das Schutzgut Boden hat eine Archiv- und Speicherfunktion für Ereignisse aus der Vergangenheit. Eine weitere Bodenfunktion ist die Reinhaltung des Grundwassers vor schädlichen Einträgen durch entsprechende Filter- u. Speichereigenschaften, die im aktuellen Fall gering sind.

Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnbauflächen ist zu begründen. Die ins Verfahren gebrachte Ackerfläche grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und arrondiert die Wohnbebauung in diesem Bereich von Beesten und schließt die Siedlungsentwicklung dort ab.

Für das Schutzgut Boden hat der Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die geplante Umwandlung der Ackerfläche zu einem Wohnbaugebiet wird das Schutzgut Boden, mit den entsprechenden Bodenfunktionen, im Bereich der Straßenflächen und der Bauflächen zum Teil beseitigt, nur die Nebenflächen, 55 % der Baufläche, werden nicht versiegelt. Dort können sich nach der Bauphase ungestörte Bodenverhältnisse entwickeln.

Gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diesem Postulat wird nur indirekt Folge geleistet, da ein Teil des Geltungsbereichs unversiegelt bleibt. Nur die verbleibenden unversiegelten Freiflächen/gärtnerischen Freianlagen innerhalb des Baugebiets werden durch die gärtnerische Nutzung geprägt werden.

Während der Bauphase werden temporäre Verdichtungen eintreten, auch in den Bereichen, die später nicht versiegelt werden. Ebenso werden die Bodenfunktionen in den zukünftig versiegelten Flächen beseitigt.

Im Bereich der Erschließungsstraße wird das Schutzgut Boden beseitigt, ebenso im Bereich des Regenrückhaltebeckens, dort werden sich nach der Auskofferung andere Bodenverhältnisse entwickeln.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hoch, der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich.

11.5.5 Schutzgut Fläche

Mit der Entwicklung Ackerfläche im Plangebiet als Wohnbaugebiet für neue Einzel- u. Doppelhäuser erfolgt eine andere Nutzung der Fläche, die Ackernutzung wird aufgegeben. Aufgrund des Flächenzuschnittes ist die Ackerfläche, gemessen an den heutigen Bewirtschaftungsmethoden, als klein einzustufen, die eine rationelle Bewirtschaftung nicht zulässt, zumal die Ackerfläche an vorhandene Bebauung grenzt. Durch die Lage der Fläche (angrenzend an vorhandene Wohnbebauung) wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehende Fläche optimal als Standort genutzt wird.

Dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Flächen und einer sinnvollen Flächennutzung für die Allgemeinheit, da durch die Ausweisung von Wohnbauflächen neue Mitbürger sich ansiedeln können, dies stärkt den Standort Beesten.

Durch die Flächenumwandlung wird in diesem Bereich die vorhandene Bebauung (unterschiedlicher Struktur) arrondiert / erweitert und einer Zerschneidung der freien Landschaft entgegengewirkt. Der Siedlungsrand wird nach Westen / Süden verschoben.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Fläche sind gering, der Eingriff in den Schutzgegenstand Fläche ist unerheblich.

11.5.6 Schutzgut Wasser

Gemäß Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser, fällt das Plangebiet in einen Bereich mit einer jährlichen Grundwasserneubildungsrate von 300 mm/a bis 400 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers durch Einträge wird als gering bis mittel eingestuft.

Auf Grund der aktuellen Nutzungen und Bodenverhältnisse im Plangebiet als Ackerfläche ist von geringen bis mittleren Nährstoff- und Pestizeinträgen ins Grundwasser auszugehen.

Durch die Bodenverhältnisse bedingt, ist das Puffer- u. Speichervermögen des Bodens als gering einzustufen, Schadstoffe können ins Grundwasser gelangen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung kann das Oberflächenwasser auf den Flächen versickern bzw. seitlich ablaufen. Der maximale Grundwasserstand liegt laut Bodengutachten ca. 140 cm bis 190 cm unter Geländeoberkante.

Für das Schutzgut Wasser hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Versiegelung, die eine ungehinderte Oberflächenwasserversickerung dort verhindert. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken zu versickern ist.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet und somit dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen, da es dort zum Teil verdunstet bzw. in den Gräben eingeleitet wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird nur in den unversiegelten Nebenflächen versickern.

Durch die Herausnahme der Fläche aus der Ackernutzung wird sich die Summe der Einträge von unerwünschten Stoffen ins Grundwasser erheblich reduzieren. Während der Bauphase sind keine Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten, da für die Baumaßnahmen nur temporär eventuell eine Grundwasserabsenkung notwendig wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist erheblich.

11.5.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Landkreis Emsland zur gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Es herrscht ein feucht gemäßigtes Klima, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern vor. Windgeschwindigkeit, Niederschlag und Temperatur weisen keine Extreme auf. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung ist Südwesten (vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland).

Das Plangebiet ist dem Stadtrandklimatop zuzuordnen, da es an versiegelte Flächen angrenzt. Das Mikroklima im Geltungsbereich wird von den angrenzenden versiegelten Arealen (Bebauung/Straßen) im Bereich der Ackerfläche mitgeprägt. Aufgrund der Kleinflächigkeit und Exposition der Plangebietsfläche ist die makroklimatische Wirkung sehr gering, da die Fläche von geringer Größe ist und eine Abfuhr von Kaltluft von der Ackerfläche Richtung Ortslage Beesten durch die vorhandene Bebauung verhindert wird. Mikroklimatisch profitieren von der Ackerfläche nur die unmittelbar angrenzenden, bebauten Areale im Norden und Osten.

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die zur Sauerstoffbildung und zur Feinstaubbindung beitragen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden Geruchsemissionen freigesetzt, die auf die angrenzende Bebauung negativ einwirken. Von den Erschließungsstraßen in der Plangebietsumgebung gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Für die Schutzgüter Klima u. Luft hat der Untersuchungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Versiegelung eines Großteils der bisherigen Ackerfläche erfolgen, so dass die Kaltluftproduktion erheblich abnehmen wird, dies wirkt sich unmittelbar auf die angrenzenden Grundstücke und auf das Plangebiet aus. Es entsteht ein Stadtklimatop. Das Regenrückhaltebecken wird bei entsprechender Befüllung einen Beitrag zur Temperatursenkung leisten, da Wasser verdunstet.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet werden sich die Geruchsemissionen reduzieren, was sich positiv auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung auswirken wird.

Die Änderung des Kleinklimas beginnt in der Bauphase und findet ihren Abschluss, wenn die Bebauung im Plangebiet in Gänze umgesetzt ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist erheblich.

11.5.8 Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und durch dessen Umsetzung wird der Bau von neuen Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht.

Davon werden keine Schadstoffemissionen ausgehen, da dies die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulassen.

Durch die Aufgabe der Ackernutzung im Plangebiet wird zukünftig die Ausbringung von Pestiziden und Gülle nicht mehr erfolgen. Mit der Bebauung werden sich die Abgasemissionen durch Fahrzeuge gering erhöhen. Mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auch Abgasemissionen von Landmaschinen verbunden.

Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick, dass immer mehr Elektroautos zum Einsatz kommen.

Großflächige Versiegelungen sind Eingriffe in den Temperaturhaushalt. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Temperatur. Relevante Wärmeemissionen durch Heizanlagen werden nicht entstehen, ebenso sind mit dem Betrieb der neuen Wohngebäude keine relevanten Wärme- und Strahlungsemissionen zu erwarten. Geruchliche Emissionen werden nicht entstehen. Neue Gebäude müssen den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Dämmung entsprechen, das geänderte Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) trifft dazu eindeutige Regelungen.

Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten, der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

11.5.9 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.

Der Vorhabensraum wird durch die Ackerfläche geprägt.

Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Plangebietsperipherie, dem visuellen Wirkraum, treten als ortsbildprägende Elemente, Baumbestände u. Einzelbäume, hinzu, ebenso die vorhandene Wohnbebauung, Gewerbegebäude im Norden und weitere Ackerflächen.

Der Vorhabensraum und der visuelle Wirkraum sind einem Landschaftsraum zuzuordnen, der als inhomogener Siedlungsrand einzustufen ist, der den Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellt. Das für die zusätzliche Bebauung vorgesehene Areal liegt am Rand der Siedlung im Süden von Beesten.

Für das Schutzgut Landschaft hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Landschaftsbild im Vorhabensraum erheblich verändern, da die Ackerfläche zum großen Teil überbaut bzw. ein Regenrückhaltebecken angelegt und ein Lärmschutzwall (teils vorhanden) gebaut wird.

Im visuellen Wirkraum ist die Landschaftsbildveränderung nicht so gravierend, da im Nahbereich von Wohnbaugrundstücken neue Wohngebäude entstehen. Durch die neue Bebauung wird der Siedlungsrand weiter nach Westen und Süden verschoben, eine Zerschneidung der Landschaft erfolgt nicht. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht tangiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet mittel, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich.

11.5.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Elemente dieses Schutzgutes sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

11.5.11 Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen

Durch die Ausweisung als Standort für Wohnbaufläche ist sichergestellt, dass im Plangebiet keine Stoffe gelagert werden, die bei Freisetzung zu Katastrophen bzw. schweren Unfällen führen können. Durch die Festsetzung als Wohnbaufläche ist die Produktion von umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen, ebenso sind keine Arbeitsweisen zulässig, die ein hohes Gefahrenpotential aufweisen. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (Firma EPS) ist festgesetzt, dass Betriebsbereiche ausgeschlossen sind, die unter die Störfallverordnung fallen. Durch die Exposition/Topografie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdbeben bei Starkniederschlägen nicht zu erwarten, der Bereich ist relativ eben. Theoretisch ist es möglich, dass der Entwässerungsgraben nach Starkniederschlägen ausufernd, dies kann zu Überflutungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen führen. Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden.

Mit dem Bau von Wohngebäuden sind in der Regel keine Rammarbeiten zum Einbringen von Spundbohlen / Betonbohrpfählen verbunden, die sich auf die angrenzende Bebauung negativ auswirken könnten. Durch die Erschließung von Norden und durch den Fuß- u. Radweg Richtung Süden ist sichergestellt, dass das Plangebiet im Notfall in zwei Richtungen verlassen werden kann.

Fluchtpläne und Sammelpunkte sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen ist unerheblich.

11.5.12 Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Anlagen ermöglicht, die als Wärmequellen einzustufen sind, da Wohngebäude in der Regel keine relevante Abwärme produzieren. Ebenso entsteht keine Strahlung, aufgrund der Nutzung. Im neuen GEG sind entsprechende Regelungen zur Gebäudedämmung getroffen.

Der zusätzliche KFZ-Verkehr wird nur geringe zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren, da es sich nur um Zielverkehr handelt. Darüber hinaus kommen immer mehr Elektrofahrzeuge zum Einsatz, die keine Schadstoffemissionen haben.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbeleuchtung und der Beleuchtung auf den vorhandenen, bebauten Grundstücken und der geringen Biotopausstattung wird die zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet als irrelevant hinsichtlich ihrer Störwirkung auf lichtempfindliche Tierarten eingestuft. Relevant wären nur jagende Fledermäuse, die aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Schadstoffemissionen und Lärmemissionen sind aufgrund der Nutzung durch Wohngebäude nicht zu erwarten, Lärmemissionen werden durch die Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan auf die Grenzwerte beschränkt. Abfälle werden getrennt entsorgt, gemäß der gesetzlichen Vorgaben, Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Oberflächenwasser wird versickert bzw. in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

11.5.13 Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die effektive Nutzung von Energie erfolgt schon im Eigeninteresse der Gebäudebesitzer bzw. ist durch das neue GEG im Detail geregelt. Darüber hinaus sind gem. § 32a NBauO bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

11.5.14 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.

Das Plangebiet wird, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von der Ackerfläche geprägt. Von den angrenzenden Verkehrsflächen gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Vom Plangebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die über den zulässigen Grenzwerten liegen. Auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung wirken Geruchsemissionen ein, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung stammen. Durch die Nutzung als Acker ist das Schutzgut Boden anthropogen überformt. Für das Schutzgut Mensch hat der Acker als Standort zur Lebensmittelerzeugung eine geringe Bedeutung, für die Naherholung kann der Bereich nicht genutzt werden. Auf Grund der Bodenverhältnisse ist die Versickerungsrate im Plangebiet mittel und das Beeinträchtigungsrisiko für Verunreinigungen gering bis mittel. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, nur in der Umgebung (außerhalb des Plangebietes), diese besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz, dort können sich Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Gehölz besiedelnden Brutvögeln befinden, an deren Rändern können Jagdgebiete von Fledermäusen liegen. Das Landschaftsbild wird von der Ackernutzung und durch die vorhandene Bebauung geprägt, im visuellen Wirkraum treten Baumbestände und Einzelbäume hinzu. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Gebietes hat der Bereich nur eine mikroklimatische Bedeutung für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Der Planbereich ist dem Übergangsbereich zur freien Landschaft zuzuordnen.

Die Naturnähe des für die Bebauung vorgesehenen Areals ist gering, der Planbereich hat in der Gesamtschau eine geringe, teils mittlere, Bedeutung für die Schutzgüter.

Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es nicht. Durch das Bauleitplanungsverfahren soll eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden.

11.5.15 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „erheblich“, „unerheblich“.

Die Belange nach § 1 (6) 7. a) bis i) BauGB werden gemäß Anlage 1 des BauGB 2. b) nach den Punkten aa) bis hh) überprüft. Die erheblichen Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Nach der Anlage 1 des BauGB sind die Punkte aa) bis hh) bei der Prüfung relevant, diese sind Bestandteil der folgenden Tabelle. Details sind in den vorherigen Textpassagen, Schutzgüter-/Schutzgegenstandsbetrachtungen, dargestellt. – Die Gliederung orientiert sich an einem VHW-Seminar von 11/2019.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Lebensraumeinschränkung		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von Acker zu Wohngebäuden, Fläche wird der Allgemeinheit entzogen, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Versiegelung / Beseitigung Bodenfunktion	*		*	
Wasser a) + bb)	Reduzierung Einträge ins Grundwasser, Verringerung Versickerungsrate	*			*
Klima / Luft a)	Kleinklimaveränderung	*		*	
Wirkungsgefüge a)	Negative Veränderung	*		*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Betriebsansiedlungen, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen u. Verfahren		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Auf Ebene der Baugenehmigungen bzw. GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Auf Ebene der Baugenehmigungen		*		*

Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Nicht betroffen, Anlagen sind nicht vorhanden		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

11.6 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

11.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Die Schutzgüter/Schutzgegenstände Boden, Klima u. Luft, Landschaft, Wasser und Ressourcen werden negativ verändert. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen werden nicht negativ verändert. Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines Wohngebietes. Es entstehen neue Versiegelungen, Lebensräume werden in geringem Umfang beseitigt, das Kleinklima und das Landschaftsbild werden verändert. Das Oberflächenwasser wird teilweise dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen.

Der Umweltzustand wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich verändern, da der Anteil der versiegelten Flächen erheblich zunimmt und das Landschaftsbild sich erheblich durch neue Gebäude verändert, aus der Ackerfläche im Plangebiet werden versiegelte Bereiche und ein Regenrückhaltebecken / Lärmschutzwall.

Durch die notwendig werdende Kompensation auf externen Flächen werden dort die Schutzgüter aufgewertet, so dass der Eingriff vollständig kompensiert wird.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtschau gering bis mittel, bei den Schutzgütern/Schutzgegenständen Boden, Landschaft, Klima u. Luft, Ressourcen, Wasser wird die Erheblichkeitsschwelle erreicht, bei den Schutzgütern Pflanzen u. Tiere, Mensch, Fläche und Kultur- u. sonstige Sachgüter sind die Auswirkungen unerheblich.

11.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Bebauungsplanaufstellung nicht erfolgen würde, würde die Ackerfläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die von der Ackernutzung ausgehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser würden weiterhin bestehen bleiben.

11.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung.

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Standortwahl: Es wird, aus naturschutzfachlicher Sicht, geringwertige Ackerfläche überbaut.
- Zum Schutz vor Lärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen u. ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgesetzt.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Ver- und Entsorgung) genutzt werden.
- Es wird eine Wohnbebauung erweitert.

11.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanaufstellung abgeleitet werden. Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Städtetagsmodell“ bewertet und der Kompensationsumfang ermittelt.

Mensch / Emissionen / Gesundheit / Unfälle / Katastrophen

Auf der Grundlage der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen ist die Entwicklung des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich, wenn passive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Verkehrslärmbelastung festgesetzt werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes und auf Empfehlung des schalltechnischen Gutachters werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 30 aufgenommen:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen 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:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	≤ 55
2	II	≤ 60
3	III	≤ 65
4	IV	≤ 70
5	V	≤ 75
6	VI	≤ 80
7	VII	< 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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.

(Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Bereich in dem schallgedämpfte Lüftungen für Wohnräume erforderlich sind

Im blau schraffierten Bereich sind vorwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ können derartige Wohnräume auf der zur Speller Straße vollständig abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

(Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

*Auf der mit **LSW** gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der vorhandene Erdwall entlang der Speller Straße L-förmig entlang der südlichen Plangebietsgrenze um 46 m mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Grund zu verlängern.*

*Abweichungen von den v. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
(Textliche Festsetzung Nr. 2.3)*

Aufgrund der Aufnahme der o. g. Formulierungen als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30 "Östlich der Speller Straße – Teil III" der Gemeinde Beesten sind somit aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke unzulässige Schallimmissionen im neuen Baugebiet zu erwarten sind.

Risiken für Unfälle/Katastrophen/Gesundheit entstehen nicht.

Tiere u. Pflanzen / Biologische Vielfalt

In den nicht überbaubaren Bereichen des WA-Gebietes werden gärtnerisch geprägte Freiflächen mit anteilig Gehölzen entwickelt. Zusätzlich ist eine Festsetzung zur Bepflanzung der Wohnbaugrundstücke getroffen.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird extern kompensiert, siehe Kapitel 11.7.

Boden / Fläche

Ca. 55 % der Wohnbaugrundstücke dürfen nicht versiegelt werden, dort verbleiben ungestörte Bodenareale. Die Fläche für die neue Erschließungsstraße steht weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche wird extern kompensiert, siehe Kapitel 11.7.

Wasser / Abwasser

Ca. 55 % der Baugrundstücke dürfen nicht versiegelt werden, dort verbleiben ungestörte Bodenareale, wo Oberflächenwasser versickern kann. Dies Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Auf den Baugrundstücken muss das Oberflächenwasser versickert werden.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Wasser wird extern kompensiert, siehe Kapitel 11.7.

Klima / Luft / Emissionen / Luftqualität / Energie

Über den nicht versiegelbaren Bereichen auf den Wohnbaugrundstücken wird weiterhin eingeschränkt Kaltluft produziert. Die Luftqualität wird verändert.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 11.7.

Landschaft

Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 11.7.

Kultur- u. sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen bzw. nicht vorhanden.

11.6.5 Stellungnahme zum Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert 8.12.2022, sind die artenschutzrechtlichen Belange im § 44 geregelt.

Im § 45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang – I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten.
- Das Tötungsverbot.
- Das Störungsverbot.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt Folgendes: Für nach § 15 (1) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur u. Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, liegt ein Verbot nach § 44 (1) Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essenziell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar sind. Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ/NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopausstattung könnten im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel u. Fledermäuse vorkommen. Darüber hinaus wird auch das Potential für Reptilien, Amphibien, Tagfalter/Heuschrecken abgeschätzt.

Die Artenschutzprüfung auf Ebene erfolgt als Potentialanalyse, da nur eine Ackerfläche betroffen ist, die unmittelbar an Wohnbebauung / Straßen angrenzt und als Erweiterung der Wohnbebauung dienen soll. Die Ackerfläche ist strukturlos und weist keine Randstrukturen auf.

→ Pflanzen

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanaufstellung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

→ Brutvögel

Aufgrund der Biotopausstattung können im Plangebiet, das sich nur auf die Ackerfläche erstreckt, theoretisch Bodenbrüter vorkommen.

Für Bodenbrüter, wie z. B. Kiebitz, wäre die Ackerfläche potenziell geeignet. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen, bebauten Grundstücken an mehreren Seiten ist die Eignung der Ackerfläche im Plangebiet als sehr eingeschränkt zu bewerten bzw. das Vorkommen von Kiebitz ist auszuschließen.

Empfindlichere Arten wie Schafstelze, Brachvogel, Wiesenpieper, Feldlerche, Rebhuhn und Wachteln sind aufgrund der Siedlungsnähe und der Biotopstruktur im Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundsätzlich wäre die Ackerfläche im Süden von einem Fasan besiedelbar, der auch in der Nähe von Siedlungsstrukturen vorkommt. Für diese Art stehen in unmittelbarer Umgebung (direkt angrenzend Richtung Süden) 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 August 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.

Die vorhandenen Gebäude außerhalb des Plangebietes weisen aufgrund ihrer Bauweise kaum Möglichkeiten für Nistplätze von Gebäudebrütern auf, so dass das Plangebiet nicht als essenzieller Nahrungsraum fungiert.

Dachüberstände sind nur fragmentarisch vorhanden, so dass z. B. Mehlschwalben keine Nistmöglichkeiten haben. Rauchschnalben könnten theoretisch die Hallen der Fa. EPS nördlich des Plangebietes nutzen, wenn Einflugmöglichkeiten dauerhaft vorhanden wären und im Gebäudeinneren potenzielle Nistplätze (Unterlagen wie Balken/Träger) vorhanden wären. – Die Gebäude sind nur zeitweise geöffnet, so dass ein Vorkommen von Rauchschnalben ausgeschlossen werden kann

Mauersegler sind nicht zu erwarten, da Mauerlöcher bzw. Hohlräume unter Dächern nicht vorhanden sind.

Geeignete Strukturen für Haussperlinge wie z.B. Mauerlöcher, Dachbalken, Gebäudenischen sind an den Gebäuden außerhalb des Plangebietes nicht bzw. nur fragmentarisch vorhanden. Dies trifft auch auf den Hausrotschwanz zu.

Für Greifvögel ist der Planbereich als Jagdhabitat wenig geeignet, es liegt zu siedlungsnah, besser geeignete Flächen befinden sich westlich und südlich des Plangebietes, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln auf der Ackerfläche beseitigt werden.

Da in unmittelbarer Nähe Ausweichhabitats vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion für die betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten, dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Tötungsverbot:

Da Rodungsarbeiten von Gehölzen nicht notwendig sind, es sind keine vorhanden, werden freibrütende Brutvögel nicht getötet.

Störungsverbot:

Erhebliche Störungen von Brutvögeln erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht, da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen und vorhandene Gehölzbestände in der Umgebung nicht zusätzlich angestrahlt werden.

Fazit:

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel nicht erfüllt, wenn gemäß des Hinweises im Bebauungsplan vorgegangen wird.

➔ Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet sind Fledermäuse im Plangebiet, speziell auf der Ackerfläche nicht zu erwarten. Leitstrukturen für Jagdflüge sind nur weiter außerhalb entlang der Ränder der Baumbestände bzw. der Einzelbäume vorhanden.

Die Ackerfläche weist keine Randstrukturen auf, wo sich Insekten aufhalten könnten, die von Fledermäusen gejagt werden.

Bäume mit Baumhöhlen (potenzielle Fledermausquartiere) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit der neuen Bebauung wird ein großer Abstand zu den o. a. Gehölzstrukturen eingehalten, so dass in potenziellen Jagdhabitaten keine Hindernisse errichtet werden.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten:

Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind.

Tötungsverbot:

Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd nicht getötet.

Störungsverbot:

Da die Bauarbeiten nicht nachts erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd in der Umgebung nicht gestört.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse nicht erfüllt.

→ Amphibien

Amphibien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da geeignete Still- u. Fließgewässer nicht vorhanden sind. Wanderungsbewegungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da geeignete Laichgewässer in der Umgebung nicht vorhanden sind. Der Graben südlich des Plangebietes ist naturfern ausgebaut, er besitzt keine für Amphibien geeignete Strukturen.

→ Reptilien

Reptilien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da weder lückige Steinhäufen noch südexponierte vegetationsfreie Böschungen vorhanden sind.

→ Heuschrecken

Die in Niedersachsen vorkommenden Heuschrecken / Springschrecken sind nicht im FFH-Anhang IV verzeichnet.

→ Schmetterlinge

Schmetterlinge des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor.

→ Käfer

Käfer des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor. Juchtenkäfer kommen nur im Bentheimer Wald vor. Das Vorkommen von Hirschkäfern kann ausgeschlossen werden, da weder Totholzstubben noch das entsprechende Umfeld (Randbereich von Laubwäldern) vorhanden sind.

Gesamtfazit:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß des Hinweises im Bebauungsplan vorgegangen wird und die notwendigen Arbeiten von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt, dokumentiert und vorgenommen werden.

11.7 Eingriffsbetrachtung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung ist in den §§ 13 ff im BNatSchG geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen. Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Überbauung einer Ackerfläche, damit verbunden ist eine Landschaftsbildveränderung und die Beseitigung von Lebensräumen. Hieraus resultiert ein Eingriff.

Im Folgenden werden die Flächengrößen gemäß des Realzustandes und des Bebauungsplanentwurfs gegenübergestellt. Die Kompensationsermittlung erfolgt nach dem „Städtetagsmodell“. Da für die Wohnbaugrundstücke festgesetzt ist, dass pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum oder drei Sträucher zu pflanzen sind, wird für die Freiflächen auf den Baugrundstücken ein Wertfaktor von 1,2 WE/m² zum Ansatz gebracht.

Bestand – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
Ruderalflur UHM	84	3	252
Acker	20.020	1	20.020
Erdwall, naturfern	1.830	1	1.830
Summen	<u>21.934</u>		<u>22.102</u>

Planung – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m ²]	Wertfaktor [WE/m ²]	Flächenwert [WE]
Versiegelung WA-Fläche GRZ 0,3, i. M. 0,45	7.540	0	0
Gärtnerische Freianlagen in WA-Fläche mit Baumfestsetzung	9.218	1,2	11.061
Straßenverkehrsfläche / Fuß- u. Radweg	2.570	0	0
Lärmschutzwall	1.405	1	1.405
Regenrückhaltebecken	731	1	731
Trafostation	76	0	0
Räumstreifen	394		394
Summen	<u>21.934</u>		<u>13.591</u>

Kompensationsbedarf:

	Bestand	22.102WE
./.	Planung	13.591WE

	Defizit	8.511WE

Es sind 8.511 WE nach Städtetagsmodell zu kompensieren.

Die Kompensation der 8.511 WE erfolgt auf dem Flächenpool „Ehemalige Bahntrasse“. Es handelt sich um die Bahntrasse der Bahnlinie Rheine – Quakenbrück, die der Sukzession überlassen worden ist.

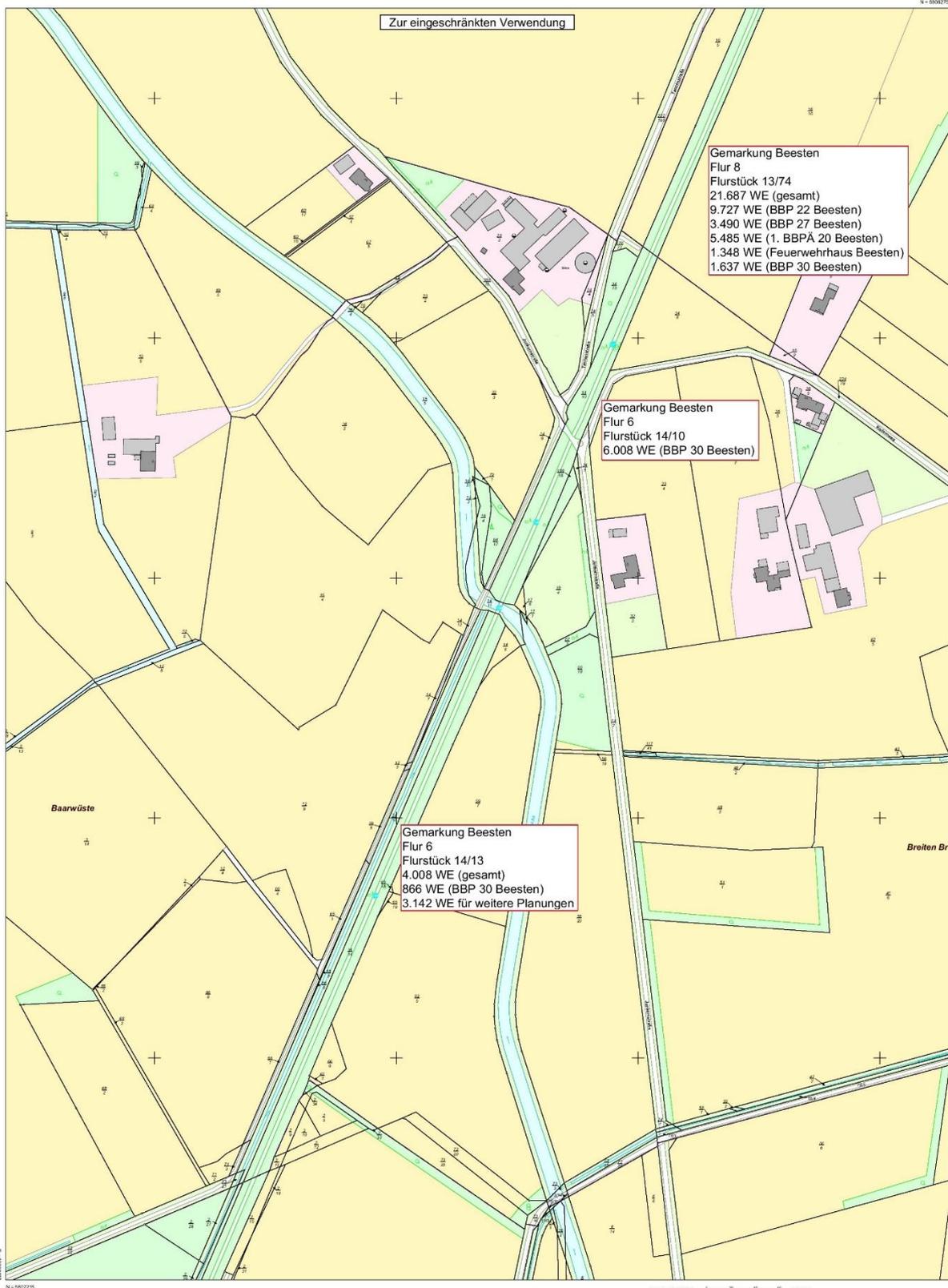
Dort stockt ein Pionierwald aus Zitterpappel, Spitzahorn, Sandbirke, Brombeere. der Altersstrukturklasse J – I. Als Überhälter treten Stieleichen der Altersstrukturklasse II / III auf. Die Fläche wird der Sukzession überlassen, Pflegeingriffe erfolgen nicht. Die Aufwertung beträgt dort 1 WE/m².

Gemarkung Beesten, Flur 8, Flurstück 13 / 74: 1.637 WE
 Gemarkung Beesten, Flur 6, Flurstück 14 / 10: 6.008 WE
 Gemarkung Beesten, Flur 6, Flurstück 14 / 13: 966 WE

 8.611 WE

Damit wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Ersatzfläche:



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**
Gemeinde: Beesten
Gemarkung: Beesten
Flur: 6 Flurstück: 14/10

Liegenschaftskarte 1:2000
Standardpräsentation

Erstellt am 28.09.2023
Aktualität der Daten 23.09.2023

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalkonzeption Osnabrück-Messpen - Katasteramt Lingen -
Jakob-Wolff-Platz 1
49006 Lingen (Ems)

Bereitgestellt durch:
Samtgemeinde Frieren
Markt 1
49532 Frieren

Zeichen:
Bei einer Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Widmung sind die
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über
einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

11.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Alternativen ist ein wichtiger Bestandteil zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Alternativenprüfungen erfolgen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden für die Gemeinde Flächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung bzw. Flächennutzungsplanänderungen werden Alternativenprüfungen vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Im Flächennutzungsplan ist die ins Verfahren gebrachte Fläche als Wohnbaufläche (W) festgesetzt, in den Randbereichen sind Grünflächen dargestellt, die mit geringen Abweichungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Geprüft wurde auch, ob es durch die Aktivierung der Ackerfläche zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen könnte. Das Ergebnis war, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten, wenn entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen werden, dies erfolgt durch einen Hinweis.

11.9 Zusätzliche Angaben

11.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des „Städte-tagsmodells“ durchgeführt. Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN. Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende und erhobene Daten zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

Spezielle Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt als Potentialanalyse, basierend auf den Biotoptypen und auf Geländebegehungen zum Abschätzen des Potentials.

Schallemissionen

Grundlagen der Umweltprüfung sind ein schalltechnischer Bericht.

Geruchsimmissionen

Grundlagen der Umweltprüfung sind ein geruchstechnischer Bericht.

11.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt. Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden werden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit der zuständigen Behörde auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

11.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt sind, obliegt der Gemeinde Beesten.

Die Überwachung kann sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen beschränken, auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Ressourcen. Die Ersatzmaßnahme erfolgt auf einer Poolfläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Beesten befindet. Die turnusgemäße Überprüfung der Flächen erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland.

11.9.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Beesten, Samtgemeinde Freren, beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, Baugebiet „Östlich der Speller Straße - Teil III“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Speller Straße, südlich der Straße Am Rittersitz und westlich der Wohnbebauung im Bereich An der Gräfte neue Wohnbaugrundstück in Erweiterung vorhandener Wohnbauflächen auszuweisen. Das geplante Baugebiet arrondiert die vorhandene Wohnbebauung in diesem Teil von Beesten. Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird als Ackerfläche genutzt, im Westen befindet sich ein Erdwall entlang der Speller Straße. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Entwässerungsgraben, außerhalb des Plangebietes, im Osten an die vorhandene Wohnbebauung und im Norden an eine weitere kleine Ackerfläche / Intensivgrünland mit Gehölzbestand südlich der Straße Am Rittersitz. Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Beesten, am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und wird zur Zeit als Acker genutzt. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung, an die Speller Straße und an weitere Ackerflächen. Das Plangebiet weist keine besonderen Strukturen auf, aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Bestandssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist im beigefügten Bestandsplan hinsichtlich Biotoptypen / Vegetation / Nutzung dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von 2,19 ha.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 ausgewiesen, die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind auf 9,0 m beschränkt. Es dürfen Einzel- u. Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. In Teilbereichen sind passive Lärmschutzeinrichtungen bei Gebäuden notwendig, um schädliche Lärmimmissionen zu verhindern. Zum Schutz vor schädlichen Lärmemissionen wird im Westen der Lärmpegelbereich III festgesetzt und ein Lärmschutzwall angelegt. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) wird in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten eingeleitet, von dort fließt ein Teil in den Entwässerungsgraben südlich des Plangebietes.

Die Vorgärten der Baugrundstücke dürfen nur für Zufahrten / Zuwegungen versiegelt werden, die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Hochstammlaubbaum bzw. drei heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Westen und Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwahl festgesetzt. Im Südwesten wird entlang des Entwässerungsgrabens ein Räumstreifen festgesetzt. Aus Artenschutzgründen sind in den Bebauungsplan zwei Hinweise aufgenommen:

Das Herrichten der Plangebietsfläche (Acker) hat im Zeitraum von Anfang August bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn davon abgewichen werden muss, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu überprüfen, bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben.

Gehölzrodungs- / Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht ausgelöst. Die SAP erfolgte als Potentialanalyse.

Durch den Eingriff in die Schutzgüter entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 8.511 Werteinheiten nach Städtetagsmodell, die auf dem Flächenpool Bahnstrecke Quakenbrück – Rheine kompensiert werden.

Grundlage der Eingriffsbetrachtung / Umweltprüfung ist der Realzustand.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

In der folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Auswirkungen dargestellt.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Lebensraumeinschränkung		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von Acker zu Wohngebäuden, Fläche wird der Allgemeinheit entzogen, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Versiegelung / Beseitigung Bodenfunktion	*		*	
Wasser a) + bb)	Reduzierung Einträge ins Grundwasser, Verringerung Versickerungsrate	*			*
Klima / Luft a)	Kleinklimaveränderung	*		*	
Wirkungsgefüge a)	Negative Veränderung	*		*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Betriebsansiedelungen, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen u. Verfahren		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden	---	---	----	----

Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer ent- stehen nicht		*		*
Erneuerbare Ener- gien/effiziente Energie- nutzung f)	Auf Ebene der Bauge- nehmigungen bzw. GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immis- sionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klima- schutz h) + gg)	Auf Ebene der Bauge- nehmigungen		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten auf- grund der Nutzungsvor- gaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vor- gaben im B-Plan, gere- gelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorha- ben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Nicht betroffen, Anlagen sind nicht vorhanden		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

11.10 Referenzliste der Quellen

- Bauer, Bezzel, Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Regionales Raumordnungsprogramm LK Emsland
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel
- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Jessel: Ökologisch orientierte Planung
- Richarz: Fledermäuse
- Schalltechnischer Bericht
- Geruchstechnischer Bericht
- Skript VHW-Seminar 11/2019: Der Umweltbericht in der Bauleitplanung nach BauGB Novellierung

- Kartenserver LBEG und NLWKN
- Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials

12 PLANUNTERLAGE

12

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 L4-145/2022 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.2022). 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.

13 HINWEISE

13

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ enthält folgende Hinweise:

1. Denkmalschutz

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. Geruchsimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Spelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4. Lärmimmissionen

Von der Kreisstraße 304 (Speller Straße) und der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) können erhebliche Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. Herrichten des Baufeldes

Zur Vermeidung einer Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG hat die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten zu erfolgen, d. h. nicht zwischen 01. März und 31. Juli.

Wenn ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich ist, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Sofern dabei keine Brutplätze festgestellt werden, ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

6. Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten

Gehölzrodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen, gemäß § 39 BNatSchG.

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. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

7. Vorschriften

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.

14 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14

Die nachrichtliche Übernahme betrifft:

Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStrG entlang der K 304 (Speller Straße)

- die 12 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 6 NStrG
(in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenverkehr des Landkreises Emsland)

15 VERFAHRENSVERMERKE

15

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

Beesten, den _____ (Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen standen vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Beesten, den _____ (Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Beesten, den _____ (Siegel)

.....
Bürgermeister

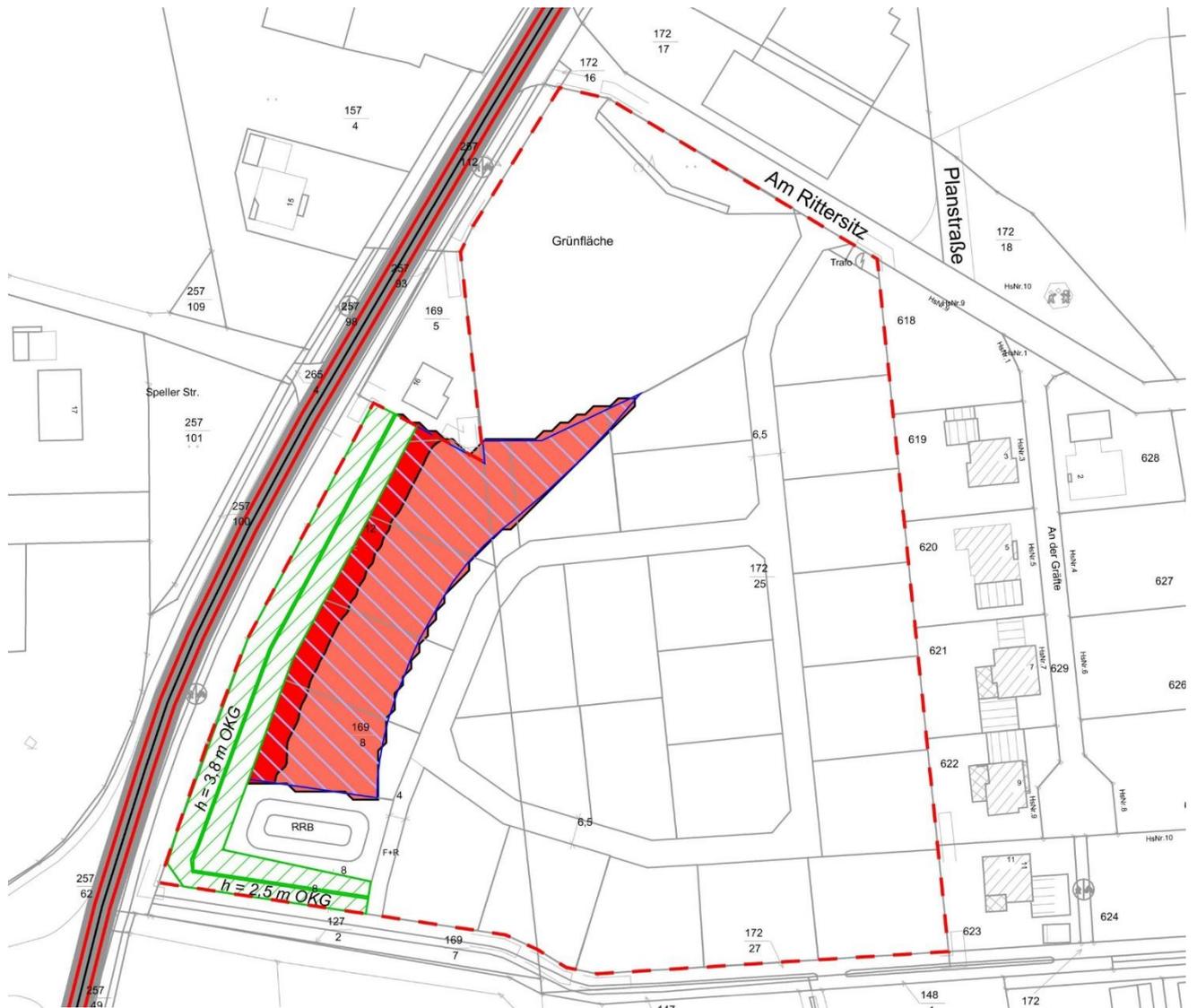
16 ANLAGEN

16

- Anlage 1: Lärmpegelbereiche und Bereich zum Einbau schallgedämpfter Lüfter
- Anlage 2: Bestandsaufnahme – Biotoptypen

Anlage 1:

Lärmpegelbereiche und Bereich zum Einbau schallgedämpfter Lüfter



Zeichenerklärung

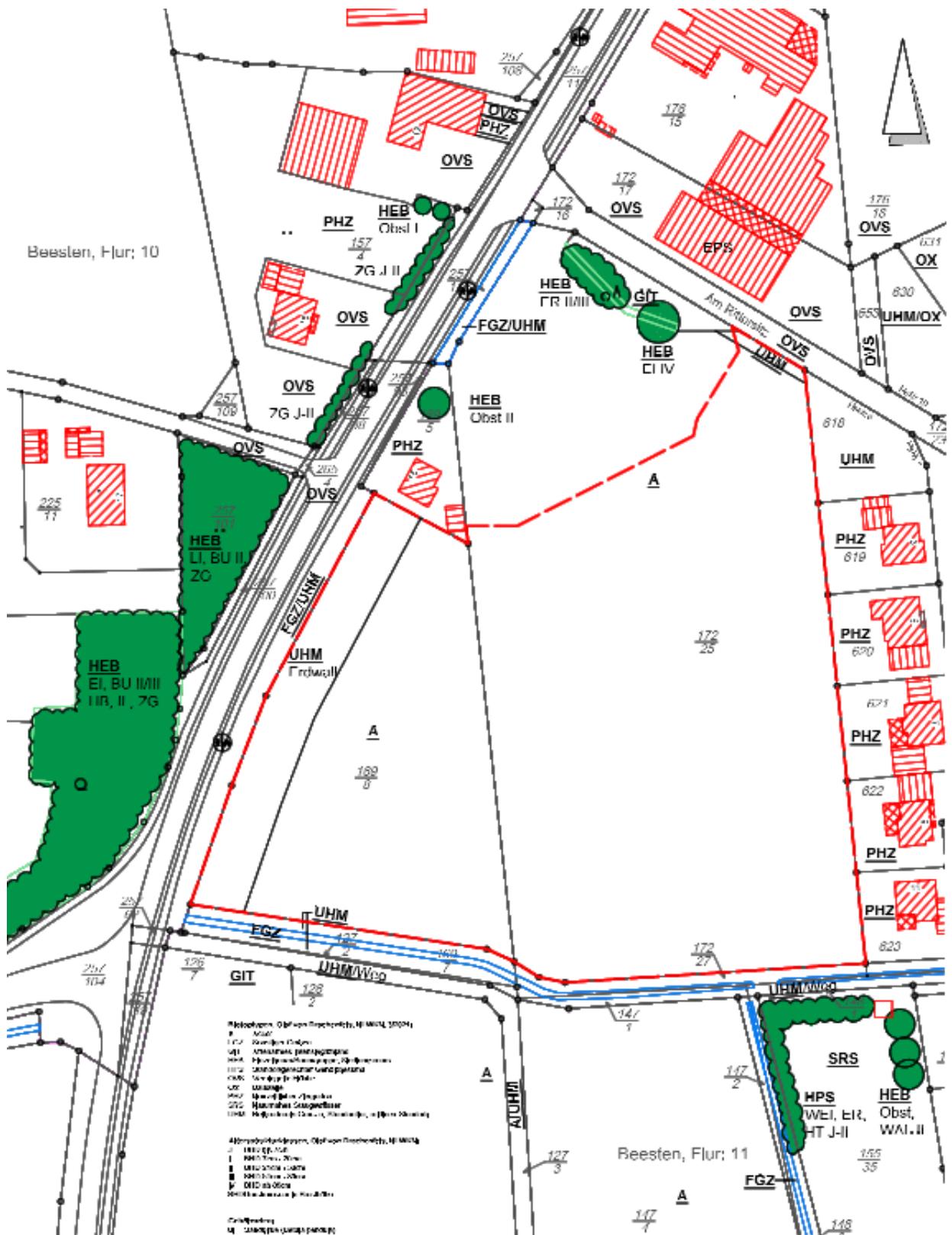
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangrenze
- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße
- Lärmschutzwand
- Wallneigung
- Wallkrone

Hinweise für textliche Festsetzungen

- nachts > 45 dB(A):
 schallgedämpfte Lüfter für zum Schlafen geeignete Räume

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109





Biotoptypen, Olaf von Drachenfels, NLWKN, 3/2021:

- A Acker
- FGZ Sonstiger Graben
- GIT Artenarmes Intensivgrünland
- HEB Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum
- HPS Standortgerechter Gehölzbestand
- OVS Versiegelte Fläche
- OX Baustelle
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- SRS Naturnahes Staugewässer
- UHM Halbruderaler Gras- u. Staudenflur, mittlerer Standort

Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:

- J BHD bis 7cm
 - I BHD 7cm - 20cm
 - II BHD 21cm - 50cm
 - III BHD 51cm - 80cm
 - IV BHD ab 80cm
- BHDDurchmesser in Brusthöhe

Gehölzarten:

- Bi Sandbirke (*Betula pendula*)
- Br Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- BU Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Ei Stieleiche (*Quercus robur*)
- ER Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Ha Hasel (*Corylus avellana*)
- Hb Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- HT Hartriegel (*Cornus spec.*)
- IL Ilex (*Ilex aquifolium*)
- Li Winterlinde (*Tilia cordata*)
- ObstObstbaum
- WEI Weide (*Salix spec.*)
- ZG Ziergehölze

Planzelchen:

 Geltungsbereich

 Gehölze

Aufgestellt:

Lingen, 10.12.2024



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