

Begründung  
**Bebauungsplan Nr. 26 “Zwischen Speller Straße  
und Bahnhofstraße – Teil I“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
gem. § 13 b BauGB

im Auftrag der Gemeinde Beesten  
Samtgemeinde Freren  
Landkreis Emsland

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Beesten

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Meppener Str. 104  
49808 Lingen (Ems)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch (Projektleitung Städtebau)

Bearbeitungszeitraum: September 2019 bis Januar 2020

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2	Bauliche Konzeption	2
1.3	Übergeordnete Planungen und vorbereitenden Bauleitplanung	4
1.4	Städtebauliche Zielsetzungen	8
1.5	Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB in das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen	11
1.6	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	13
1.7	Ver- und Entsorgung	14
<b>2</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
2.3	Höhenfestsetzungen	21
2.4	Öffentliche Grünflächen	22
2.5	Festsetzungen und Kennzeichnungen entlang der L 57	23
2.6	Kreisstraße 304 (Speller Straße)	24
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>26</b>
4.1	Umweltbericht und Umweltprüfung	26
4.2	Natur- und Landschaft/Artenschutz	26
4.3	Immissionsschutz	28
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Planunterlage</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen zur Begründung</b>	<b>42</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Übersichtsplan (ohne Maßstab)	1
Abbildung 2:	Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ (ohne Maßstab)	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland	5
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Beesten (ohne Maßstab)	7
Abbildung 5:	Lageplan mit 2 reservierten Grundstücken (blaue Kreuze) im Baugebiet „Westlich der Junkernstraße – Teil II“ (ohne Maßstab)	8
Abbildung 6:	Lageplan mit einem freien Grundstück im Baugebiet „Östlich der Speller Straße – Teil I“ (ohne Maßstab)	9
Abbildung 7:	Lageplan mit 2 reservierten Grundstücken (blaue Kreuze) im Baugebiet „Östlich der Speller Straße – Teil II“ (ohne Maßstab)	9
Abbildung 8:	Lageplan Wassertechnisches Konzept	16
Abbildung 9:	Sichtdreieck Sternstraße/Bahnhofstraße (L 57)	23
Abbildung 10:	Erfassungsergebnisse artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Speller Straße – Teil I“ (2014)	27
Abbildung 11:	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	31
Abbildung 12:	Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 26 (ohne Maßstab)	33
Abbildung 13:	Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen	35
Abbildung 14:	Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen (Neuberechnung)	37

# 1 Ausgangslage und Planungsziele

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

- **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ liegt im südlichen Teil der Ortslage Beesten. (siehe Abbildung 1)



Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst bisher unbebaute, für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Flächen nördlich der Straßen Am Rittersitz/Am Diek. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 2,0 ha.

- **Vorhandene Nutzungen**

Zum heutigen Zeitpunkt ist das gesamte Areal unbebaut und ist als intensiv genutztes Ackerland einzustufen. Innerhalb des Plangebietes sind keine schützenswerten Gehölzbestände, Einzelbaumexemplare oder andere Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt vorhanden. Lediglich an den nördlichen, westlichen und südlichen Rändern (außerhalb) des Plangebietes sind Einzelbäume anzutreffen.

- **Städtebauliches Umfeld**

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch eine historisch gewachsene, heterogene Baustruktur der Ortslage Beesten. Unmittelbar südlich grenzt an den neuen Planbereich (südlich der Straße Am Rittersitz/Am Diek) eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung an. Im Gegensatz dazu hat sich entlang der Ostseite der Speller Straße (K 304) eine gemischte Gemengelage entwickelt. Hier hat ein Betrieb für BHKW-Gasmotoren seinen Standort. Nördlich dieses Betriebes befinden sich die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Beesten sowie einige Mehrfamilienwohnhäuser und die ehem. Gaststätte Pelle. Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofanlagen und Betriebsgebäuden sind westlich der Speller Straße seit Jahrzehnten angesiedelt. Im Osten des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße (L 57) an die sich wiederum in nordöstlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

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

- **Planungsrechtliche Situation**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan; er grenzt jedoch im Süden an die seit Jahrzehnten bestehenden Bebauungsplangebiete zwischen den Straßen Am Rittersitz/Am Diek/Junkernstraße an. Die planungsrechtliche Situation ist derzeit gem. § 35 BauGB zu beurteilen, die Fläche ist demzufolge dem Außenbereich zuzuordnen.

Da die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Beesten bereits seit längerer Zeit im Focus der Ortsentwicklung steht, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB beschlossen, um die geplante Erschließung dieser Fläche zum Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern einzuleiten. Aufgrund der Lage des Plangebietes zu unmittelbar südlich und westlich angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Siedlungsansätzen, sind die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens gegeben. (siehe hierzu Kapitel 1. 4 - Städtebauliche Zielsetzungen und 1.5 - Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB in das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen)

## **1.2 Bauliche Konzeption**

Aufgrund der in Beesten bestehenden konkreten Wohnbauflächennachfrage, der nur geringe planungsrechtlich gesicherte Baulandangebote gegenüber stehen, sah sich der Rat der Gemeinde veranlasst, die Bereitstellung und Mobilisierung von neuen geeigneten Flächen für den Wohnungsbau voranzutreiben.

Da sich die Wohnbauentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund verschiedener Planungsrestriktionen in weitem Abstand vor allem südlich und östlich des Ortskerns vollzogen hat, ist in Beesten eine Siedlungsgrundriss entstanden, der zwischen der Ortsmitte und den Siedlungsrändern großflächige Lücken aufweist. (siehe Abbildung 1)

Vor diesem Hintergrund hat sich der Rat der Gemeinde dafür ausgesprochen von dieser bisher verfolgten Strategie abzuweichen die zukünftige Wohnbauflächensituation eng an den Intentionen der 2013 in Kraft getretenen Innenentwicklungsnovelle des BauGB auszurichten.

Daher gilt als grundsätzliches Planungsziel bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Beesten die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnquartiere in die Siedlungslücken hinein, durch die Erschließung der Freiflächen zwischen den bebauten Randbereichen und dem Dorfkern.

Mit diesem Paradimenwechsel erfolgt somit eine Umkehr von der bisher verfolgten Siedlungsrichtung zurück in Richtung Dorfmitte, infolgedessen gleichzeitig der Ortsgrundriss „nachverdichtet“ bzw. „aufgefüllt“ werden kann.

Im Rahmen einer Standorteignungsprüfung sind die bisher un bebauten Flächen südlich der Gaststätte Pelle zwischen der Speller Straße und der Bahnhofstraße in den Focus der Ortsentwicklung gerückt, da an dieser Stelle die v. g. Planungsgrundsätze umgesetzt werden können. Darüber hinaus kann die Flächenverfügbarkeit durch den Ankauf des Areals seitens der Gemeinde kurzfristig gesichert werden.

Um möglichst frühzeitig einen Überblick über die Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu bekommen, wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches das gesamten Flächenpotential südlich der Gaststätte Pelle betrachtet. Dieser städtebauliche Entwurf sieht vor, das neue Baugebiet in die bestehende Siedlungsstruktur der südlichen Ortslage, im unmittelbaren Anschluss an die benachbarten Wohnquartiere einzufügen, um an diesem Standort den Siedlungsgrundriss zu vervollständigen bzw. im Sinne einer in sich geschlossenen und zusammenhängenden Gebietswicklung zu überplanen. Die vorgesehene Siedlungsergänzung im Bereich nördlich und östlich bestehender Siedlungsansätze ist demzufolge auch im Hinblick auf eine Erweiterung der in den Nachbargebieten vorhandenen stadtechnischen Infrastruktur städtebaulich als sinnvoll einzustufen.

Im Hinblick auf die konkrete Nachfrage und die bestehende Siedlungsstruktur sowie der in der Ortslage vorherrschenden Bauform, kommt vorrangig für das neue Baugebiet in erster Linie die Ausweisung von Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser in Frage. Die geplante Bebauung wird sich deshalb an dieser ortsüblichen Wohnform in der Gemeinde Beesten orientieren. Ein weiteres grundsätzliches Planungsziel ist es, das vorhandene Verkehrserschließungssystem der südlich angrenzenden Wohnbebauung mit dem neuen Plangebiet zu verknüpfen. (siehe Abbildung 2)

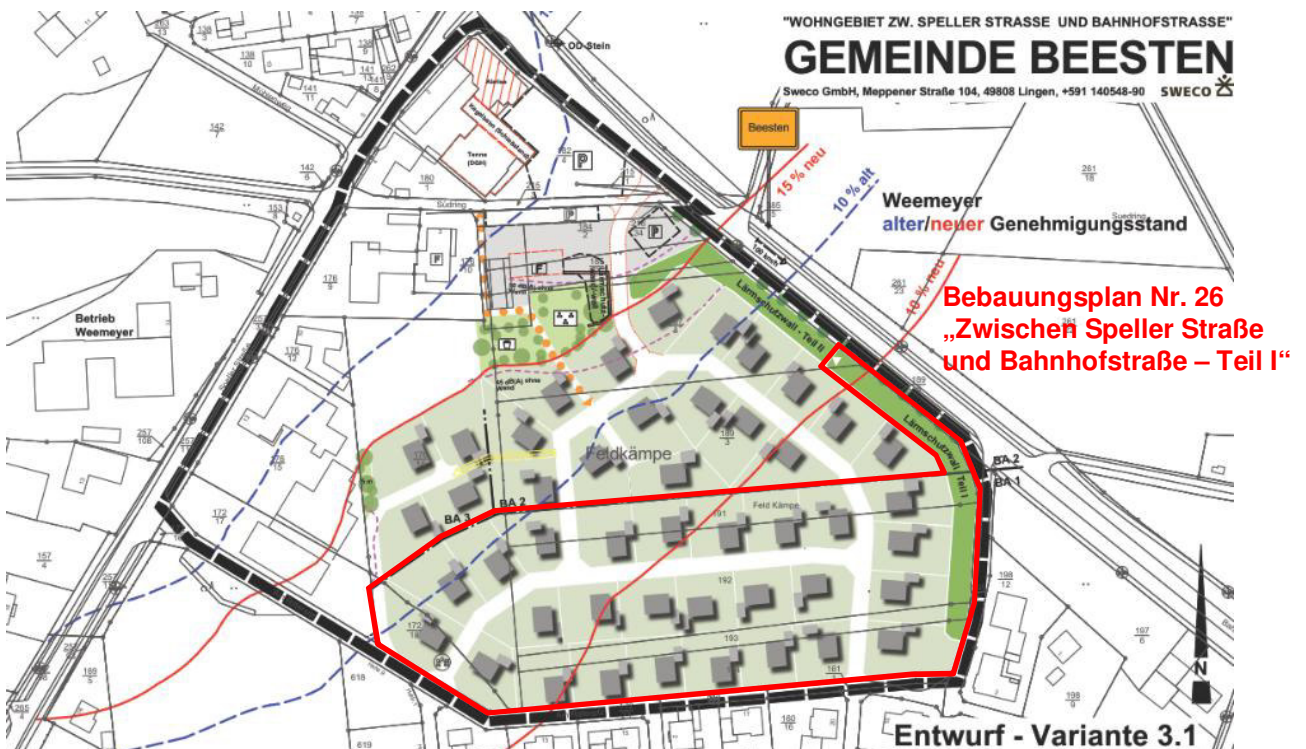


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf zur Gebietsentwicklung „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ (ohne Maßstab)

Nach diesem Konzept kann die Anbindung an das bestehenden Straßennetz des südlichen Teils des Plangebietes sowohl über die südlich gelegenen Straße Am Rittersitz als auch über die östlich angrenzende Sternstraße erfolgen.

Um das Baugebiet nicht nur von Süden zu erschließen, ist im nördlichen Teil eine weitere Straßenanbindung bei gleichzeitigem Ausbau der heutigen Einmündung des Südringes in die Bahnhofstraße vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann eine ausgewogene Verkehrsverteilung erzielt und gleichzeitig die Erschließung des Gesamtgebietes in verschiedenen Bauabschnitten sichergestellt werden.

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt über die Anlage einer Ringstraße, die im Süden jeweils mit der Straße An der Gräfte und der Straße Leenken-Welp verbunden wird.

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

Entlang der Bahnhofstraße wird ein ca. 11 m breiter Grünstreifen angeordnet, in dem ein Lärmschutzwall angelegt wird, um das zukünftige Baugebiet zur Landesstraße 57 gegenüber Verkehrslärmemissionen abzuschirmen.

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

Der gesamte Entwicklungsbereich wird in drei Bauabschnitte gegliedert. Bei den Bauabschnitten 2 und 3 im nördlichen Teilbereich handelt es sich um Entwürfe die einer Rahmenplanung entsprechen und demzufolge langfristige Konzeptionen darstellen. Insbesondere die heutigen Überlegungen zur Verlagerung der Feuerwache sowie der daraus resultierenden Anordnung der Baukörper bzw. der Lärmschutzanlage spiegeln die Planungsüberlegungen zum heutigen Zeitpunkt wieder. Ob diese Planungen sich realisieren lassen kann erst in einiger Zeit geklärt werden. Dies gilt auch für den 3. Bauabschnitt. Inwieweit die Flächen für eine Erweiterung des Wohnbaulandangebotes oder für die Expansionsabsichten des an der Speller Straße angesiedelten Unternehmens in Frage kommen, kann abschließend erst in näherer Zukunft genauer entschieden werden.

Die Planungen für das südliche Teilgebiet sind jedoch schon so weit konkretisiert, dass dieser Teil des Entwurfes als Basis und Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ dient.

### **1.3 Übergeordnete Planungen und vorbereitenden Bauleitplanung**

- **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland**

Gemäß dem Regionalen 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 Wohn- und 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...“*

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

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 im Süden des zentralen Siedlungsgebietes der Ortslage Beesten. Dieser Teil der Gemeinde Beesten befindet sich gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm in einem Gebiet, das als „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ festgelegt worden ist. Die Fläche für einen Teil des Lärmschutzwalles befindet sich innerhalb von „weißen Bereichen“ für die die Regionalplanung keine Aussage trifft und in dem weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete dargestellt sind.

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

Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 3)

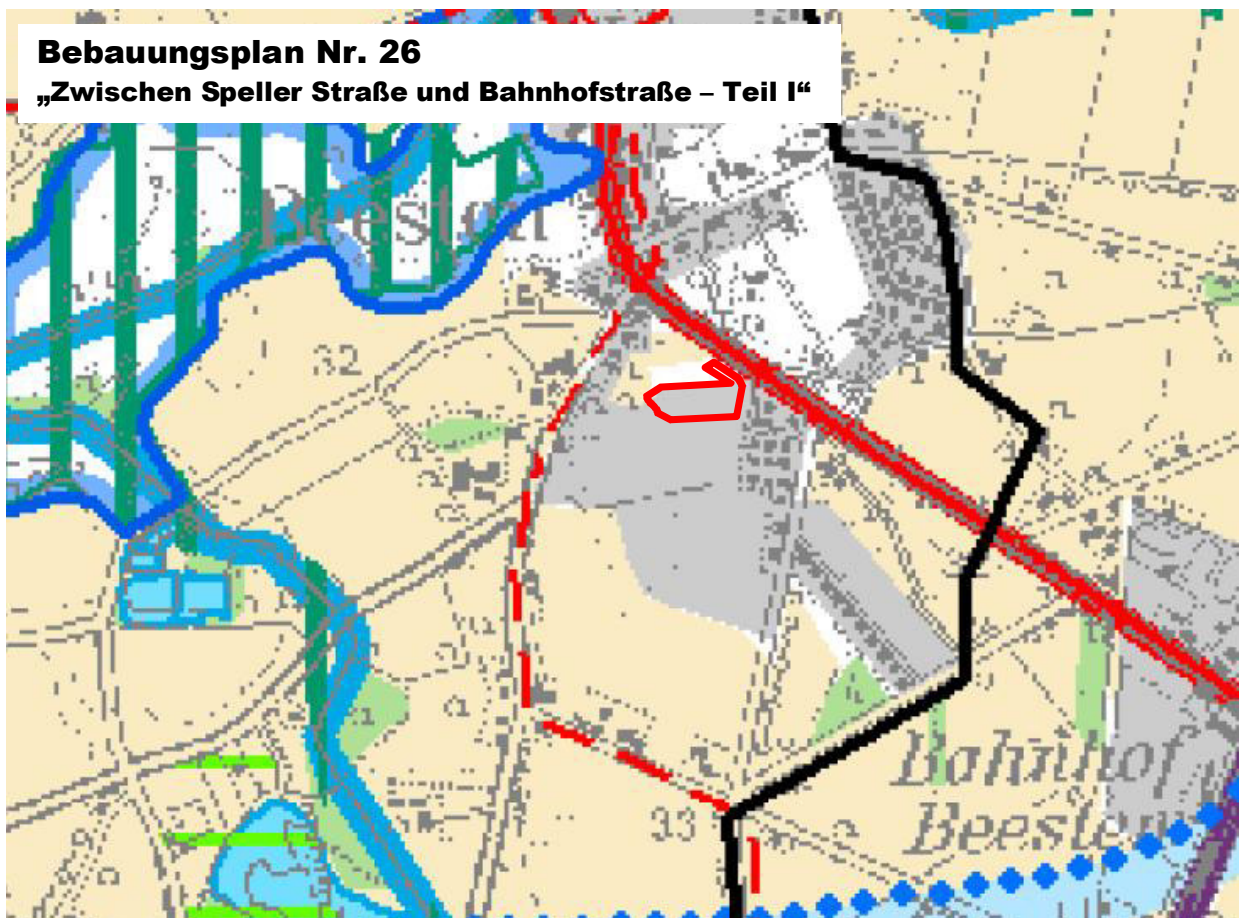


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

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.“*

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 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.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) den z. Zt. gültigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

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

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

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

Die grundsätzlichen Aussagen des RROP 2010 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Beesten (Ems) bleiben jedoch von der o. g. Änderung des RROP des Landkreises Emsland unberührt.

- **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren**

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ sind im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Beesten zum größten Teil Wohnbauflächen (W), nördlich der Straße Am Rittersitz dargestellt.

Am nördlichen und östlichen Rand der 32. FNP Änderung verlaufen Grünstreifen, die den Änderungsbe-  
reich nach Norden und Osten abschirmen. Darüber hinaus werden im Norden und Nordwesten zwei  
kleine Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches der 32. FNP-Änderung in den Bebauungsplan einbe-  
zogen. (siehe Abbildung 4).

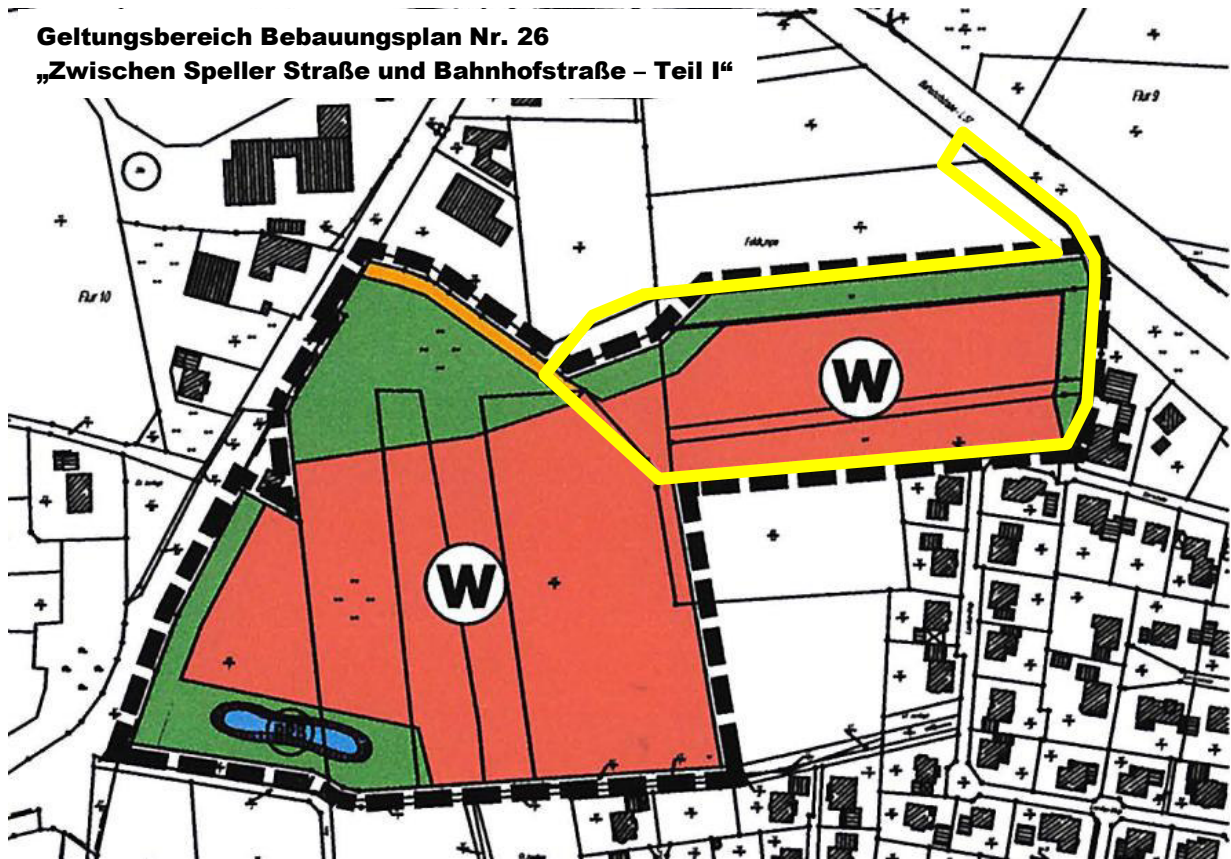


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren  
– Mitgliedsgemeinde Beesten (ohne Maßstab)

Im Bebauungsplan Nr. 26 werden innerhalb seines Geltungsbereiches mit Ausnahme der Straßenver-  
kehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen an den Plangebietsrändern ausschließlich Wohnbauflä-  
chen ausgewiesen. In diese Wohnbaulandentwicklung werden die im FNP dargestellten nördlichen  
Grünstreifen einbezogen. Insofern weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben der Flächennutzungs-  
planänderung geringfügig ab.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind die Bebauungspläne in der Weise aus dem Flä-  
chennutzungsplan 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 an-  
gelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 26 entspricht die Zielsetzung des verbindlichen Bauleitplanes denen  
des Flächennutzungsplanes, da der hierin zum Ausdruck kommenden planerischen Konzeption für die-  
sen Teilbereich der Samtgemeinde nach einer weitergehenden Wohngebietsentwicklung gefolgt wird.  
Zwar wird der nördliche Grünstreifen im Bebauungsplan in das allgemeine Wohngebiet (WA) einbezo-  
gen, die Grundaussagen der Flächennutzungsplanänderung bleiben jedoch unberührt und die geord-  
nete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan Nr. 26 stellt eine schlüs-  
sige Fortentwicklung und Konkretisierung der 32. Flächennutzungsplanänderung dar und ist demzufolge  
mit geringfügigen Abweichungen, die sich aus der konkreten Planungsstufe und der parzellenscharfen  
Bodennutzung rechtfertigen, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4 Städtebauliche Zielsetzungen

- **Planungserfordernis**

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Beesten, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche im unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den südlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Aufgrund dieser Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan die Kriterien gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren). Der Bebauungsplan kann daher in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

In den nachfolgend dargestellten Lageplänen sind die Baugrundstücke, die in den Neubaugebieten in Beesten derzeit noch zum Verkauf zur Verfügung stehen markiert. Es sind dies im Einzelnen 2 Bauplätze im Baugebiet "Westlich der Junkernstraße – Teil II", 1 Bauplatz im Baugebiet „Östlich der Speller Straße -Teil I“ und 2 Bauplätze im Baugebiet „Östlich der Speller Straße -Teil II“. (Abbildungen 5 bis 7).



Abbildung 5:  
Lageplan mit 2 reservierten Grundstücken (blaue Kreuze) im Baugebiet „Westlich der Junkernstraße – Teil II“ (ohne Maßstab)



Abbildung 6: Lageplan mit einem freien Grundstück im Baugebiet „Östlich der Speller Straße – Teil I“ (ohne Maßstab)

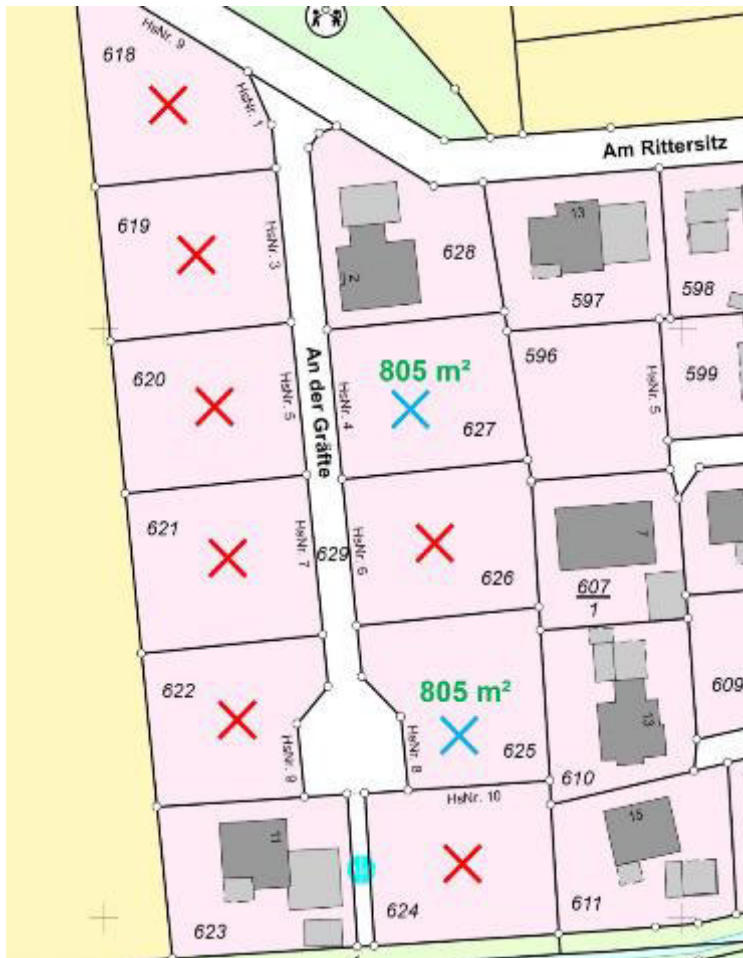


Abbildung 7: Lageplan mit 2 reservierten Grundstücken (blaue Kreuze) im Baugebiet „Östlich der Speller Straße – Teil II“ (ohne Maßstab)

In der Gemeinde Beesten besteht somit aktuell das Wohnbaulandangebot aus insges. nur noch 5 Baugrundstücken, wovon 4 Parzellen bereits für Kaufinteressenten reserviert sind, so dass de facto nur ein Baugrundstück als Flächenreserve in Bebauungsplänen zur Verfügung steht.

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

Die evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen und sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

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

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

In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde durchschnittlich 3,8 Grundstücke/Jahr veräußert (2019 bislang: 1; 2018: 2, 2017: 7, 2016: 5, 2015: 13, 2014: 3, 2013: 0, 2012: 1, 2011: 2, 2010: 4)

Geht man davon aus, dass dieser Durchschnittswert von ca. 3 - 4 Grundstücken/Jahr auch in den kommenden Jahren als realistische Baulandnachfrage anzunehmen ist, wird deutlich, dass sich in der Gemeinde Beesten bereits kurzfristig ein Mangel an geeigneten Wohnbauflächen einstellen wird.

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

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

Durch diese geplante Umwandlung einer ehem. landwirtschaftlichen Nutzfläche für eine Wohnnutzung durch den Bebauungsplan Nr. 26 kann an einem integrierten Standort innerhalb des Siedlungskörpers in der Ortslage Beesten, zusätzliches Baulandpotential für die Nutzungsart Wohnen, im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden. Somit werden die Möglichkeiten einer flächenschonenden innerörtlichen Entwicklung ausgeschöpft.

---

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

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

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

Die Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 dehnte die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13 a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren für den Außenbereich aus.

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

- **Räumlicher Anwendungsbereich des § 13 b Satz 1 BauGB**

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

- **Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 26**

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

Die zulässigen Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 26 werden wie folgt ermittelt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)	=	16.856 m <sup>2</sup> x	0,3 =	rd. 5.057 m <sup>2</sup>
insgesamt				rd. 5.057 m <sup>2</sup>

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand kann für den Bebauungsplan Nr. 26 von einer zulässigen bzw. festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (= versiegelte Fläche) von rd. 5.057 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

Dieser Wert liegt somit deutlich unterhalb des Wertes von max. 10.000 m<sup>2</sup> als Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB.

- **Sonstige Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

- UVP-pflichtige Vorhaben

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

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

- FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete

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

- 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.

In Sinne einer „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ ist im Falle des Bebauungsplanes Nr. 26 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. § 6 BauNVO als Gewerbebetrieb einzustufen ist, der das Wohnen nicht wesentlich stört und daher in Mischgebieten zulässig ist. Da das Unternehmen bereits innerhalb einer Mischgebietstypischen Bauzeile entlang der Speller Straße eine Betriebsgenehmigung erhalten hat, ist die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Störfalles, deren Auswirkungen das geplante Wohngebiet betreffen könnten, unwahrscheinlich; es bestehen somit keine Anhaltspunkte.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Falle des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ ein ausreichender Störfallschutz anzunehmen ist.

- **Städtebauliche Werte**

Im Gebiet dieses Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen Werte ermittelt:



<b>Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“</b>	(ca.) m <sup>2</sup>	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	20.862 m <sup>2</sup>	100,0
2. Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.856 m <sup>2</sup>	81,7
3. Straßenverkehrsflächen	2.082 m <sup>2</sup>	9,9
4. Öffentliche Grünflächen	1.744 m <sup>2</sup>	8,4

- **Städtebauliche Kalkulation**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 sind öffentliche Straßen und öffentliche Grünflächen neu auszubauen bzw. anzulegen.

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.

## 1.6 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet kann unmittelbar über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straße Am Ritterspitz und der Sternstraße an das gemeindliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden.

- **Straßenverkehrsflächen**

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße (Planstraße A), die von der Straße An der Gräfte nach Osten in das neue Gebiet geführt wird, nach Süden verschwenkt und mit der Straße Leenken-Welp bzw. der Sternstraße im angrenzenden Wohngebiet verkehrstechnisch verknüpft wird. Von dieser Haupteerschließungsachse zweigen wiederum zwei Straßenansätze nach Norden ab (Planstraßen B und C). Beide Straßen, mit einem Ausbauquerschnitt von 6,50 m Breite, enden an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Anordnung der beiden Straßenansätze wurde so gewählt, dass zu einem späteren Zeitpunkt, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden heutigen Ackerflächen durch eine Verlängerung der Straßenverkehrsflächen dieser beiden Planstraßen für eine langfristig geplante Gebietserweiterung zu einer Ringstraße geschlossen werden können.

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

Zur weiteren Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Wohngebiet ist geplant, die Straßenflächen 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 – Stellfläche für Abfallbehälter**

Da die Planstraßen B und C nicht das Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge erlauben, müssen die an diesen Planstraßen wohnenden Anwohner ihre Abfallbehälter auf einer durch die Abfallsammelfahrzeuge ordnungsgemäß anzufahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Hierzu werden im Bebauungsplan entlang der Planstraße A entsprechende Flächen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Stellfläche für Abfallbehälter (M)“ festgesetzt.

- **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.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

- **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 den Straßen Am Rittersitz/Am Diek/Sternstraße problemlos erfolgen.

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

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“ zu beachten.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Mit einem Druckrohrleitungssystem und über ein Netz von Pumpstationen, gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Freren des Wasserverbandes Lingener Land und wird in dieser Anlage aufbereitet. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im geplanten Baugebiet, wurde die Biekötter Architekten GbR<sup>2</sup>, Ibbenbüren mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt.

In den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen wurde Grundwasser bei ca. 2,60 m unter Flur vorgefunden. Im Bereich RKS/ KRB 2 lag der Grundwasserspiegel bei ca. 3,70 m unter Flur. Der für die Versickerung maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand liegt somit bei ca. 2,20 - 3,20 m unter Flur. Der Durchlässigkeitsbeiwert für die erbohrten Fein- bis Mittelsande (mitteldicht gelagert) liegt im Mittel bei  $k_f = 2 \times 10^{-4}$  m/s und sind als versickerungsfähig einzustufen.

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

Um die baulichen Möglichkeiten der Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Beestener Straße – Teil I“, wurde von der Gemeinde Beesten das Ingenieurbüro Gladen Ingenieure<sup>3</sup>, Spelle beauftragt ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erarbeiten. Die Aussagen dieses wassertechnischen Konzeptes werden wie folgt zusammengefasst:

Die Entwässerung der öffentlichen Flurstückspartellen des Bebauungsplanes Nr. 26 soll über ein Rohrleitungsnetz mit Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung südlich des Plangebietes erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Zur Ableitung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwassers, wird im Straßenraum der Planstraßen A, B und C ein Regenwasserkanal verlegt. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird dann in das Kanalsystem in den Straßen Leenzen-Welp und An der Gräfte der Vorflut eines südlich dieser Straße gelegenen Gewässers III. Ordnung und in Richtung Westen der Giegel Aa zugeleitet. (siehe Abbildung 8).

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

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

---

<sup>2</sup> „Baugrunduntersuchung WA-Gebiet Feldkämpfe in Beesten“, Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 07.08.2019

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



Abbildung 8: Lageplan Wassertechnisches Konzept

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

Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstücksparzellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt, z. B. in Form einer Pflasteroberfläche mit einem hohen Durchlässigkeitsbeiwert. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei ist die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,00 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

- **Abfallentsorgung**

Die benachbarten Siedlungsbereiche im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 26 sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr der Gemeinde Beesten angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen 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.

- **Elektrizitäts- und Gasversorgungsversorgung**

Die Grundversorgung der Gemeinde Beesten und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die innogy Deutschland GmbH & Co. KG.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Straße Am Rittersitz/Am Diek/Sternstraße an das Versorgungsnetz der innogy Deutschland GmbH & Co. KG. angeschlossen.

- **Brandschutz**

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

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

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

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

- Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für das Wohngebiet für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-/ Ortsbrandmeistern festzulegen.

- **Telekommunikation**

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

Entsprechend dem § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz wird darauf hingewiesen, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. (siehe auch Kapitel 5 Hinweise)

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

- **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen. (siehe auch Kapitel 5 Hinweise)

- **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). (siehe Kapitel 5 Hinweise)

- **Sozialplan**

Durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung nicht auf. Die Festsetzung von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich ist somit nicht erforderlich.

- **Bodenordnung**

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

## **2 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- **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.

- Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Da der Bebauungsplan Nr. 26 gem. § 13 b BauGB aufgestellt und somit ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und demzufolge der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen muss, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist.

Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Wohnquartiere angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im südlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 1.4)

- Unzulässigkeit von Wohnungen im Kellergeschoss

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

- **Maß der baulichen Nutzung**

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

- Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

- Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

- Zahl der Vollgeschosse

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

## **2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

- **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. 26 werden als Bauformen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll zum einen der anhaltend starken Nachfrage insbesondere nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden.

Zum anderen wird hierdurch eine stärkere Verdichtung in Form von Doppelhäusern ermöglicht, was im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Beesten städtebaulich wünschenswert ist.

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

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

- **Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

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

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



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

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

• **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

## 2.3 Höhenfestsetzungen

• **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)**

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

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

• **Gebäudehöhe (GH)**

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

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

Die maximalen Höhen orientieren sich an den vorhandenen Höhenmaßstäben der bereits entstandenen Einfamilienhäuser und lassen den Bauwilligen hinreichende Möglichkeiten, ihre Gebäude zu errichten. Der Bezugspunkt wird auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite festgelegt.

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

## 2.4 Öffentliche Grünflächen

- **Kinderspielplatz**

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

Dennoch stehen die Kommunen entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB in der Verantwortung denn bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Attraktivität der Wohnquartiere für Familien und Kinder. Eine sachgerechte Zuweisung der Flächen für die hierzu notwendige Infrastruktur (z. B. Kinderspielplätze) ist somit nach wie vor erforderlich und ist in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ kann jedoch auf die Ausweisung eines Spielplatzes in diesem Baugebiet verzichtet werden, da durch die guten fußläufigen Verbindungen eine Vernetzung mit anderen Baugebieten gewährleistet ist, in denen eine ausreichende Anzahl von Kinderspielplätzen vorhanden ist. Außerdem werden die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt als Mischflächen ausgebaut, so dass ein für Kinder positives Umfeld geschaffen wird.

- **Rasenfläche**

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes ist auf einer öffentlichen Grünfläche zum angrenzenden Gewerbebetrieb flächendeckend eine Rasenfläche anzulegen.

Neben ihrer Funktion als Abstandsflächen zum benachbarten mittelständischen Unternehmen, ermöglicht die Ausweisung dieser Grünfläche eine spätere Erschließung der z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine zukünftige Baugebietserweiterung.

- **Lärmschutzwall**

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

Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – der Gemeinde Beesten widerruflich erteilten Ausnahmegenehmigung vom 05.11.2019, Az.: 1-1162/231/19 – L 57-65-0.215-5, 196.

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

Östlich (außerhalb) der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes befindet sich die Straßeneinmündung der Sternstraße in die Bahnhofstraße.

Für diesen Einmündungsbereich gilt gem. RAL ein Sichtfeld mit Schenkellängen von je 200 m ( $V= 100$  km/h) im Verlauf der Landesstraße und je 5 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße. Aufgrund des Abstandes des Lärmschutzwalles zum Fahrbahnrand der L 57 wird dieses Sichtdreieck durch die geplanten Lärmschutzanlage nicht tangiert, so dass weder die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße noch die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 57 beeinträchtigt wird. (siehe Abbildung 9)



Abbildung 9: Sichtdreieck Sternstraße/Bahnhofstraße (L 57)

## 2.5 Festsetzungen und Kennzeichnungen entlang der L 57

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

Entlang der L 57 gilt eine 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße. Die Zone wurde in den Plan eingetragen und mit „20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG“ nachrichtlich gekennzeichnet. (siehe hierzu: Kapitel 6 Nachrichtliche Übernahme)

- **Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**

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

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

nicht errichtet werden.

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

- **Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**

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

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

## **2.6 Kreisstraße 304 (Speller Straße)**

Westlich der Bebauungsplangebietes verläuft die Kreisstraße 304 (Speller Straße). Der Landkreis Emsland weist darauf hin, dass von der Kreisstraße 304 Emissionen ausgehen können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. (siehe auch Kapitel 5 Hinweise)

## **3 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. 26 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I" der Gemeinde Beesten. Da die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu sehr differenzierten Baukörpern führen können, werden eine gute gestalterische Einbindung der Siedlung und ein einheitliches Siedlungsbild angestrebt.

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

- **Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

- **Dachausbildung**

Die Hauptbaukörper der benachbarten Einfamilienhausbebauung verfügen vorwiegend über geneigte Dächer. Im B-Plan Nr. 26 wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Dachneigung im neuen Baugebiet zwischen 20 und 46° betragen soll.

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

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

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

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

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

(Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1)

- **Einfriedungen**

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

## **4 Umweltbelange**

### **4.1 Umweltbericht und Umweltprüfung**

Da der Bebauungsplanes Nr. 26 die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13 b BauGB erfüllt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren i. V. m. § 13 a BauGB erfolgen.

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

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

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

### **4.2 Natur- und Landschaft/Artenschutz**

Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Areal liegt im Süden der Ortslage Beesten und wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und arrondiert die vorhandenen Siedlungsstrukturen nach Norden.

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Aufgrund dessen ist nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Speller Straße - Teil I“ im Jahr 2014 wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und sein Umfeld bereits großräumig im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)<sup>4</sup> untersucht. (siehe Abbildung 10)

---

<sup>4</sup> Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Speller Straße - Teil I“ der Gemeinde Beesten spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Regionalplan & UVP, Freren, 03.07.2014

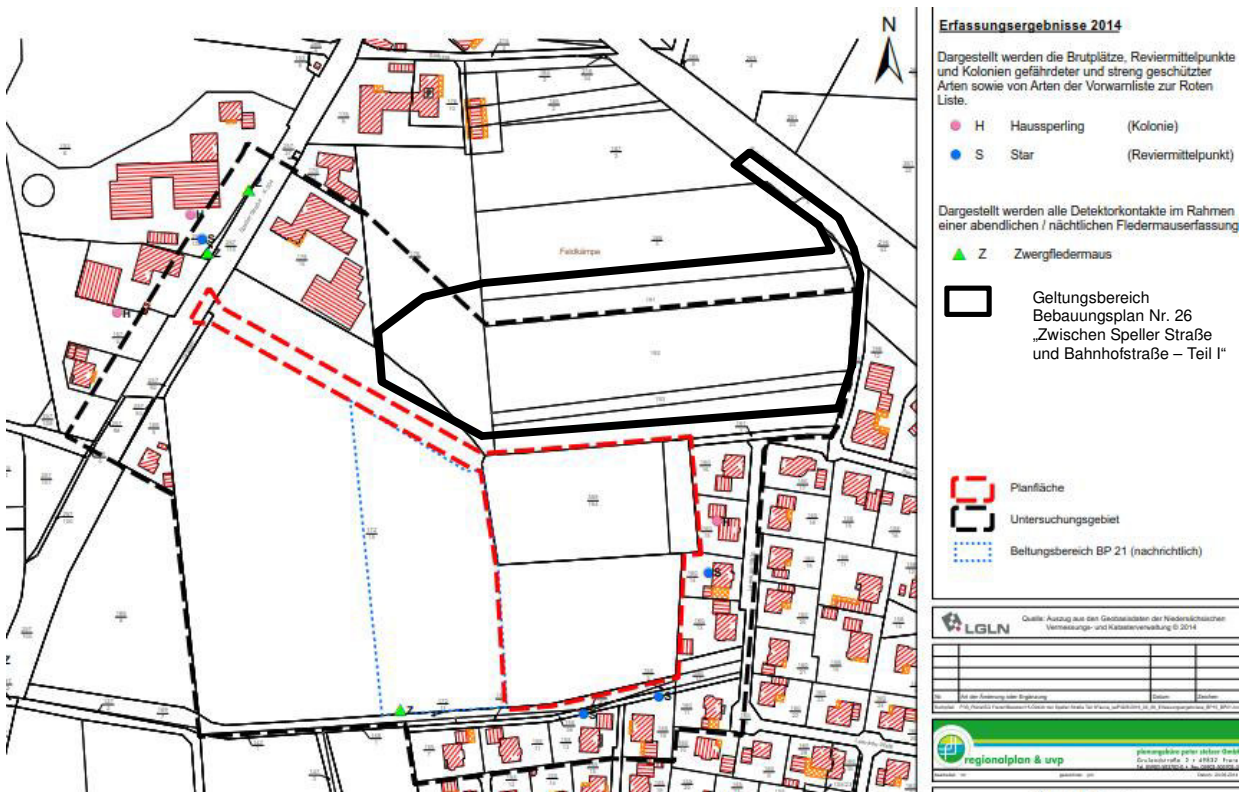


Abbildung 10: Erfassungsergebnisse artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Speller Straße – Teil I“ (2014)

Da das Untersuchungsgebiet das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ weitgehend mit einbezogen hat, kann zur artenschutzrechtlichen Beurteilung dieses Wohnungsbauvorhabens auf diese saP zurückgegriffen werden. Sie wird nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst wiedergegeben:

• **Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 19 BNatSchG**

Die artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 19 BNatSchG erfolgt für die Arten, welche in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie für natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Arten vor, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind. Außerdem sind keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet bekannt.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

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 - 31. Juli.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu erfolgen. Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme bitte ich, die weitere Vorgehensweise mit mir abzustimmen.

Durch das geplante Vorhaben sind Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten nicht betroffen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Weiterhin sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März - 31. Juli.
- Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober - Ende Februar auszuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen Gehölz bewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.

(siehe Kapitel 5 Hinweise)

### **4.3 Immissionsschutz**

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

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

Daher wurde die Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Auftrag der Gemeinde Beesten einer gutachterlichen Beurteilung<sup>5</sup> unterzogen. Auf die Ausführungen dieses schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

---

<sup>5</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. LL14695.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 26.09.2019



• **Lärmimmissionen (Verkehr)**

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

Speller Straße:  
 durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen: DTV = 2.948 KFZ/24 h  
 LKW-Anteil tags: Pt = 20%  
 LKW-Anteil nachts: Pn = 10%  
 Höchstzulässige Geschwindigkeit: Vpkw ~ 50 / 70 km/h  
 Vlkw ~ 50 / 70 km/h

Bahnhofstraße:  
 durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen: DTV = 4.135 KFZ/24 h  
 LKW-Anteil tags: Pt = 20%  
 LKW-Anteil nachts: Pn = 10%  
 Höchstzulässige Geschwindigkeit: Vpkw = 50/100 km/h  
 Vlkw = 50/ 80 km/h

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

○ **Beurteilungsgrundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Berechnungsergebnisse

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

Auf Grund dieser festgestellten Überschreitungen in den Außenwohnbereichen wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bahnhofstraße vorgeschlagen. Die Höhe beträgt  $h = 4,5$  m über Straßenoberkante der Bahnhofstraße. Vom Knotenpunkt Bahnhofstraße/Sternstraße kann dieser Lärmschutzwall bis zu ihrem südlichen Endpunkt auf  $h = 3,50$  m abfallen.

Mit der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahme werden die Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen innerhalb des Bauabschnittes BA 1 (B-Plan Nr. 26) um mindestens 1 dB tags und nachts unterschritten.

Im östlichen Randbereich werden in Höhe des 1. Obergeschosses die Orientierungswerte tags um bis zu 10 dB und in der Nachtzeit um bis zu 8 dB überschritten. Die Überschreitungen werden durch die hier liegende Bahnhofstraße hervorgerufen.

Zur Lärmvorsorge in der Bauleitplanung sind folgende Begrenzungen der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen worden:

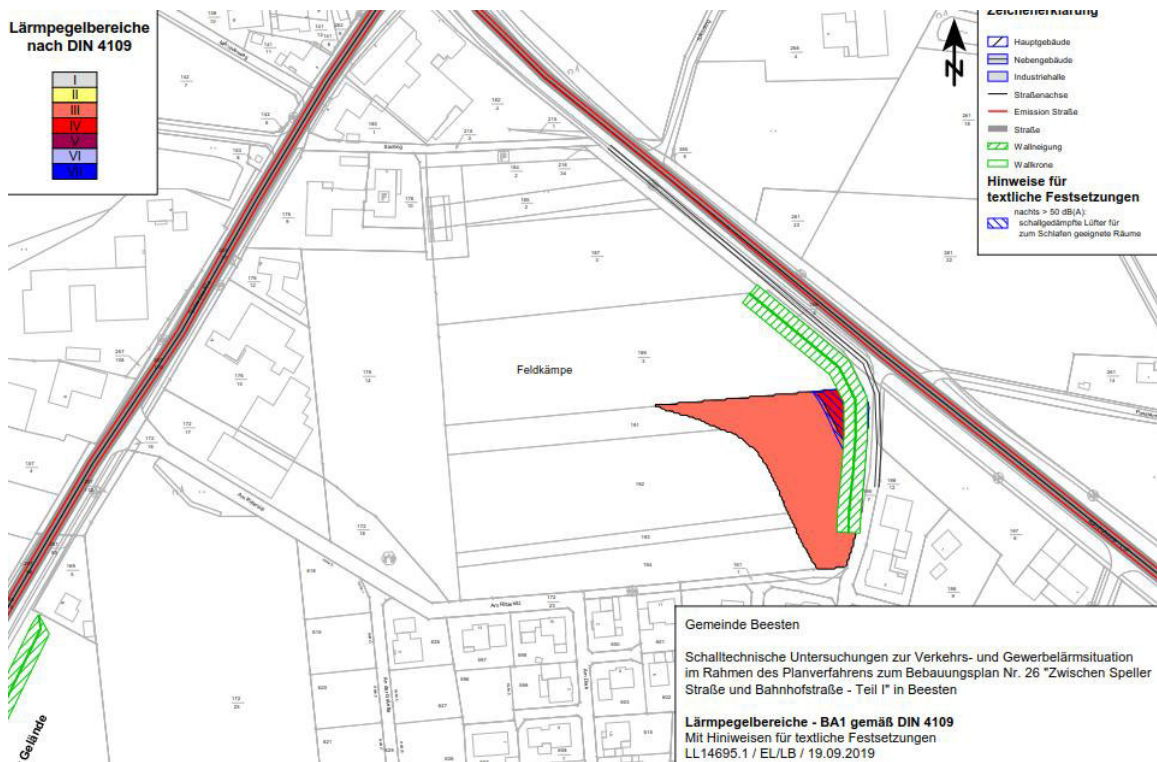


Abbildung 11: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

o Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

*"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109"*

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

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

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

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

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

*Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Balkone im 1. OG nicht ohne schallabschirmende Maßnahmen zulässig. Eine abschirmende Wirkung wird z.B. durch eine geeignete Ausrichtung der Gebäude erreicht, in deren Schallschatten Außenwohnbereiche angelegt werden können.  
 (Textliche Festsetzung Nr. 1.6)*

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

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

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

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

*Vom Knotenpunkt Bahnhofstraße/Sternstraße kann die Lärmschutzanlage bis zu ihrem südlichen Endpunkt auf  $h = 3,50$  m abfallen.*

*Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – der Gemeinde Beesten widerruflich erteilten Ausnahmegenehmigung vom 05.11.2019, Az.: 1-1162/231/19 – L 57-65-0.215-5, 196.*

*(Textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

- **Lärmimmissionen (Gewerbe)**

Die Gewerbelärmsituation wird tags hauptsächlich durch die westlich des Plangebietes liegende EPS BHKW GmbH bestimmt. In der Nachtzeit ist die Nutzung des Parkplatzes im Bereich des geplanten Dorfgemeinschaftshauses (ehem. Gaststätte Pelle) nur für den Bauabschnitt BA 2 relevant. Der hier zu berücksichtigende Bauabschnitt 1 wird davon nicht betroffen. Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbelärm sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht zu erwarten. (siehe Anlagen 1 bis 4)

- **Geruchsmissionen**

An das Plangebiet grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Gelegentlich auftretende Geruchsmissionen, die besonders bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. (siehe Kapitel 5 Hinweise)

Um die in das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen, die aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind, im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung beurteilen zu können, wurde zu diesem Zweck ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen<sup>6</sup> erarbeitet. Auf die Ausführungen dieses Gutachten wird verwiesen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen sind die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe relevant. (siehe Abbildung 12)

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

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

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



Abbildung 12: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 26 (ohne Maßstab)

o Beurteilungsgrundlagen

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

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

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

<b>Wohn-/Mischgebiete</b>	<b>Gewerbe-/Industriegebiete</b>	<b>Dorfgebiete</b>
0,10	0,15	0,15

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

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

*"Im Außenbereich sind (Bau-)Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nur ausnahmsweise zulässig. Ausdrücklich aufgeführt werden landwirtschaftliche Betriebe. Gleichzeitig ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden.*

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

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

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

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

- Berechnungsergebnisse

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

Die Tierzahlen wurden von der Samtgemeinde Freren in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland zur Verfügung gestellt. Die ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht in diesem Bericht aufgeführt, sondern werden dem Auftraggeber zum internen Gebrauch separat zur Verfügung gestellt.

Die Ausbreitungsberechnung wurde mit dem Modell Austall2000 durchgeführt. Die Berechnung der flächenbezogenen Häufigkeiten erfolgt mit dem Programm A2KArea (Programm AustalView, Version 9.5.31 TG,I). Dabei handelt es sich um die programmtechnische Umsetzung des in der TA Luft festgelegten Partikelmodells der VDI-Richtlinie 3945, Blatt 3.

Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 1 bis LW 3 wurde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berechnet. Das Ergebnis ist in der Abbildung 13 dargestellt.

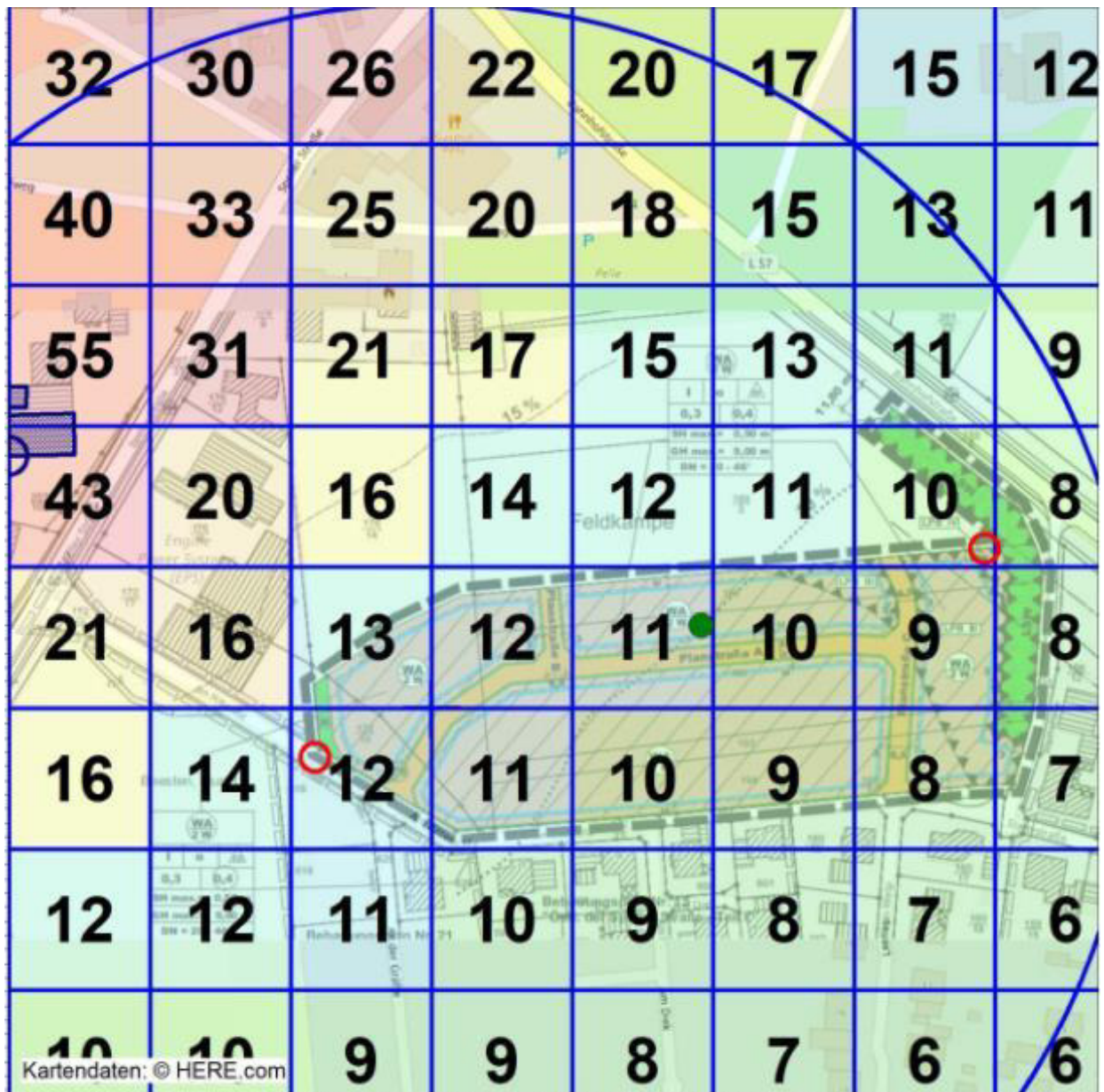


Abbildung 13: Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen

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

Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird im südöstlichen Bereich eingehalten. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes können Übergangsbereiche festgelegt werden, in denen bei relativen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden eine Wohnnutzung im Randbereich einer dörflichen Siedlungsstruktur als verträglich erachtet werden kann.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt.

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

Die max. Immissionsbelastung mit 0,13 im Baugebiet liegt noch unterhalb der vergleichbaren Maximalbelastung für ein Dorfgebiet von 0,15 und ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft akzeptabel. (siehe auch Kapitel 5 Hinweise)

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

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

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

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

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

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

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



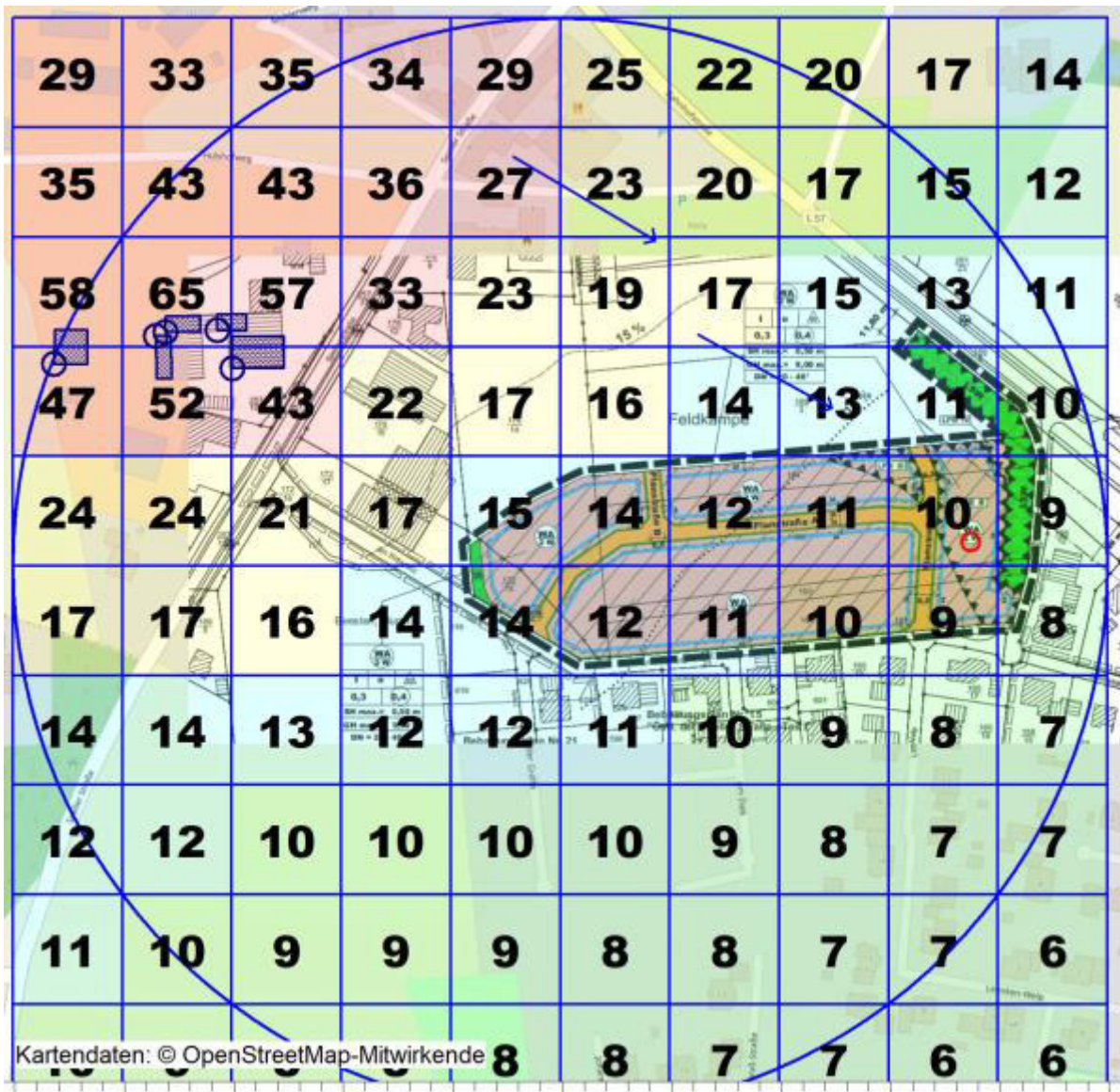


Abbildung 14: Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen (Neuberechnung)

Weiterhin muss in die Beurteilung einbezogen werden, dass die zum Satzungsbeschluss bestehende Geruchsimmissionsituation sich in Kürze positiv verändern wird, da der Landwirt Hamann bereits einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geschlossen hat, wonach er seine Tierhaltung aufgeben wird, sobald seine Betriebsverlagerung möglich ist, so dass sich die zum heutigen Zeitpunkt bestehenden Geruchsbelastungen im Plangebiet damit deutlich reduzieren werden.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Ausweisung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ der Gemeinde Beesten als allgemeines Wohngebiet (WA).

## 5 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ enthält folgende Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-4041 zu erreichen.
2. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
3. Von der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
4. Von der Kreisstraße 304 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich in dem benachbarten emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben Bestandsschutz zukommt. Gemäß der GIRL sind in diesem Fall im allgemeinen Wohngebiet (WA) höhere Geruchsbelastungen hinzunehmen als die maximal zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden. Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind daher höhere Geruchsbelastungen hinzunehmen. (siehe Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G19030.1/01, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 30.09.2019 und Stellungnahme zur geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 26, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen (Ems), 09.12.2019)
6. Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März - 31. Juli.
7. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober - Ende Februar auszuführen.
8. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
9. Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen Gehölz bewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.
10. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
11. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Bauamt, Markt 1, 49832 Freren während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen:

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

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

## 7 Planunterlage

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

Der Planausschnitt liegt im Landkreis Emsland, Gemeinde Beesten, Gemarkung: Beesten, Flur 11. Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch unter der Nummer L4- 131/2019 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2019). 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.

## 8 Verfahren

### • **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Planentwurfes vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 im Gemeindebüro der Gemeinde Beesten sowie im Rathaus der Samtgemeinde Freren.

Private Stellungnahmen wurde zu diesem Bebauungsplan nicht vorgetragen.

### • **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Mit Schreiben vom 16.10.2019 hat die Gemeinde Beesten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen diesen Bebauungsplan nicht vorgetragen. Aufgrund der Stellungnahmen wurden lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen erforderlich.

Einige der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB sowie die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Anlage 5 zu entnehmen.

- **Ergebnis der Abwägung**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Als Ergebnis der Abwägung wurden deshalb Plananpassungen bzw. -änderungen aufgrund privater Stellungnahmen nicht erforderlich.

Die meisten der bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die Durchführung der Planung und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Nach der Behördenbeteiligung wurden lediglich geringfügige redaktionelle Plananpassungen notwendig.

Als Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander wird der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten der Vorrang gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Ist-Zustandes gegeben.

Insgesamt überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an der nachhaltigen und gezielten städtebaulichen Wohngebietsentwicklung in der Gemeinde Beesten, um neue Wohnbauflächen in den bestehenden Siedlungsgrundriss des südöstlichen Bereiches der Ortslage Beesten zu integrieren, um somit dringend benötigtes Wohnbauland zur maßvollen Eigenentwicklung der Gemeinde Beesten zur Verfügung stellen zu können, bzw. eine Entlastung des angespannten heimischen Wohnungsmarktes zu erzielen.

## 9 Verfahrensvermerke

Aufgestellt:



Lingen (Ems), den 19.09.2019

**Sweco GmbH**

Meppener Straße 104  
49808 Lingen (Ems)

Telefon (0591) 140548-90  
Telefax (0591) 32389449

gez. Großpietsch  
.....  
i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Gemeinde Beesten

Beesten, den 23.09.2019 (Siegel)

gez. Achteresch  
.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 diese Begründung, zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Beesten, den 23.09.2019 (Siegel)

gez. Achteresch  
.....  
Bürgermeister

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB und die Begründung haben vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Beesten, den 26.11.2019 (Siegel)

gez. Achteresch  
.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Beesten hat am 20.01.2020 diese Begründung beschlossen.

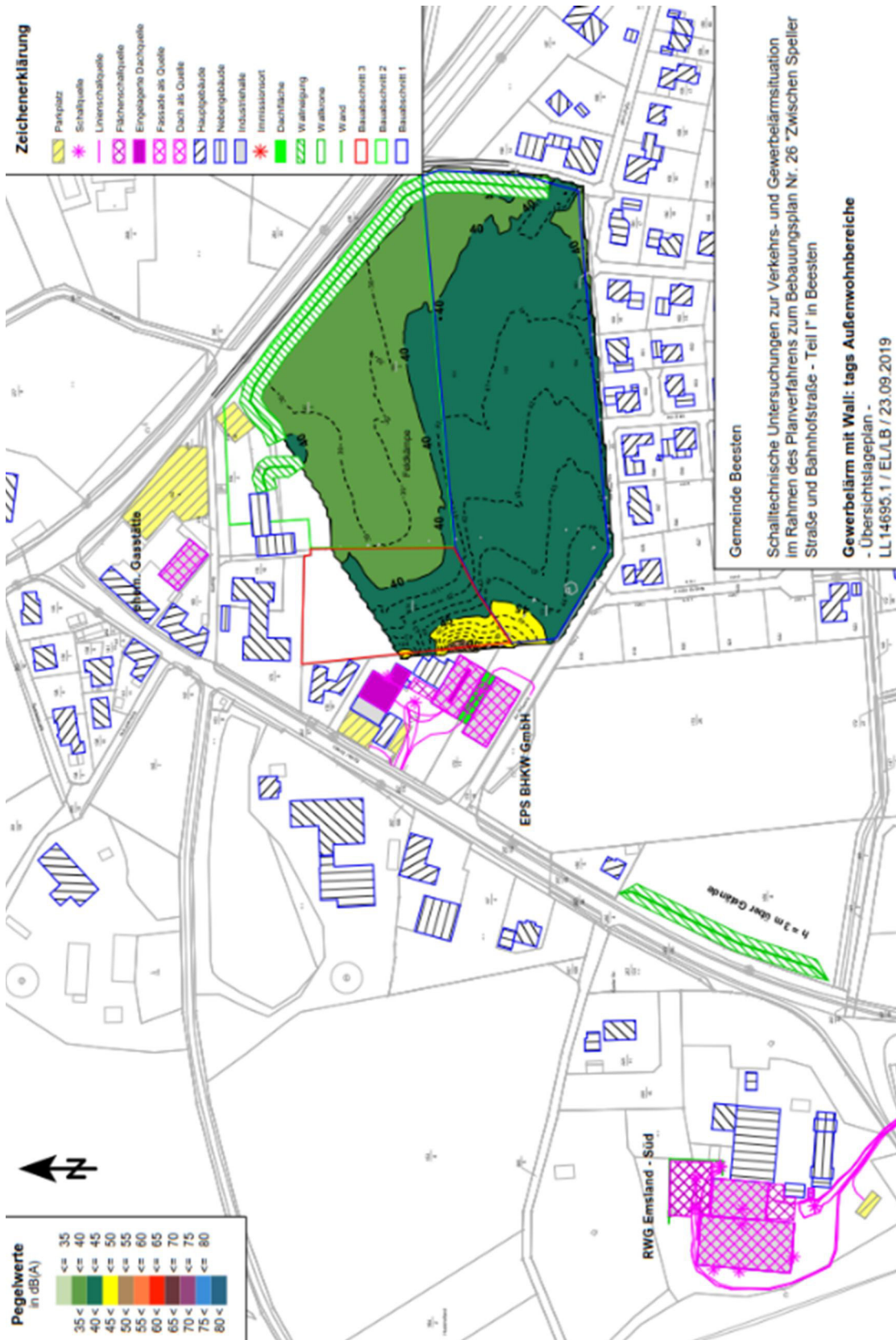
Beesten, den 20.01.2020 (Siegel)

gez. Achteresch  
.....  
Bürgermeister

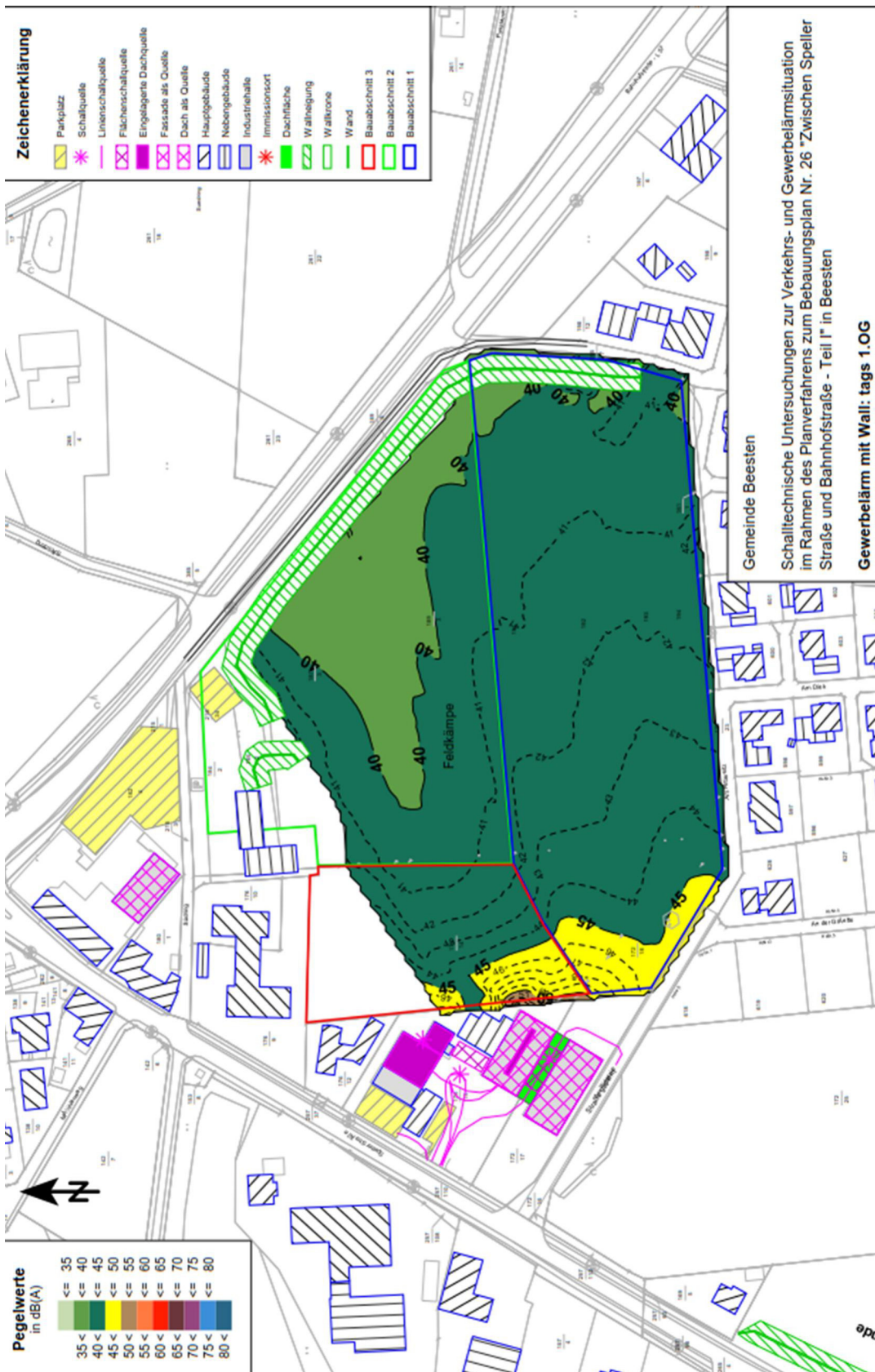
## **10 Verzeichnis der Anlagen zur Begründung**

- Anlage 1: Gewerbelärm: tags Außenwohnbereiche
- Anlage 2: Gewerbelärm: tags 1. OG
- Anlage 3: Gewerbelärm: nachts Außenwohnbereiche
- Anlage 4: Gewerbelärm: nachts 1. OG
- Anlage 5: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB

**Anlage 1: Gewerbelärm: tags Außenwohnbereiche**

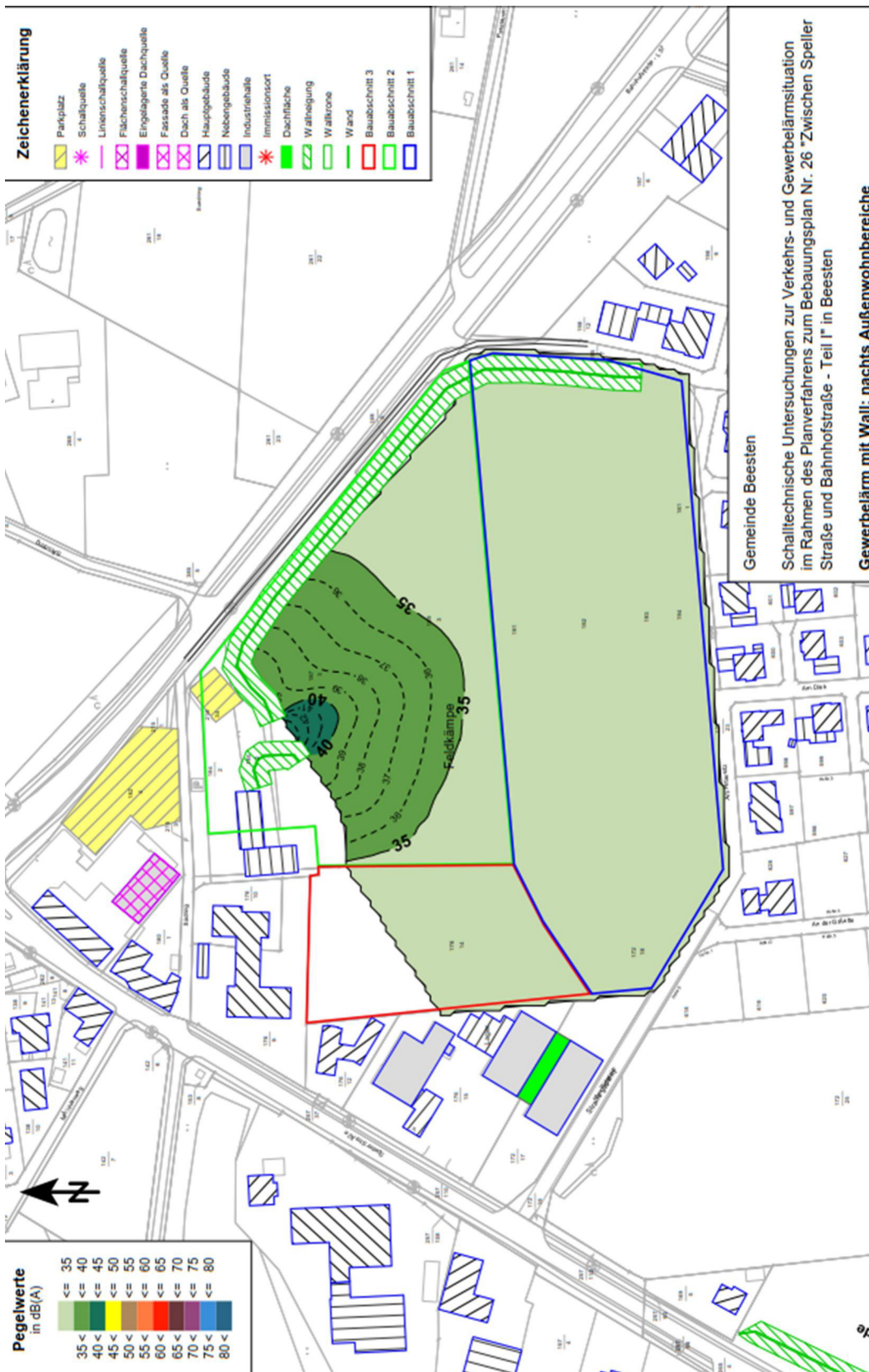


**Anlage 2: Gewerbelärm: tags 1. OG**

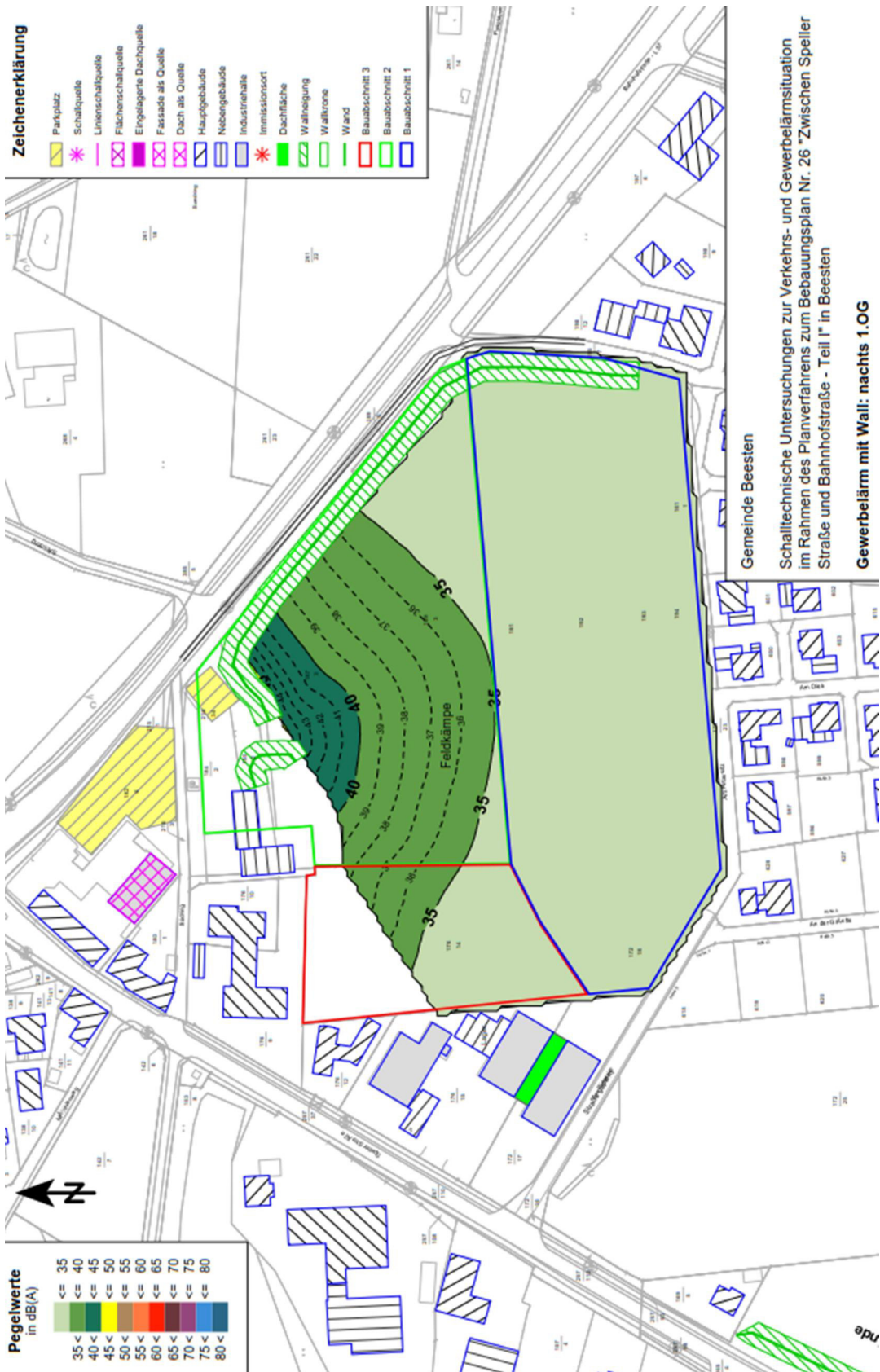




**Anlage 3: Gewerbelärm: nachts Außenwohnbereiche**



**Anlage 4: Gewerbelärm: nachts 1.OG**



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
1	Landkreis Emsland 21.11.2019	<p><b><u>Stellungnahme Landkreis Emsland:</u></b></p> <p><b><u>Städtebau</u></b></p> <p>Das Bestimmtheitsgebot verlangt, dass in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen der Bezugspunkt eindeutig bestimmt ist. Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen genügt dabei nicht dem Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass bei der Bestimmung des Bezugspunktes darauf zu achten ist, dass dieser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und nicht mehr veränderbar ist. Die Bezugnahme auf eine geplante Erschließungsstraße ist nur dann rechtlich zulässig, wenn deren Höhenlage (z.B. über ... NHN) festgesetzt wird, da im Zuge des Ausbaus sonst ggfs. die Höhenlage der Straße noch verändert wird. Dabei ist wiederum auf die genaue Zuordnung dieser Punkte zu den baulichen Anlagen zu achten.</p> <p>Mit Bezug zur immissionsschutztechnischen Stellungnahme bestehen auch aus städtebaulicher Sicht Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses müssen alle immissionsschutztechnischen Probleme gelöst sein. Dies setzt voraus, dass die Tierhaltung an der Hofstelle Haman bis dahin tatsächlich und rechtlich aufgegeben ist, sodass die Emissionen nicht mehr vorhanden und damit nicht mehr in der geruchstechnischen Untersuchung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Wird ein Bebauungsplan nach § 13 a oder b BauGB aufgestellt und weicht er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, so ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ein förmliches Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist dann nicht erforderlich.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme zu „Städtebau - Bestimmtheitsgebot“ wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die Baukörperhöhenfestsetzung wurde auf die Mitte fertiger Straßenoberkante festgelegt, um die Höhenentwicklung in Bezug auf das Erscheinungsbild der Erschließungsstraße zu begrenzen. Eine Festlegung der Straßenhöhe erfordert eine konkrete Straßenausbauplanung, die erst nach dem Satzungsbeschluss auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgelegten Parzellierung erarbeitet werden kann. Die Straßenausbauplanung erfolgt umgehend nach in Kraft treten des B-Planes. Wenn die bauwilligen Eigentümer im Rahmen des Bauantrages den Nachweis über die Einhaltung der Höhenfestsetzung führen müssen, können sie die dann tatsächlich festliegenden und für ihr Grundstück relevanten Höhenangaben bei der Gemeinde abfragen und ihren Berechnungen zu Grunde legen. Aus Sicht der Gemeinde Beesten sind damit die Höhenbezugspunkt eindeutig definiert.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme „Städtebau – Immissionssituation“ wird beachtet.</u></b></p> <p>Das Geruchsgutachten wird um eine klärende Stellungnahme ergänzt, aus der hervorgeht, dass selbst bei Beibehaltung der Tierhaltung auf der Hofstelle Haman keine unzulässigen Geruchsimmissionsbelästigungen im Bebauungsplangebiet auftreten. Diese redaktionellen Änderungen und Ergänzungen des Gutachtens werden in den Umweltbericht eingearbeitet.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme „Städtebau – F-Planberichtigung“ wird beachtet.</u></b></p> <p>Die Samtgemeinde Freren wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen und den FNP an die</p>	<p>nicht erforderlich</p> <p>Klarstellung des Umweltberichtes um die ergänzenden Aussagen des Gutachters zur Immissionssituation</p> <p>nicht erforderlich</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Eine Berichtigung hat sowohl in Ihrem als auch in unserem Hause zu erfolgen.</p> <p>Bezüglich der Berichtigung in unserem Hause empfiehlt es sich, dass Sie als Gemeinde bereits in der Überschrift der Bekanntmachung zum o. g. Bebauungsplan auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinweisen. Alternativ bitte ich Sie um eine entsprechende Mitteilung über die Berichtigung.</p> <p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind naturschutzrechtlich geschützte Bereiche gemäß §§ 23, 26, 28 BNatSchG, § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG und § 32 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG nicht betroffen.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt und mit den Planungsunterlagen vorgelegt. Nach dem Ergebnis der saP ist eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG durch o.g. Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Für alle besonders geschützten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) und streng geschützten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) Arten sind in der Planung Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Störungen oder Schädigungen sowie Schutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Es kommt nicht zu erheblichen Störungen für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, sofern die im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.</p>	<p>Planungsintentionen des Bebauungsplanes angleichen. Ein Mitteilung über die Berichtigung des FNP wird dem Landkreis rechtzeitig zugestellt.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme zu „Naturschutz und Forsten“ wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die zur Beachtung aufgeführten Punkte zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG und zum Artenschutz werden als Hinweise in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen, bzw. die bestehenden Hinweise werden ergänzt.</p>	<p>Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz in Planzeichnung und Begründung</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>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 - 31. Juli.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu erfolgen.</p> <p>Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme bitte ich, die weitere Vorgehensweise mit mir abzustimmen.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten nicht betroffen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.</p> <p>Weiterhin bitte ich um Beachtung folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März - 31. Juli.</li> <li>- Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs, 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober - Ende Februar auszuführen.</li> </ul>		

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.</li> <li>– Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen Gehölz bewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.</li> </ul> <p><b><u>Straßenbau</u></b></p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Beesten bestehen aus Straßenbau- und verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung der folgende Punkt beachtet wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Von der Kreisstraße 304 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.</li> </ul> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegenüber der o. g. Bauleitplanung. Innerhalb des immissionsschutztechnischen Berichtes der Fides Immissionsschutz &amp; Umweltgutachter GmbH vom 30.09.2019 wird festgestellt, dass der zulässige Immissionswert gem. Geruchsimmissionsrichtlinie für allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden mit einem berechnen Wert von 13 % im Randbereich der o. g. Planung überschritten wird. Diese Überschreitung kann jedoch unter der Annahme eines Übergangswertes zwischen der o. g. Planung und dem angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. §34 BauGB angesehen werden.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme zu „Straßenbau“ wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Hinweis zu Emissionen von der Kreisstraße 304 wird in die Planzeichnung und die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme zu „Immissionsschutz“ wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Aufgrund des Hinweises des Landkreises Emsland wurde der geruchstechnische Bericht durch den Gutachter überarbeitet. Bei der Neuberechnung wurde berücksichtigt, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch Tierhaltung auf dem Hof Hamann betrieben wird. Wie das Ergebnis zeigt, werden in den nordwestlichen Randbereichen der geplanten Wohnbauflächen maximal 15 % der Jahresstunden erreicht. Da sich das geplante Wohngebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, kann in diesem Randbereich der dörflichen Siedlungsstruktur eine Geruchsbelastung von bis zu 15 % der Jahresstunden als verträglich erachtet werden.</p>	<p>Übernahme von Hinweisen bezgl. Emissionen von der Kreisstraße in die Planzeichnung und die Begründung</p> <p>Aktualisierung der Begründung zum Kapitel Geruchsimmissionen</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Eine solche Bewertung setzt hier jedoch voraus, dass der genehmigte Tierbestand an der Hofstelle Haman (Hauptstraße 11) aufgegeben wird. Mit Email vom 05.11.2019 erklärt die Samtgemeinde, dass mit Herrn Haman ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, sodass dieser, sobald der von Herrn Haman geplante Außenstandort an der Dammstraße in Betrieb gegangen ist, den Tierbestand an der o. g. Hofstelle aufgibt. Inwiefern diese Fallkonstellation zustande kommt, kann auf dem derzeitigen Stand der o. g. Planungen sowie der Planungen des Betriebes Haman nicht abgeschätzt werden. Zwar liegt für die Planungen des Betriebes Haman, wie die Samtgemeinde richtigerweise feststellt, ein Bauvorbescheid vom 06.06.2018 vor, dieser stellt jedoch lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens fest. Inwiefern der nun mit Datum vom 23.08.2019 vorgelegte Antrag gem. § 64 NBauO zu einer Genehmigung führt, ist derzeit nicht erkennbar. Die o. g. Bauleitplanung geht somit von unzureichend belastbaren Voraussetzungen aus. Kritisch ist weiterhin anzumerken, dass gem. der vorgelegten Erklärung durch die Samtgemeinde die Tierhaltung an der Hofstelle erst sechs Monate nach Inbetriebnahme des neuen Außenstandortes aufzugeben ist.</p>	<p>Weiterhin muss in die Beurteilung einbezogen werden, dass die zum Satzungsbeschluss bestehende Geruchs- immissionsituation sich in Kürze positiv verändern wird, da der Landwirt Hamann bereits einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geschlossen hat, wonach er seine Tierhaltung aufgeben wird, sobald seine Betriebs- verlagerung möglich ist, so dass sich die zum heutigen Zeitpunkt bestehenden Geruchsbelastungen im Plangebiet damit deutlich reduzieren werden.</p>	

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 23.10.2019	<p><b><u>Stellungnahme Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:</u></b></p> <p>Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ der Gemeinde Beesten.</p> <p>Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) und befindet sich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs.1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Wohnbaugebietes soll u.a. über die angrenzende Gemeindestraße „Sternstraße“ erfolgen, welche im Norden an die L 57 anbindet.</p> <p>In Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeindestraße „Sternstraße“ sowie der Einmündungsbereich in die L 57 sind bisher nicht verkehrsgerecht ausgebaut. Die Anbindung hat gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) mittels einer Linksabbiegespur auf der L 57 zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Einmündung senkrecht an die Landesstraße herangeführt wird (Abkröpfung). Des Weiteren ist der ca. 25 m südöstlich von der Einmündung abgesetzte Knotenpunkt L 57 / Postdamm in die Straßenausbauplanung mit einzubeziehen (Vollknotenpunkt). Den für den Um- und Ausbau des Gesamtknotenpunktes erforderlich werdenden Flächenbedarf bitte ich zu überprüfen und in den Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.</li> </ul>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</u></b></p> <p>Seitens der Gemeinde Beesten wird der Ausbau des Knotenpunktes Sternstraße/L 57/Postdamm als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Sowohl der nördliche Teil der Sternstraße als auch der Postdamm weisen eine Fahrbahnbreite von 3 m auf und dienen fast ausschließlich nur als Zufahrt für die Grundstücke Postdamm Nr. 1 und Sternstraße Nr. 2. Diese beiden Straße werden aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite und des einfachen Ausbaustandards kaum als Zufahrt für die angrenzenden Wohnquartiere genutzt, so dass diese Knotenpunkte in äußerst geringem Umfang durch Abbiegeverkehr beansprucht werden. Die Haupterschließung der angrenzenden Baugebiete erfolgt nördlich der Bahnhofstraße über den Schwalbenweg und im Süden über die Junkernstraße.</p>	nicht erforderlich



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Für den Um- und Ausbau des Knotenpunktes ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen) und der Gemeinde Beesten erforderlich. Für den Abschluss der Vereinbarung sind dem Geschäftsbereich detaillierte Ausführungsunterlagen zur Zustimmung vorzulegen. Nach entsprechender Planabstimmung ist für den Knotenpunkt auf Kosten der Gemeinde ein Sicherheitsaudit der Planungsphase „Ausführungsentwurf“ gem. den Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS) durch einen zertifizierten Auditor samt einer Stellungnahme zum Auditbericht durchzuführen. Anschließend sind die Planunterlagen dem GB Lingen nochmals zur Überprüfung vorzulegen. Kostenträger für die Herstellung des Knotenpunktes einschl. der Folgekosten ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Beesten. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i. V. m. § 1 StrKrVO. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde Beesten auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten. Mit der Herstellung der Anbindung zur L 57 darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlang der L 57 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStGr). Diese sind bereits in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:  <b>- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStGr</b>  <b>- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStGr</b></li> </ul>	<p>Das Verkehrskonzept für den Bebauungsplan Nr. 26 ist so konzipiert, dass die Planstraße A mit der Straße Am Rittersitz verbunden wird, so dass die zukünftigen Bewohner des Gebietes ihre Grundstücke von Westen über die Speller Straße erreichen werden. Aus diesem Grunde wurde auch keine Straßenverbindung von der Bahnhofstraße in das Baugebiet geschaffen, um so den Erschließungsverkehr über den ausgebauten Straßenknoten Speller Straße/Am Rittersitz zu führen. Aufgrund dieses geplanten Erschließungskonzeptes ist aus Sicht der Gemeinde Beesten kein so deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen am Einmündungsbereich Sternstraße/L 57/Postdamm gegenüber der derzeitigen Bestandssituation zu erwarten, der einen so umfangreichen Knotenausbau erforderlich machen würde. Sollten aus heutiger Sicht jedoch nicht erkennbare zusätzliche Verkehre aufgrund der Realisierung des Baugebietes ausgelöst werden und damit eine gesteigerte Nutzung der Zufahrt einhergehen, kann durch verkehrsbeschränkende Maßnahmen (z. B. Linksabbiegeverbot an der Einmündung Sternstraße/L 57 in Richtung Ortskern, Sperrung der Durchfahrt Planstraße C in Richtung der Straße Leenken-Welp für PKW u. ä.) eine Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erzielt werden. Darüber hinaus befindet sich die Lage des Knotenpunktes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass hierzu in diesem Bauleitplanverfahren keine Festsetzungen getroffen werden können.</p> <p>Auf die Anbauverbote und -beschränkungen entlang der L 57 wurde bereits in der Begründung hingewiesen. Zur klarstellenden Ergänzung der gem. § 24 NStGr geltenden Bestimmungen werden diese auch in den Planteil aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung bzw. Klarstellung der Nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Die Zonen gelten jeweils bis zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:</p> <p><b>Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG</b></p> <p>Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und</li> <li>2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, <u>nicht</u> errichtet werden.</li> </ol> <p>Zu der 40 m Baubeschränkungszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:</p> <p><b>Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG</b></p> <p>Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,</li> <li>2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.</li> </ol>		

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Darstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung „Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG...“ bin ich einverstanden.</li> </ul> <p>Einer Festsetzung des Lärmschutzwalles im Bebauungsplan innerhalb der 20 m Bauverbotszone kann gem. § 24 Abs. 1 NStrG nicht zugestimmt werden. Der vorgesehene Lärmschutzwall zählt zu Aufschüttungen größeren Umfangs und darf innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden. Die Bezeichnung „LSW“ entlang der L 57 ist demnach aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Die verbleibende Bezeichnung „LSW“ entlang der Gemeindestraße „Sternstraße“ ist zu kennzeichnen mit: Lärmschutzwall nur auf Flächen außerhalb der Bauverbotszone. Des Weiteren ist die Textliche Festsetzung - Punkt 2.1 „Lärmschutzwall“ - sowie die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten und eindeutig zu konkretisieren, dass lediglich ein Lärmschutzwall außerhalb der 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG festgesetzt wird.</p> <p>Zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes kann bereits im Vorfeld bzw. parallel zum Bebauungsplanverfahren ein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den LSW bei der NLStBV-GB Lingen (Ansprechpartnerin: Frau Kämpel, Tel.: 0591 8007-130) gestellt werden.</p>	<p>Zur Optimierung der Lärmschutzwirkung muss der notwendige Lärmschutzwall so dicht wie möglich an die Fahrbahn der L 57 heranrücken. Deshalb ist es erforderlich, den Lärmschutzwall innerhalb der 20 m Bauverbotszone zu errichten. Da dieser Wall als Bodenaufschüttung größeren Umfangs innerhalb der Bauverbotszone unzulässig wäre, ist zur Realisierung dieses Vorhabens ein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den LSW bei der NLStBV- GB Lingen zu stellen. Dieser Befreiungsantrag wurde am 29. Oktober 2019 von der Gemeinde Beesten bei der Straßenbauverwaltung eingereicht und von dieser am 05.11.2019 bewilligt, so dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Lärmschutz gesichert sind.</p> <p>Mit E-Mail vom 18.11.2019 teilte die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr der Gemeinde Beesten mit, dass sie mit der Darstellung des Lärmschutzwalles einverstanden ist. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – der Gemeinde Beesten widerrufen erteilten Ausnahmegenehmigung vom 05.11.2019, Az.: 1-1162/231/19 – L 57-65-0.215-5, 196. Die Ziffer 2.4 – Abschnitt „Lärmschutzwall“ – sowie die Ziffer 4.3 – Abschnitt „Lärmimmissionen Verkehr“ letzter Absatz in der Begründung zum Bebauungsplan, sind analog zu ergänzen.“</p> <p>Im Bebauungsplan wird daher weiterhin in der „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...“ die Bezeichnung LSW (für Lärmschutzwall) verwendet. Die textliche Festsetzung 2.1 sowie die Begründung wird entsprechend korrigiert bzw. angepasst.</p>	<p>Beibehaltung der Bezeichnung Lärmschutzwall und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 sowie der Begründung</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlang der L 57 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im Einmündungsbereich L 57 / „Sternstraße“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen.</li> <li>• Das Plangebiet ist entlang der L 57 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).</li> <li>• An der Einmündung in die L 57 sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Sichtfelder vorzusehen und im Bebauungsplan einzutragen. Gem. RAL sind Sichtfelder mit Schenkellängen von je 200 m (V= 100 km/h) im Verlauf der Landesstraße und je 5 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.</li> </ul>	<p>Gem. dem städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 grenzen keine Baugrundstücke direkt an die L 57 sondern an die Sternstraße. Darüber hinaus werden diese privaten Grundstücke vom Lärmschutzwall zu den Straßenverkehrsflächen getrennt. Die Anlage von direkten Zufahrten zu den Straßenräumen ist somit nicht möglich. Die Festsetzung einer Zu- und Abfahrverbotes kann demzufolge entfallen.</p> <p>Die Baugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 26 grenzen in seinem östlichen Teil an die Sternstraße (Gemeindestraße) und nicht an die L 57. Eine Einfriedigung der privaten Grundstücke wird erfahrungsgemäß von jedem Grundstückseigentümer gegenüber angrenzenden Nachbargrundstücken oder Straßenverkehrsflächen grundsätzlich vorgenommen. Außerdem werden alle geplanten Grundstücke in diesem Teil des Bebauungsplanes vom einem Lärmschutzwall (Höhe 4,50 m ü. OK. Straße L 57) auf einer öffentlichen Grünfläche begrenzt, der zwischen den Grundstücken und den Straßenverkehrsflächen angelegt wird. Somit kann davon ausgegangen werden, dass in ausreichender Weise die Anforderungen und Vorschriften des Nds. Straßengesetzes und der Nds. Bauordnung berücksichtigt werden.</p> <p>Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 werden keine direkten Straßenverbindungen zur Landesstraße hergestellt. Insofern entstehen auch keine neuen Einmündungen an der Landesstraße, welche die Anordnung von Sichtdreiecken erforderlich machen. Die bisher bestehenden Straßeneinmündungen (z. B. Sternstraße) liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26, so dass diesen Knotenpunkte nicht im Regelungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.</p>	<p>nicht erforderlich</p> <p>nicht erforderlich</p> <p>Beifügen einer Entwurfsskizze zur Erläuterung der Einmündungssituation Sternstraße/ L 57 als Anlage zur Begründung</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlang der L 57 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.</li>   <li>• Mit dem Hinweis Ziffer 3 bzgl. der von der L 57 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.</li> </ul> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Zur klarstellenden Erläuterung der Einmündungssituation der Sternstraße auf die Landesstraße 57 wird der Begründung zum Bebauungsplan eine Entwurfsskizze beigefügt, aus der ersichtlich wird, dass sich der geplante Lärmschutzwall außerhalb der von der Nds. Straßenbauverwaltung geforderten Sichtfelder befindet.</p> <p>Gem. den Abstandsbestimmungen der Richtlinie RPS 2009 werden Fahrzeug-Rückhaltesysteme erforderlich, wenn z. B. nicht verformbare flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrbahn errichtet werden.</p> <p>Ist bei zulässigen Geschwindigkeiten von 80 – 100 km/h der Abstand zwischen dem Rand des Verkehrsraumes und dem Rand der Gefahrenstelle kleiner als 7,5 m sind Schutzeinrichtungen (z. B. Leitplanke) erforderlich. Da der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 57 und der Grundstücksgrenze, an der der Lärmschutzwall errichtet wird ca. 8,20 m beträgt, kann demzufolge auf das Aufstellen von Fahrzeug-Rückhaltesystemen verzichtet werden.</p> <p>Der Hinweis zu Emissionen von der L 57 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr über die Ergebnisse der Abwägung zu diesem Bebauungsplan unterrichtet.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung werden 2 Kopien der Planunterlagen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zugestellt.</p>	<p>nicht erforderlich</p> <p>nicht erforderlich</p> <p>nicht erforderlich</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
3	Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ 17.10.2019	<p><b><u>Stellungnahme Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband:</u></b></p> <p>Bzgl. des obigen Bebauungsplanes bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Im Falle, dass das anfallende Oberflächenwasser doch einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden muss, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.</p>	nicht erforderlich
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen 22.10.2019	<p><b><u>Stellungnahme Landwirtschaftskammer:</u></b></p> <p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Das o. g. Plangebiet mit einer Größe von etwa 2 ha wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt und soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt und ausgewiesen werden. Es liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Dazu liegt ein Geruchsgutachten der Fides GmbH Lingen vor, das im Ergebnis zu Geruchshäufigkeiten zwischen 8 % und 13 % der Jahrestunden kommt. Die GIRL schreibt maximal eine Häufigkeit von 10 % vor, die im Übergangsbereich allerdings geringfügig überschritten werden darf. Wir weisen darauf hin, dass das Maß von 13 % Geruchshäufigkeiten dann auch bei Planungen der landwirtschaftlichen Betrieben der Gemeinde Beesten anzusetzen wäre. Wir weisen bezüglich des Gutachtens auch darauf hin, dass sich am Rand der 600 m Radien weitere Betriebsstandorte befinden, die der Vollständigkeit halber hätten aufgeführt werden sollen, auch wenn sie keine Auswirkungen auf die Immissionssituation des Bebauungsplanes haben.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>	nicht erforderlich

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Die vom Plangebiet betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe können sich an ihren ortsnahen Standorten ohnehin nicht weiterentwickeln, da näher gelegene Wohnhäuser bei ihnen zusätzliche Tierhaltungen verhindern. Ortsübliche Geruchsbelastungen sind in der Begründung zum Planentwurf bereits anerkannt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan.</p> <p>Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen ebenfalls gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.</p>		
5	Westnetz GmbH 22.11.2019	<p><b><u>Stellungnahme Westnetz GmbH:</u></b></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16.10.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b></p> <p>Gem. dem in der Stellungnahme vom 22.11.2019 beigefügten Lageplänen sind im Geltungsbereich des B-Planes keine Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH vorhanden. Die von der Westnetz GmbH ausgeführten Hinweise in Bezug auf Tiefbauarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen bzw. zu den Leitungstrassen werden insbesondere im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten beachtet.</p>	<p>nicht erforderlich</p> <p>nicht erforderlich.</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</p>		
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 19.11.2019	<p><b><u>Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:</u></b></p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die Hinweise des LBEG bezüglich negativer Bodenbeeinträchtigungen beziehen sich auf die Durchführung der Bautätigkeiten und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	nicht erforderlich



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkärstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung).</p> <p>Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und uns im Planungsbereich nicht bekannt. Die nächstliegende bekannte Erdfall ist mehr als 5 km von der Planungsfläche entfernt.</p> <p>Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion, ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeit.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.</p>	<p>Die Aussagen der Stellungnahme in Bezug auf Verkärstungserscheinungen sowie Erdfälle zeigen, dass besondere Sicherungsmaßnahmen im Baugebiet nicht notwendig sind und somit im Bebauungsplan keine besonderen Schutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.</p> <p>Die Hinweise des LBEG bezüglich der geotechnischen Erkundung des Baugrundes werden erst bei der Realisierung der Baumaßnahmen relevant. Für Baugrunderkundungen haben die zukünftigen Bauherrn Sorge zu tragen, so dass diese Hinweise bei der Ausarbeitung der Bodengutachten im Rahmen der Baugenehmigung und nicht im Bauleitplanverfahren Beachtung finden müssen.</p>	

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeq.de/cardomap3/">https://nibis.lbeq.de/cardomap3/</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		
7	<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutsch- land GmbH 31.10.2019</p>	<p><b><u>Stellungnahme Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH:</u></b></p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird sich die Gemeinde Beesten ggfs. mit der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen, um die erforderliche Abstimmung zur Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen vorzunehmen.</p>	<p>nicht erforderlich</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
8	Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim 25.11.2019	<p><b><u>Stellungnahme Industrie- und Handelskammer:</u></b></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird anstelle der bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche ein allgemeines Wohngebiet als weitere Nachverdichtung ausgewiesen. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Erhebliche gewerbliche Immissionen werden für das neue Plangebiet nicht erwartet. Es ist trotz allem sicher zu stellen, dass sich durch die neue Wohnbebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Der Gewerbebetrieb genießt an der vorhandenen Stelle Bestandschutz und sollte nicht mit Auflagen zum Immissionschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen EPS BHKW GmbH beteiligt. Von dort wurde uns mitgeteilt, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens empfohlenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Nach den Aussagen des Gutachtens sind somit alle Maßnahmen erfüllt, um den notwendigen Schallschutz des neuen Baugebiets zu gewährleisten ohne dass Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen entstehen werden. Der notwendige Schallschutz für das zukünftige Wohngebiet kann gewährleistet werden, ohne den benachbarten Gewerbebetrieb durch Auflagen zum Immissionschutz zu beschränken. Der Bestandschutz wird somit gewährleistet, was durch die Stellungnahme des Betriebes, in der keine Bedenken gegen die von der Gemeinde Beesten betriebenen Wohnbaulandausweisung erhoben werden, bestätigt wird.</p>	nicht erforderlich
9	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück 25.11.2019	<p><b><u>Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt:</u></b></p> <p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.</p> <p>Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Fa. Engine Power Systems an der Speller Str. 12, Beesten. Die Grundstücksfläche der Fa. EPS befindet sich nach hiesiger Kenntnis und telefonischer Bestätigung der Gemeinde innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und ist als Mischgebiet eingestuft.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Zur Beurteilung der Gewerbebelärsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 erstellt, in dem sowohl der die Bestandssituation als auch die geplante Erweiterungsabsichten berücksichtigt worden sind, zu dem eine schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2014 zur Erweiterung des Betriebes herangezogen wurde. Als Ergebnis wurden festgestellt, dass es aufgrund der räumlichen Abstände zwischen dem geplanten Bebauungsplangebiet und dem Betrieb weder am Tag noch in der Nacht zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) kommt.</p>	nicht erforderlich

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Die Bedenken werden aufgrund des Heranrückens der Wohnbebauung an den Betrieb mit Gewerbegebietscharakter erhoben. Es wird auf den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG verwiesen, nachdem unverträgliche Nutzungen grundsätzlich zu trennen sind, so das prinzipielle Konflikanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegen.</p> <p>Durch die aufgeführten Planungsabsichten wird weiterhin aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden Betriebes und weiterer ansässiger Betriebe verwiesen. Eine Erweiterung, sowie Nacharbeit der angrenzenden Betriebe ist aus Sicht des Immissionsschutzes hier dann voraussichtlich nicht mehr gegeben. Diese Anmerkung wurde bereits bei den Bebauungsplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 15 und Nr. 21 gemacht.</p>	<p>Festsetzungen in Bezug auf Gewerbelärmschutz sind gem. dem Gutachten nicht erforderlich. Insofern wird das Trennungsprinzip zwischen unverträglichen Nutzungen beachtet, die konfligierenden Nutzungen werden demzufolge nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet. Der notwendige Schallschutz für das zukünftige Wohngebiet kann somit gewährleistet werden, ohne den benachbarten Gewerbebetrieb durch Auflagen zum Immissionsschutz zu beschränken, gleichzeitig wird somit dem Bestandschutz Rechnung getragen. Diese Tatsache wurde auch Seitens des Betriebes, im Rahmen einer Beteiligung des Unternehmens am Bauleitplanverfahren durch die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim anerkannt, wonach keine Bedenken gegen die von der Gemeinde Beesten betriebenen Wohnbaulandausweisung erhoben wurden. Konflikte zwischen der geplante Wohnnutzung mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen entstehen daher nicht.</p> <p>Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb wurden bei der Ausarbeitung eines Gesamtgebietsentwicklungskonzeptes berücksichtigt. In einer städtebaulichen Entwicklungsvariante wurde das unmittelbar östlich an die bestehenden Betriebsflächen angrenzende Grundstück als Entwicklungsfläche für den Betrieb in das Gesamtkonzept einbezogen, um dem Unternehmen ggfs. zukünftige Betriebsentwicklungsspielräume ermöglichen zu können. Bereits in diesem Entwurfsstadium wurde auf die Notwendigkeit von dann erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen; dies ist dem Unternehmen auch bereits aufgezeigt worden. Eine Definition der notwendigen Lärminderungsmaßnahmen kann aber erst dann erfolgen, wenn der Betrieb seine geplanten Erweiterungsmaßnahmen präzisiert. Darüber hinaus ist aufgrund der bestehenden Gemengelage an der Speller Straße, innerhalb der der Betrieb seit Jahren seinen Standort hat, bereits jetzt auf die bestehende Umgebungsbebauung entsprechend Rücksicht zu nehmen.</p>	

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
10	EWE NETZ GmbH 21.10.2019	<p><b><u>Stellungnahme EWE NETZ GmbH:</u></b></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die von der EWE NETZ GmbH vorgetragenen Anregungen und Hinweis beziehen sich auf die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationslinien werden bei der Erschließungsplanung und der Bauausführung beachtet.</p> <p>Evtl. notwendige Anpassungen der Anlagen sowie ggfs. die Bereitstellung eines Stationsstellplatzes werden rechtzeitig mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise zur Kostenregelung der Anpassungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH wird frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Beesten einbezogen.</p>	nicht erforderlich

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene</a> abrufen.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.</p>		
11	Wasserverband Lingener Land 22.10.2019	<p><b><u>Stellungnahme Wasserverband Lingener Land:</u></b></p> <p>Unter Berücksichtigung der u. g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Beesten in Verbindung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.</p>	nicht erforderlich

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		<p>Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver.- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.</p>	<p>Die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 26 berücksichtigt.</p>	
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 12 22.11.2019	<p><b><u>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH:</u></b></p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaument-scheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Hinweis zur Errichtung eigener TK-Linien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Planzeichnung und die Begründung wird ein Hinweis bezüglich des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetzes aufgenommen.</p>	<p>Aufnahme eines Hinweises bzgl. des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetzes in die Planzeichnung und die Begründung</p>

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“  
der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvor- schläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
		Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Der Deutschen Telekom wird der Beginn der Erschließungsarbeiten frühzeitig angezeigt.	
13	Vodafone GmbH (Richtfunk), 17.10.2019	<p><b><u>Stellungnahme Vodafone GmbH (Richtfunk):</u></b></p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 16/10/2019 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I“ der Gemeinde Beesten - Behördenbeteiligung gem. § 4 II BauGB darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u. a. abhängig vom Rotorradius. In dem uns mitgeteilten Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen. Für Rückfragen steht Marta (marta.ba-dea@vodafone.com) gerne zur Verfügung</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Gem. der in der Stellungnahme beigefügten Planzeichnung verläuft entlang der Nordostseite des Baugebietes die Richtfunkstrecke Beesten – Hopsten der Vodafone Germany. Die Höhe der Richtfunkstrecke beträgt im Plangebiet 36,00 m über Grund. Da im Bebauungsplan die Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden auf 0,50 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße sowie eine Baukörperhöhe von max. 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt wurde, können nur Baukörper mit von bis zu 9,50 m über dem Straßenniveau entstehen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Straßenausbauhöhe gegenüber der derzeitige Geländehöhe nur geringfügig variieren wird. Demzufolge kann angenommen werden, dass die zukünftige Bebauung Höhen zwischen 10 und 11 m erreichen wird und somit deutlich unterhalb der 36 m-Grenzen bleiben wird, bzw. der 25 m Freiraum (Schutzkorridor der Richtfunktrasse) sicher eingehalten werden kann. Von einer evtl. Beeinträchtigung der Vodafone-Richtfunkstrecke durch die hinzutretende Neubebauung ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen der Stellungnahme beziehen sich auf Windkraftanlagen und sind für den B-Plan Nr. 26 nicht relevant, da solche Anlagen im neuen Baugebiet nicht zur Ausführung kommen können.</p>	nicht erforderlich



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten (Stand: 20.12.2019)**

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange /Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge	Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen
----------	------------------------------------	---------------	---------------------	---

**Weitere eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen:**

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen, E-Mail vom 14.11.2019
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, E-Mail vom 11.11.2019
- Amt für Regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, Hasebrinkstraße 8, 49716 Meppen, Schreiben vom 11.11.2019
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, Schreiben vom 16.10.2019
- Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, E-Mail vom 22.10.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail vom 17.10.2019
- Gemeinde Hopsten, Bunte Str. 35, 48496 Hopsten, E-Mail vom 21.10.2019
- Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle, Schreiben vom 21.10.2019
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134 -136, 49088 Osnabrück, Schreiben vom 22.11.2019
- Erdgas Münster GmbH (über Nowega GmbH), Anton-Bruchausen-Straße 4, 48147 Münster, Schreiben vom 16.10.2019
- Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, E-Mail vom 07.11.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk), Ziegeleite 2-4, 95448 Bayreuth, E-Mail vom 16.10.2019

**Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil I“ der Gemeinde Beesten wurden nicht abgegeben.**