



Planunterlagen Geschäftsnachweis L4 – 116/2023

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Ostniedersachsen
 ©2023

Gemeinde: Geeste
 Gemarkung: Groß Hesepe
 Flur: 39

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.05.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Meppen, den 08.03.2024
 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-
 Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
 Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgn.niedersachsen.de

gez. Hinrichs (L.S.)

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Geeste diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet", im Ortsteil Klein Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 29.02.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uv
 planungsbüro peter steiner GmbH
 Grünstraße 2 • 49332 Freren
 Tel.: 05932 9210 • Fax: 05932 9210-31

Freren, den 23.08.2023
 gez. i.A. Thiemann
 Planverfasser

Die Öffentlichkeit ist am 28.04.2023 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2023 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 dem Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 29.02.2024 beschlossen.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2024 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.03.2024 wirksam geworden.

Geeste, den 15.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Hinweise

a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung, können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, Am Rathaus 3, während der Dienststunden eingesehen werden.

b. Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

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).

c. Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

d. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

e. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzröhren unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

f. Emissionen Landesstraße 48
 Von der Landesstraße 48 (Meppener Straße) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Vorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

g. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet", 3. Änderung betroffenen Teilbereiche des (Ursprungs)Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet" treten mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung außer Kraft.

Gemeinde Geeste
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet" im Ortsteil Klein Hesepe "Ausfertigung"

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO Camp Zweckbestimmung Campingplatz (SO_{Camp})

SO Dauercamp Zweckbestimmung Dauercampingplatz (SO_{Dauercamp})

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
 I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

p Zweckbestimmung Privatweg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO

1. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (SO_{Camp}) sind folgende Nutzungen zulässig:

- das zeitweise Aufstellen von Zelten
- das zeitweise Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen

Der Baumbestand ist zu erhalten. Abgängige Bäume können entnommen werden. Als Ersatz sind je 10 cm Stammdurchmesser des entnommenen Baumes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Liste innerhalb des „Wochenend- und Erholungsgebietes“ (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes) zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Betula pubescens</i>	(Moorbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia spec.</i>	(Linde)
Obstbäume	(historische Sorten)

2. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Dauercamping“ (SO_{Dauercamp}) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtung und Betrieb von Dauercampingplätzen für Wohnwagen und Mobilheime mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 und einer eingeschossigen Bauweise (Sicherung der in den Geltungsbereich hineinreichenden Stellplätze des Ursprungsbebauungsplanes).

§ 2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB

In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa carolina</i>	(Ls)
Kupferfernsbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

Gemeinde Geeste
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend- und Erholungsgebiet" im Ortsteil Klein Hesepe "Ausfertigung"

regionalplan & uv
 planungsbüro peter steiner GmbH
 Grünstraße 2 • 49332 Freren
 Tel.: 05932 9210 • Fax: 05932 9210-31

Freren, den 23.08.2023
 gez. i.A. Thiemann
 Planverfasser

Die Öffentlichkeit ist am 28.04.2023 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2023 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 dem Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 29.02.2024 beschlossen.

Geeste, den 01.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2024 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.03.2024 wirksam geworden.

Geeste, den 15.03.2024
 L.S. gez. Höke
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

Maßstab 1 : 5.000