



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Festsetzung Höhenangaben Erdgeschossfußböden  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße, an der längsten Grenze des Baugrundstücks bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden in der Mitte des Gebäudes 0,40m nicht überschreiten.
- § 2 Festsetzung Traufhöhe  
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei einem Hauptbaukörper, darf 3,50 nicht überschreiten.
- § 3 Festsetzung Gebäudehöhe  
Die maximale Höhe der Gebäude (Frühjahr-Oberkante Dachneigung), gemessen von der Oberkante fertiger Fußböden, in der Mitte des Gebäudes von 6,5m darf nicht überschritten werden.
- § 4 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des NWG zur Versauerung der Erlaubnis oder Bewilligung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bleibt unberührt.
- § 5 Grundwasserentnahme / Brunnen  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Grundwasserentnahme durch Brunnen unzulässig.
- § 6 Im Bereich der Grünfläche im Straßenseitenraum (Straßenbegleitgrün) wird in Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr die Löschwasserentnahmestelle (Bohrbrunnen) eingerichtet.
- § 7 Nebengebäude  
Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grenzbebauung innerhalb des bebaubaren Bereichs bei nachbarschaftlichem Einvernehmen durch Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, sowie Carports und Garagen zulässig. Zu sonstigen Grenzen, wie privaten Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungspläne), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplätzen, Grünflächen, etc., muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0-45° zulässig.
- § 8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Alle Pflanzflächen sind als Sichtschutz- und immisionsschutzfördernde anzulegen. Der dazu herzustellende Schutzwall in einer Höhe von 2,50m und die weiteren Pflanzflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestpflanzhöhe pro Gehölz 1m<sup>3</sup>) zu entnehmen.  
Die Pflanzfläche ist als Anlage der Begrünung zum Ursprungplan zu entnehmen.
- § 9 Baumpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Auf den Stellplatzflächen des Parkplatzes ist anteilig je 8 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.  
Auf dem Camping-/Wohnmobilaréal ist anteilig je 4 Stellplätze ebenfalls ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- § 10 Bodenversiegelung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Für die nicht überbauten privaten Grundstückflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke (Stellplätze, Zuzüge, Terrassen) sind z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder Pflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.
- § 11 Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen  
Im Bereich der Wohnflächen sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten: Lärmpegelbereich III: erf. R<sub>w</sub> = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R<sub>w</sub> = 30 dB für Büro- und Sozialräume
- § 12 Festsetzung Sockelhöhe zum Hochwasserschutz  
Im gesamten Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der festen Gebäude 18,10 m ü. NN nicht unterschreiten.

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Einfriedung  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80m über Fahrbahnoberkante zulässig.  
Als Einfriedung zwischen Gärten sind nur gewachsene Strauchgruppen, geschnittene Hecken oder Holzläune zulässig.
- § 2 Dachabdeckung  
Im gesamten Geltungsbereich sind nur rote und rotbraune Ziegel als Dachabdeckung zulässig.
- § 3 Bauart, Baustoffe  
Im gesamten Ferienhausgebiet sind nur Massivhäuser in Niedrigenergiebauweise (25 % Unterschreitung der WISCHVO) zulässig. Für die Außenwandflächen sämtlicher Baukörper sind mit Ausnahme der Öffnungen folgende Materialien / Farbgebungen zulässig:  
- Sichtmauerwerk aus Klinker im Farbton rot, rotbraun, weiß, gelb oder erdfarben  
- Holzwerk in Verbindung mit Ausfachungen aus den vorgenannten Materialien und Farben  
- Putzstrich aus vorgenannten Farben

### HINWEISE

1. Denkmalschutz  
Mögliche ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten sind meldepflichtig. Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland anzuzeigen. Zu Tage tretende archaische Funde sowie die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten vorher gestattet (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
2. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochbord abgesetzt werden.
3. Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernleitungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Eventuelle Teilarbeiten sind auf eventuell vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schararbeiten der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
4. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß §§ 13 LwVG, 13a LwVG und 44 BauO Nds zu beachten.
5. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind Geruchsmaßnahmen aus der Tierhaltung möglich, die als örtlich und zumutbar hinzunehmen sind. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, teilweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
6. Abfallentsorgung  
Für die Nutzer des Ferienhausgebietes und des Camping-/Wohnmobilaréals (SO 1, SO 2, SO 3) sind ausreichend dimensionierte zentrale Stellflächen für Abfallsammelbehälter angelegt. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf diesen Stellflächen stationierten Abfallsammelbehälter einbringen. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für die Abfallsammelfahrzeuge ist in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsausschuss sicherzustellen.  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
7. Gesetzliche Grundlagen  
Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) und des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Flächennutzungsverordnung 1990 (PlanzVO vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), zugrunde.
8. Aufhebung  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste tritt der Bebauungsplan Nr. 150 1. Änderung, Baugebiet: "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen" außer Kraft.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>
<b>SO 1</b> Ferienhausgebiet	Grünfläche
<b>SO 2</b> Camping-/Wohnmobilaréal	Spielplatz
<b>SO 3</b> Verwaltung / Versorgungseinheit	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZ- UND ERHALTUNGSANGEBOTE</b>
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
0,4 Grundflächenzahl	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen)
0,5 Geschossflächenzahl	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
6,5 max. Fingehöhe über der Erschließungsstraße	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Unterhaltungs-pflichtigen des angrenzenden Gewässers zu belastende Fläche (Raumstreifen)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	Schutzwall innerhalb der zu bepflanzen Fläche mit einer Höhe von 2,50m
o Offene Bauweise	Sichtfelder (gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB sind diese Flächen von sichbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70m und 2,50m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig
E Nur Einzelhäuser zulässig	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--- Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	
o Straßenverkehrsflächen	
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Radweg / Fußweg	
o Straßenbegrenzungslinie	
o SI Flächen für Stellplätze	
<b>FESTSETZUNG GEM. § 9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUGB</b>	
z.B. 35-45° Dachneigung	
<b>BESTANDSDARSTELLUNGEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES</b>	
L Landschaftsschutzgebiet	--- Leitung ober-/ unterirdisch
	E Elektrizität

## GEMEINDE GEESTE

### Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan "Nr. 150 - 2. Änderung Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 30.10.2014 als Sitzung beschlossen.

Geeste, den 30.10.2014  
I. v. gez. Hanenkamp (L.S.)  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Dipl.-Ing. (TU) Michael Poseck  
Landschaftsplanung und -entwicklung  
Kleebof 10 / 49716 Meppen  
Tel.: 05931 / 929286  
Fax: 05931 / 929287  
Meppen, im Juli 2014  
gez. Poseck  
(Dipl.-Ing. (TU) Michael Poseck)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.04.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nebst Begründung gemäß § 13 I.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2014 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründungsentwurf haben vom 06.05.2014 bis 06.06.2014 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 30.10.2014 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13 I.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) als Sitzung nebst Begründung beschlossen.

Geeste, den 03.11.2014  
gez. Höke (L.S.)  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2014 im Amtsblatt Nr. 26/14 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.11.2014 in Kraft getreten.

Geeste, den 14.11.2014  
gez. Höke (L.S.)  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den \_\_\_\_  
Bürgermeister

**Kartengrundlage**  
Landkreis: Emsland  
Gemeinde: Geeste  
Gemarkung: Geeste

Flur: 7  
Maßstab: 1:1000

Geschäfts-Nr.: 140651  
(Bitte bei Rückfragen angeben)  
VERMESSUNGSBÜRO  
DIETMAR SANDERS  
Georgstraße 26  
49809 Lingen  
Tel.: 0591 / 977 83 35 Fax: 0591 / 977 83 36

Vervielfältigung nur für eigene, nichtverwerbliche Zwecke gestattet.  
(§ 5 Abs. 3 Vermessungs- und Katastergesetz vom 12.12.2003 - Nr. 01/01 S. 3)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 13.01.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich. Der vollständige örtliche Gebäudebestand sowie die örtlich vorhandene tatsächliche Nutzung wurden anteilmäßig nicht erfasst.

Lingen, den 13.01.2014

**Gemeinde Geeste**  
Landkreis Emsland

**BEBAUUNGSPLAN**  
Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

**Übersicht** **Ausfertigung**

**Die Grünplaner®**  
Landschaftsplanung und -entwicklung  
Udo Holtemann | Landschaftsarchitektur  
Am Emsufer 15  
49716 Meppen  
Tel.: 05931 / 87203  
Fax: 05931 / 87408

**Michael Poseck**  
Landschaftsplanung und -entwicklung  
Dipl.-Ing. (TU)  
Kleebof 10  
49716 Meppen  
Tel.: 05931 / 929286  
Fax: 05931 / 929287

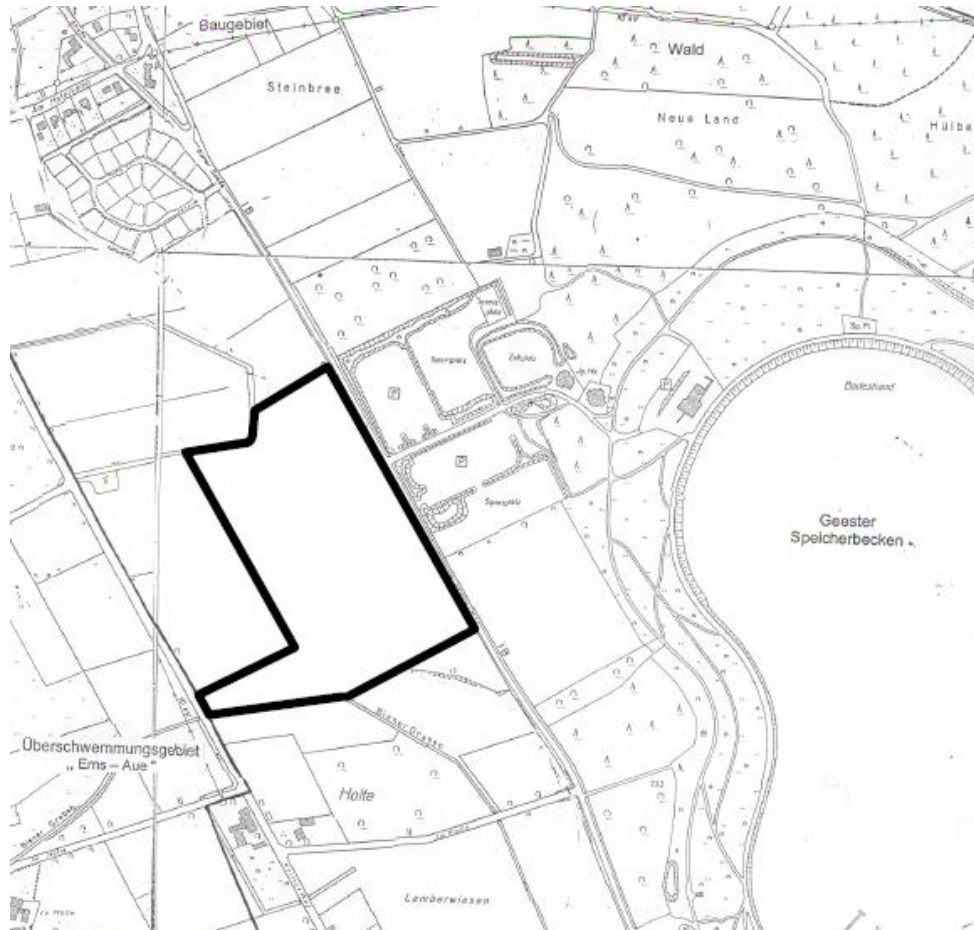


# GEMEINDE GEESTE

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150

### "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)



Dipl. Ing. (TU)  
**Michael Poseck**  
Landschaftsplanung und -entwicklung

Kleehof 10 - 49716 Meppen  
Tel.: 05931/929286  
Fax: 05931/929287

Mail: [Michael.Poseck@t-online.de](mailto:Michael.Poseck@t-online.de)

Ausfertigung

---

Auftraggeber: **Ferienw. „Emspark-Auenwald“ GmbH & Co. KG**  
**Wilhelmstr. 10**  
**49744 Geeste**

Erstellt durch: Dipl.-Ingenieur Udo Hollemann  
Freier Landschaftsarchitekt  
Am Emsufer 15  
49716 Meppen-Rühle

Bearbeitet: Dipl.-Ing. (TU) Michael Poseck  
Landschaftsplanung und –entwicklung  
Kleehof 10; 49716 Meppen

---

Meppen, im Juli 2014

## **GEMEINDE GEESTE**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste**

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen .....	4
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	5
1.6	Standortbegründung, Untersuchung anderer Planungsmöglichkeiten .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	6
2.2	Geänderte Festsetzungen .....	6
<b>3</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung .....</b>	<b>8</b>
3.1	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>8</b>
3.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	8
3.1.2	Planauslegung .....	8
3.1.3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	8
3.2	<b>Relevante Abwägungsbelange .....</b>	<b>8</b>
3.2.1	Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung .....	8
3.2.2	Ver- und Entsorgung .....	9
3.2.3	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	10
3.2.4	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.2.5	Belange der Denkmalpflege/Archäologie.....	11
3.2.6	Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege .....	12
3.2.7	Raumordnerische Belange und Hochwasserschutz.....	12
3.2.8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	13
<b>4</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>13</b>
4.1	Daten zum Verfahrensablauf.....	13
4.2	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	14

Anlage 1: Geländeneivellement mit HQ 100-Linie sowie Lage der Retentionsgewässer

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Geeste, Landkreis Emsland, verstärkt auf dem Sektor des Fremdenverkehrs betätigt. Mit dem Bau des Emsland-Moormuseums Groß Hesepe Anfang der achtziger Jahre und der Erstellung des 180 ha großen Geester Sees (Speicherbecken) Mitte der achtziger Jahre und dem angrenzenden 50 ha großen Feuchtbiotop und vielfältigem Freizeitangebot mit guter Gastronomie hat dieser Bereich an Bedeutung gewonnen. Der hohe Grad der Ausnutzung dieser Freizeiteinrichtungen hat gezeigt, dass weiterer Bedarf besteht.

Diese Vorgaben haben die Gemeinde Geeste veranlasst, die Planung für die Errichtung eines Sondergebietes für Erholung in Form von Ferienhäusern, einem Campingplatz und einer Hotelanlage einzuleiten. Dieses Sondergebiet ist als Ergänzung des im direkten Nahbereich des 180 ha großen Geester Sees (Speicherbecken) vorgesehen, der für Erholungssuchende eine hohe Rolle einnimmt.

Im Oktober des Jahres 2005 sind mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, Ortsteil Geeste die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 wurden Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich Gestaltung der Baukörper vorgenommen.

Die Gemeinde schafft mit dieser hier vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Aufgabe einer ursprünglich geplanten Hotelnutzung zugunsten einer Ferienhausnutzung
- die geringfügige Erweiterung des Campingareals mit Wohnmobileinstellplätzen
- eine Anpassung der bebaubaren Bereiche, einschließlich der Baugrenzen, sowie der gestalterischen Festsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten
- die Anpassung der Grünflächen einschließlich der Wasserflächen/Regenrückhaltebecken an die örtlichen Gegebenheiten.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), da sie der Nachverdichtung dient. Mit ihr wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundzüge und Abgrenzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 150 werden nicht in Frage gestellt. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.

### **1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP 2010) ist die Gemeinde Geeste als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ festgelegt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche (S) Ferienhausgebiet dargestellt. Dem in § 8 Abs. 2 BauGB normierten Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist damit entsprochen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Ein der Nachverdichtung dienender Bebauungsplan kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

In dieser Bebauungsplanänderung wird die ursprüngliche Grundflächenzahl von 0,4 für das Ferienhausgebiet, einschließlich Versorgung- und Verwaltungsflächen bei Aufgabe der Hotelnutzung übernommen und festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche des Sondergebietes von rund 41.600 m<sup>2</sup>, ist eine Größe von 16.640 m<sup>2</sup> maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Für das vergrößerte Campingareal einschließlich Wohnmobileinstellplätzen von rund 13.440 m<sup>2</sup> ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die eine Versiegelung von rund 2.690 m<sup>2</sup> zulässt. Die in § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB normierte Grenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird somit unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Bebauungsplanänderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Diese Bebauungsplanänderung dient einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind damit nicht erforderlich.

### 1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“ umfasst ein etwa 10,9 ha großes Gebiet in der Gemeinde Geeste, im Landkreis Emsland. Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns Geeste an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Geeste und dem Ortsteil Biene der Stadt Lingen. In ca. 7 km Luftlinie in südöstlicher Richtung befindet sich der Stadtmittelpunkt der Stadt Lingen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet selbst ist im Bereich des Ferienhausgebietes zu ca. 60 % bebaut. Die Grünflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die Retentionswasserflächen sind soweit hergestellt, sind aber zum Teil nicht deckungsgleich mit der Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes. Am südwestlichen und nordwestlichen Rand begrenzen Entwässerungsgräben den B-Planbereich. Sie fließen in westliche Richtung zur Ems. Das Überschwemmungsgebiet der Ems reicht teilweise bis an die Vorhabensfläche. Im Osten grenzt die Gemeindeverbindungsstraße und unmittelbar im Anschluss daran das Freizeitgelände des Geester Sees. Dieses bestehende Sondergebiet für Erholung im direkten Nahbereich des 180 ha großen Sees nimmt für Erholungssuchende eine hohe Rolle ein. Neben den typischen Wassersportarten, wie Surfen, Schwimmen, Segeln usw. wird der Rundweg um den See auch gern zur ruhigen Erholung genutzt.

### **1.6 Standortbegründung, Untersuchung anderer Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet besteht als Emspark Auenwald seit dem Jahre 2005. Das Gebiet ist zu ca. 60% bebaut. Die verkehrliche Erschließung, sowie Verwaltung und entsprechende Infrastruktureinrichtung sind vorhanden. Von daher ist die Weiterentwicklung des Emsparks Auenwald an einem anderen Standort nicht gegeben.

Im Zuge der Vermarktung zeigte sich, dass eine Hotelanlage auf dem Gelände nicht wirtschaftlich zu realisieren ist. Die Nachfrage nach Ferienhäusern ist weiterhin hoch, so dass die Hotelnutzung zugunsten der Erweiterung des Ferienhausgebietes aufgegeben werden soll. Im Zuge der Bebauung mit Ferienhäusern wurden Wünsche der Eigentümer laut auf Veränderungen in Bezug auf Nebengebäude, wie Garagen, Carports, etc., sowie auf leicht veränderte Grundstückszuschnitte, veränderte Straßenführung, Grenzabstände, der Zulässigkeit von weiteren Farbönen/Materialien in der Dacheindeckung und Fassade. Diesen realen Bedingungen vor Ort soll durch geringfügig modifizierte textliche Festsetzungen und angepasstem Zuschnitt der bebaubaren Bereiche mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen gewährleisten weiterhin ein homogenes Siedlungsbild, gerade in Richtung der landschaftlichen Einbindung zum Emstal.

Im Zuge der Nutzung des Camping/Wohnmobilareals zeigte sich, dass die Kapazität an Spitzentagen, Wochenenden und Überbrückungstagen, nicht ausreicht. Die Erweiterung dieses Bereichs soll den Bedarf decken. Die dort ursprünglich vorgesehene Spielplatzfläche wird an anderer Stelle in die Grünfläche integriert.

## **2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Ausweisung erfolgt gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet welches der Erholung dient. Das Sondergebiet wird in drei statt ursprünglich vier Nutzungszonen gegliedert:

- SO1 Das Ferienhausgebiet wird um die ursprüngliche Hotelfläche erweitert. Die bebaubaren Bereiche sind aufgrund der real leicht veränderten Flächenaufteilung (Grünflächen, Straßenführung) geringfügig modifiziert. Die Festsetzung als Ferienhausgebiet erfolgt gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.
- SO2 Das Areal für Camping und Mobilheime im Nordwesten des Plangebietes wird erweitert.
- SO3 Zwischen Ferienhausgebiet und Camping- und Mobilheimareal verbleibt die Verwaltung und Versorgungseinheit, sowie die Stellplatzfläche. Der Verwaltungsbereich wird um ein gegenüberliegendes ursprüngliches Ferienhausareal erweitert. Hier sollen ein Kiosk und ein Ausstellungsraum für die archäologischen Funde des Plangebietes entstehen.

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung verbleiben in der ursprünglichen Form mit Ausnahme der Aufgabe der Hotelnutzung SO 4. Die Baugrenze wird grundsätzlich in einem Abstand von 0,50 m zur äußeren Grenze des bebaubaren Bereichs festgelegt. Dieser verringerte Grenzabstand zu ursprünglich 1,00 m ist der Tatsache geschuldet, dass schon bestehende Ferienhäuser diesen Abstand nicht einhalten und von daher eine Anpassung vorgenommen werden muss.

### **2.2 Geänderte Festsetzungen**

#### **Textliche Festsetzungen**

##### **§ 7 Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grenzbebauung innerhalb des bebaubaren Bereichs bei nachbarschaftlichem Einvernehmen durch Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, sowie Carports und Garagen zulässig. Zu sonstigen Grenzen, wie privaten Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplätzen, Grünflächen, etc., muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0-45° zulässig.

##### **§ 12 Festsetzung Sockelhöhe zum Hochwasserschutz**

Im gesamten Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der festen Gebäude 18,10 m. ü. NN nicht unterschreiten.



## **Gestalterische Festsetzungen**

### **§ 2 Dachabdeckung**

Im gesamten Geltungsbereich sind nur rote und rotbraune Ziegel als Dachabdeckung zulässig.

### **§ 3 Baustoffe, Bauart**

Im gesamten Ferienhausgebiet sind nur Massivhäuser in Niedrigenergiebauweise (25 % Unterschreitung der WSCHVO) zulässig. Für die Außenwandflächen sämtlicher Baukörper sind mit Ausnahme der Öffnungen folgende Materialien / Farbgebungen zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Klinker im Farbton rot, rotbraun, weiß, gelb oder erdfarben
- Holzfachwerk in Verbindung mit Ausfachungen aus den vorgenannten Materialien und Farben
- Putzanstrich aus vorgenannten Farben

## **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Planzeichenverordnung 1990 PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), zugrunde.

### **Denkmalschutz**

Mögliche ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten sind meldepflichtig. Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland anzuzeigen. Zu Tage tretende archäologische Funde sowie die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten vorher gestattet (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

### **Abfallentsorgung**

Für die Nutzer des Ferienhausgebietes und des Camping-/Wohnmobilareals (SO 1, SO 2, SO 3) sind ausreichend dimensionierte zentrale Stellflächen für Abfallsammelbehälter angelegt. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf diesen Stellflächen stationierten Abfallsammelbehälter eingeben. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für die Abfallsammelfahrzeuge ist in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

### Aufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste tritt der Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 1. Änderung, Ortsteil Geeste außer Kraft.

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 150 werden nicht verändert und haben weiterhin Bestand.

## **3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 1 BauGB), wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren abgesehen.

#### **3.1.2 Planauslegung**

Die öffentliche Planauslegung erfolgte vom 06.05.2014 bis zum 06.06.2014.

#### **3.1.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, erfolgte mit Schreiben vom 16.04.2014. Während der Behördenbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden können:

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **3.2.1 Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP 2010) weist die Gemeinde Geeste als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ aus. Die letzten Jahre zeigen für die Gemeinde Geeste und darüber hinaus für das gesamte Emsland eine zunehmende Bedeutung des Fahrradtourismus.



Bebauungsplan Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, 2. Änderung, Ortsteil Geeste Seite 9  
Zur Einbindung der gesamten Anlage in die Landschaft ist im Westen eine naturnahe, offene Parkanlage gestaltet, in die eine Spielplatzfläche integriert ist. Als Emissionsschutz und zur Abschirmung der Erholungseinrichtung zur Straße hin ist ein Landschaftswall angelegt, der mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt ist. Mögliche visuelle Beeinträchtigungen in Bezug auf die westlich und östlich des Geländes stark von Fahrradfahren frequentierte Gemeindestraße, sowie verschiedene Wirtschaftswege sind nicht gegeben. Eine Abschirmung des Ferienhauskomplexes gerade für frequentierende Erholungssuchende entlang der Verbindungsstraße Geeste - Biene, bevorzugt Fahrradfahrer, ist weiter gegeben.

### **3.2.2 Ver- und Entsorgung**

#### Strom, Gas, Telekommunikation, Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung:

Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Netze der unterschiedlichen Versorger des Emspark Auenparks. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

#### Oberflächenentwässerung:

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Um eine Grundwasserneubildung im Plangebiet zu gewährleisten, wird das anfallende Oberflächenwasser in den Seitenräumen innerhalb des Plangebietes versickert. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserver-sickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Dieser Abstand ist mit durchschnittlich 2,00 m unter Geländeoberkante gewährleistet (siehe Anlage Geländenivellement und Gewässerschnitte).

Die Versickerung von eventuell belasteten Oberflächen von privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Hierfür kommen nur flache Versickerungsmulden mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser und belebter bewachsener Bodenzone in Frage. Eventuell muss das Wasser vor der Einleitung entsprechend vorbehandelt werden. Die notwendigen Flächen bzw. die für die Vorbehandlung nötigen Einrichtungen müssen von dem jeweiligen Grundstückseigentümer/Betreiber vorgehalten werden.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser bzw. für die Umgestaltung/Herstellung von Gewässern finden Beachtung. Die Herstellung und wesentliche Änderung der Gewässer/Rückhaltebecken erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §§ 68 und 70 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die erforderlichen Erlaubnis- oder Genehmigungsanträge sind bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt worden.

#### Löschwasserversorgung:

Der Brandschutz wird durch die vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt. Zusätzlich sind Löschwasserhydranten mit ausreichender Löschwasserkapazität auf dem Gelände vorhanden. Damit kann der Grundschutz zur Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

#### Gewässerunterhaltung:

Entlang des am Plangebiet südwestlich angrenzenden Biener Grabens (Gewässer II. Ordnung) und des nordwestlich angrenzenden Verbandsgewässers III. Ordnung ist ein Gewässerschutz- und Räumstreifen vorzuhalten. Der Räumstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan in der Breite von 4,00 m als ausreichend angesehen worden. Diese ist mit dieser Änderung nicht geändert worden. Eine Unterhaltung ist auch von der gegenüberliegenden Seite aus möglich. Die vorgeschriebene Verwallung an den Plangebietsrändern ist soweit realisiert worden, so dass kein zusätzlicher Raum vorhanden ist.

#### Abfallwirtschaft:

Das gesamte Plangebiet hat in Abstimmung mit den Bewohnern und des Entsorgungsunternehmens eine zentrale Abfallsammelstelle, so dass ein Befahren innerhalb des Gebietes mit Abfallsammelfahrzeugen sich erübrigt. Der B-Plan wird in der Begründung um folgenden Passus ergänzt:

*Für die Nutzer des Ferienhausgebietes und des Camping-/Wohnmobilareals (SO1, SO2, SO3) sind ausreichend dimensionierte zentrale Stellflächen für Abfallsammelbehälter angelegt. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf diesen Stellflächen stationierten Abfallsammelbehälter eingeben. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für die Abfallsammelfahrzeuge ist in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen sichergestellt.*

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

### **3.2.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Belange der Landwirtschaft werden nicht nachteilig berührt, da durch diese Planung im Vergleich zum Ist-Zustand keine landwirtschaftlich wertvoll genutzten oder nutzbaren Flächen beansprucht und umgewandelt werden. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

Die Belange der Forstwirtschaft sind ebenfalls nicht berührt, da keine forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen beansprucht und umgewandelt werden.



### **3.2.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Biener Straße (Gemeindeverbindungsstraße) zwischen Geeste und dem Lingener Ortsteil Biene. Es ist eine zentrale Zufahrt zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Ferienhaussiedlung angelegt. Somit kann der hinter dem Verwaltungsgebäude liegende Parkplatz direkt angesteuert werden. Diese Zufahrt liegt direkt gegenüber der vorhandenen Einfahrt des Geester Sees (Speicherbecken). Sie ist im Vergleich zur Ursprungsplanung in der Straßenführung auf dem Ferienhausgelände leicht verschwenkt.

Ein zentraler Kreisverkehr innerhalb des Ferienhausgebietes verbindet die Zufahrt, den Parkplatz, die Ferienhaussiedlung und den Campingplatz. Der Haupterschließungsweg weist eine Breite von 4,5 m plus jeweils einen 1 m breiten Grünstreifen als Bankette rechts und links auf. Hier befinden sich die für die Entwässerung notwendigen Rigolen. Die Fahrbahn weitet sich an einzelnen Stellen um 1 m auf um eine Begegnung von Fahrzeugen zu ermöglichen. In der Ferienhaussiedlung zweigen Stichstraßen in einer Breite von 3 m mit ebenfalls beidseitiger 1 m breiter Bankette ab. Die gesamte innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen. Privatschriftliche Festsetzungen regeln die Erschließung der Grundstücke direkt am Wall.

### **3.2.5 Belange der Denkmalpflege/Archäologie**

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Archäologische oder sonstige Denkmale innerhalb des Plangebietes sind bekannt und im Zuge der ersten Erschließungsmaßnahmen im Jahre 2005 gesichert worden. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind somit durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig. Dem Veranlasser der Maßnahme obliegt gemäß den Aussagen der Charta von Valletta, BGBl-2002 II, S. 2709 ff. die Pflicht zu fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie den begleitenden Vor- und Nacharbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Fundstellen ist in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.2.6 Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege**

Wie bereits unter Ziffer 1.2 dargestellt wurde, wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht. Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft östlich zum Erholungsgebiet Geester See und westlich zum Emstal. Der geringen Inanspruchnahme von Grünflächen für die Erweiterung des Campingareals mit Wohnmobileinstellplätzen, steht die Ausweisung von Grünflächen und der Erweiterung der Regenrückhaltebecken an anderer Stelle gegenüber. Weiter wird auf die stärker frequentierte Hotelanlage (An- und Abreise) verzichtet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen. Dem Grundsatz der Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird in besonderer Weise entsprochen.

Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht sind gem. § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht vorgesehen und werden deshalb nicht durchgeführt.

### **3.2.7 Raumordnerische Belange und Hochwasserschutz**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP) sind zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz sowie nach § 115 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes als Vorranggebiete Hochwasserschutz (RROP 3.11 3.01) neu festgelegt worden. Dies gilt zum Teil auch für das Plangebiet.

Bestehende Bebauungspläne, wie der hier vorliegende mit Rechtskraft aus dem Jahre 2005, bleiben unberührt, ihre spätere Änderung im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich zulässig. Hierbei sind jedoch die Belange des Hochwasserschutzes angemessen zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist mittlerweile zu ca. 60 % bebaut, so dass sinnvolle Alternativstandorte nicht gegeben sind. Die ursprünglich geplante verdichtete Bauweise in Form einer Hotelnutzung wird zugunsten einer lockeren Ferienhaus-, bzw. Camping/Mobilheimgebietes aufgegeben. Ein öffentliches Interesse von Seiten der Kommune bezüglich der Erweiterung des Ferien- und touristischen Angebotes gerade an diesem Standort ist gegeben.

Im Zuge der Bauausführung ist das westliche Plangebiet flächig aufgefüllt worden, welches bei der Ausweisung des Überschwemmungsgebietes der Ems auf Grundlage der HQ 100-Linie nicht berücksichtigt wurde. Durch eine aktualisierte Höhenvermessung ist der Nachweis erbracht worden, dass das Plangebiet zu großen Teilen oberhalb des Überschwemmungsbereichs ca. 18 m ü. NN liegt. Im westlichen und nordwestlichen Teilbereich liegen Anteile des bebaubaren Bereichs unterhalb der HQ 100-Linie (siehe auch Anlage: Geländelevation mit HQ 100-Linie und Lage der Retentionsgewässer).

Dem wird mit der Festsetzung von Sockelhöhen, nicht unterhalb 18,10 m ü. NN, bei den Ferienhäusern und sonstigen festen Gebäuden begegnet, um Gebäudeschäden im Hochwasserfall zu



Bebauungsplan Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen“, 2. Änderung, Ortsteil Geeste Seite 13  
vermeiden. Diese Sockelhöhe wird auch bei den schon bestehenden Gebäuden eingehalten, so dass eine Hochwassergefährdung auszuschließen ist.

Im Bereich des Camping- und Wohnmobilareals wird das Gelände erhöht und nivelliert auf die Höhe der HQ-100-Linie 18,00 ü. NN. Hierzu wird der anfallende Bodenaushub aus der Anlage der Gewässer verwendet. Zugleich dienen die Abgrabungen der Rückhaltebecken der Hochwasserkompensation. Der bei der Nivellierung festgestellte mittlere Wasserspiegel, gleichzusetzen mit dem mittleren Grundwasserstand, liegt bei ca. 16.00 ü. NN. Das Abflussgeschehen im Hochwasserfall ist durch die dargestellten Maßnahmen nicht nachteilig verändert, da in der Gegenüberstellung von Stauraumverlust und Stauraumgewinn zusätzlicher Stauraum von rund 11.000 m<sup>3</sup> geschaffen ist. Eine Beeinträchtigung der Ober- und Unterlieger ist nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bestandsschutzes des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2005, der nur geringfügigen Unterschreitung der HQ 100-Linie in Teilbereichen des bebaubaren Bereichs, sowie der dargestellten Maßnahmen zum Retentionsschutz und der zusätzlichen Festsetzung zu Sockelhöhen der Bebauung ist der Ausnahmetatbestand der Bebauung im gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsbereich der Ems gegeben.

### **3.2.8 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Realisierung des Vorhabens trägt damit zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Die Erweiterung des Campingareals mit Wohnmobileinstellplätzen, sowie die Aufgabe der Hotelnutzung sichert und optimiert die wirtschaftlichen Bedingungen des Ferienhausgebietes Emsauenpark. Der Standort erfährt über diese Planung eine weitere positive Entwicklung. Bei der Bauleitplanung handelt es sich daher auch um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme für das Unternehmen.

## **4 Ergänzende Angaben**

### **4.1 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses	15.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung in der Meppener Tagespost	19.04.2014
Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses	15.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.04.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	06.05.2014 – 06.06.2014
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	16.04.2014
Satzungsbeschluss durch den Rat	30.10.2014

#### 4.2 Städtebauliche Übersichtsdaten

• Sondergebiet 1 Ferienhausbereich	insgesamt	39.400 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet 2 Campingplatz/Wohnmobil	insgesamt	13.440 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet 3 Verwaltungsbereich	insgesamt	2.200 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen (incl. Stellplatzfläche)	insgesamt	10.491 m <sup>2</sup>
• Flächen mit Geh/Fahrrechten (Räumstreifen)	insgesamt	1.951 m <sup>2</sup>
• Heckenanpflanzungen (Abgrenzung Gelände)	insgesamt	8.040 m <sup>2</sup>
• Anpflanzungen Emissionsschutzwall	insgesamt	6.843 m <sup>2</sup>
• Grünflächen (incl. Regenrückhaltebecken, Spielplatz, Sukzessions- und Wiesenbereiche)	insgesamt	26.935 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>109.300 m<sup>2</sup></b>

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

*Dipl.-Ing. (TU) Michael Poseck  
Landschaftplanung -und entwicklung  
Kleehof 10 / 49716 Meppen  
Tel.: 05931 / 929286  
Fax: 05931 / 929287*

Meppen, im Juli 2014

gez. Poseck  
(Unterschrift)

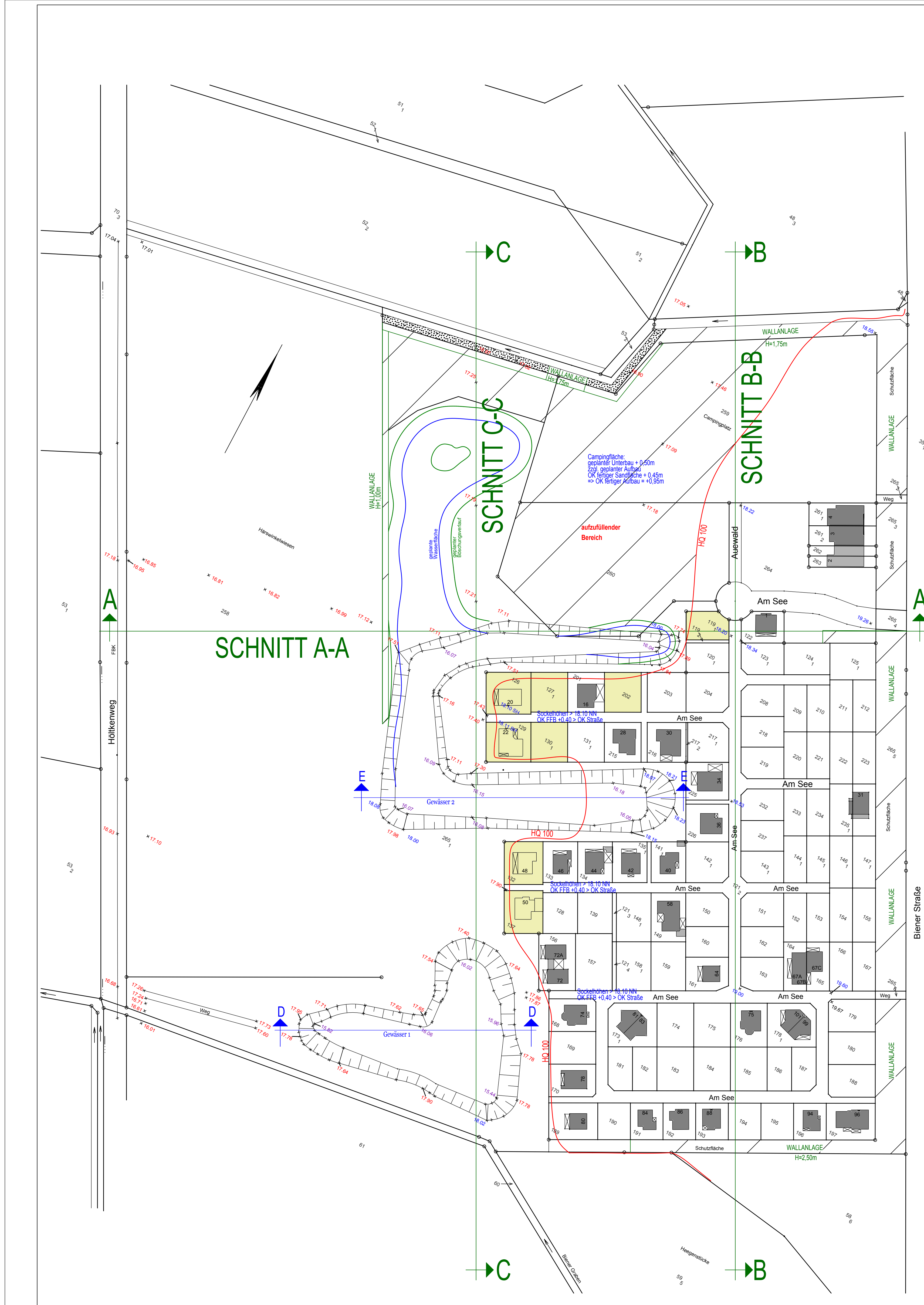
Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Geeste vom 30.10.2014 zum Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) zu Grunde gelegen.

49744 Geeste, den 03.11.2014

gez. Höke L.S.

Bürgermeister

Anlage 1: Geländeneivellement mit HQ 100-Linie sowie Lage der Retentionsgewässer



Bauherr	<b>Ferienhausgebiet</b>			
	<b>EMSPARK AUENWALD</b>			
Plan	Gebr. Wulf GmbH & Co.KG Am See 1, 49744 Geeste Tel.: 05907-94700 Fax: 05907-947029 mobil: 0171-6491025			
	PLAN 1 HÖHENAUFMASS und QUERSCHNITTE durch das Ferienhausgebiet			
	Maßstab 1-1000	Datum 28.07.2014	Ersteller T.Wulf	
J.Wulf GmbH		Nicolaus-Augustin-Straße 10 Tel.: 05931-17512 Fax 05931-13086		