

**Gemeinde Geeste**  
**Der Bürgermeister**  
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/021/2019**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Planungs- und Bauausschuss	12.06.2019
Verwaltungsausschuss	18.06.2019
Rat der Gemeinde Geeste	27.06.2019

**Bebauungsplan Nr. 131 "Zwischen Mühlenstraße und Wollgrasweg"**  
**hier:**

- a) **Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zwischen Mühlenstraße und Wollgrasweg“ liegt im Ortsteil Dalum, südlich der Straße „Heideweg“ und zwischen den Straßen „Mühlenstraße“ und „Wollgrasweg“. Er umfasst das Flurstück 310/13 der Flur 6 der Gemarkung Dalum zu einer Größe von ca. 2.791 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück grenzt an das vorhandene Wohngebiet „Am Heideweg“ sowie die vorhandene Bebauung an den Straßen „Mühlenstraße“ und „Wollgrasweg“, liegt aber planungsrechtlich derzeit im Außenbereich. Durch eine Ausweisung als Wohnbauland kann dieses bereits erschlossene Grundstück einer Bebauung zugeführt und somit der anhaltend hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Das Grundstück soll in Abstimmung mit den Vorhabenträgern in drei Baugrundstücke aufgeteilt werden, wobei das mittlere Grundstück über einen Privatweg erschlossen wird.

Die Gemeinde Geeste macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall,

durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen und der vorhandene Siedlungsansatz städtebaulich abgerundet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaugrundstücke zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 131 „Zwischen Mühlenstraße und Wollgrasweg“ OT Dalum aufzustellen.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Für die Durchführung der Planung ist ein Aufstellungsbeschluss herbeizuführen. Das Planverfahren kann gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.791 m<sup>2</sup>. Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen.

Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund dessen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wurde vorbereitet und vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.02.2019 zur Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde daraufhin in der Zeit vom 12.03.2019 bis 12.04.2019 durchgeführt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Aufgrund des Hinweises des Landkreis Emsland wurden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Die in der Stellungnahme angesprochenen erforderlichen Stellflächen für Abfallbehälter stehen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung und wurden nachrichtlich in den Planentwurf aufgenommen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um der vorhandenen Nachfrage an Wohnbauland nachkommen zu können. Die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf die bestehenden angrenzenden Nutzungen. Durch die Festsetzungen soll das harmonische Ortsbild des angrenzenden Wohngebietes gefestigt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von Vorhabenträger übernommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und folglich berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 131 „Zwischen Mühlenstraße und Wollgrasweg“, Ortsteil Dalum inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.
- d) Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 131 „Zwischen Mühlenstraße und Wollgrasweg“

Begründung nebst Anlagen

5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes