Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/052/2020

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	08.10.2020
Verwaltungsausschuss	20.10.2020
Rat der Gemeinde Geeste	29.10.2020

Bebauungsplan Nr. 22 "Westlich der Fasanenstraße", OT Geeste
a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Westlich der Fasanenstraße“, OT Geeste liegt im Ortsteil Geeste zwischen den Straßen „Starenweg“ und „Fasanenstraße“. Er umfasst die Flurstücke 8/9 und 8/6 der Flur 9, Gemarkung Geeste zu einer Größe von ca. 2.350 m².

Das Grundstück befindet sich gegenüber der Bebauung an der Fasanenstraße, 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.

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 städtebaulichen abgerundet.

Das 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 23.06.2020 gefasst. 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 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.350 m². 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.

Die Fläche soll sodann als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um der vorhandenen Nachfrage nach 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.

Neben den gestalterischen Festsetzungen, die u. a. die First- und Traufhöhe sowie die Dachformen und die Farbgestaltung in Ortsrandlage vorgeben, wurde auch eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenfläche einbezogen. Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Grundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von Grünflächen gefördert werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Anlage von Vorgärten im Plangebiet wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem minimiert.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 20.08.2020 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde ein Hinweis zu Immissionen der Landesstraße ergänzt. Des Weiteren wurde der Hinweis des Landkreises Emsland zum Denkmalschutz mit in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen zu den Lärmemissionen wurden mit in der Begründung aufgenommen, im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Der Planentwurf kann nunmehr als Satzung beschlossen werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen: Die Vorhabenträger haben mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von den Vorhabenträgern 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. 22 „Westlich der Fasanenstraße“, OT Geeste 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. 22 „Westlich der Fasanenstraße“
Begründung nebst Anlagen
Stellungnahmen