

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/053/2020

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

Bebauungsplan Nr. 82 "Nördlich Kienmoor", OT Bramhar

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH stellt eine landwirtschaftliche Fläche (Gemarkung Bramhar, Flur 3, Flurstücke 118/1, 117/2 und 116/3, Größe ca. 30.650 m²) für die Schaffung von zusätzlichem Bauland im Ortsteil Bramhar zur Verfügung. Von dieser Fläche soll unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfes zunächst lediglich ca. die Hälfte als Bauland ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortsteils Bramhar führt diese Fläche die bereits bestehende Bebauung an der Straße „Dorfstraße“ in westliche Richtung weiter.

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. 16.000 m². Durch die Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt, sodass der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen wird.

Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Um-

weltverträglichkeitsprüfung 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 inklusive der erforderlichen Erschließungsanlagen 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 zudem 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. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken hervorgebracht, 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:

Anfallende Kosten der Gemeinde Geeste werden durch die Servicebetrieb Geeste -Entwicklung-GmbH erstattet. Hierüber wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die GmbH wird ihre Kosten dann über den Kaufpreis auf die Grundstückskäufer umlegen.

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. 82 „Nördlich des Kienmoor“, OT Bramhar 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. 82 „Nördlich des Kienmoor“

Begründung nebst Anlagen

Stellungnahmen