

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

**Vorlage - 600/013/2021**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Planungs- und Bauausschuss	14.04.2021
Verwaltungsausschuss	20.04.2021
Rat der Gemeinde Geeste	29.04.2021

**Bebauungsplan Nr. 115 "Eschkamp", 1. Änderung  
hier:**

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

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Rat der Gemeinde Geeste hat 2003 den Bebauungsplan Nr. 115 „Eschkamp“ aufgestellt, um im Ortskern von Dalum die Errichtung eines Wohn- und Pflegezentrums zu ermöglichen. Auf einer Fläche von 1.720 m<sup>2</sup> entstanden gegenüber der Christus-König-Kirche 21 Wohnungen im Betreuten Wohnen und 21 Pflegeappartements der Bürgerhilfe e.V.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an betreutem Wohnen und Pflegeappartements soll diese Einrichtung nun in südliche Richtung erweitert werden. Auf der potenziellen Erweiterungsfläche sieht der Bebauungsplan derzeit eine Parkanlage vor, welcher in der Örtlichkeit auch entsprechend vorhanden ist. Um die Erweiterung der Bürgerhilfe e.V. ermöglichen zu können, ist die Fläche des Parks in Mischgebiet zu ändern und mit einer überbaubaren Fläche zu versehen. Insofern wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, sodass der entsprechende Aufstellungsbeschluss zu fassen ist.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 15.09.2020 gefasst. Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup>, insofern wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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 eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder 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 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 gem. § 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 08.12.2020 zur Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest. Für das Plangebiet gelten jeweils die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Mit diesen Festsetzungen soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung der Wohn- und Pflegeeinrichtung geschaffen werden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Hinweise wurden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Geeste Planungs- und Bekanntmachungskosten, die unter der Haushaltsstelle 5.1.1.01.444313000 (Bekanntmachungskosten) und der Haushaltsstelle 5.1.1.01.4291000 (Geschäftsausgaben für Bauleitpläne) zur Verfügung stehen.

#### **Beschluss:**

- 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. 115 „Eschkamp“, 1. Änderung, OT 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:**

Bebauungsplanentwurf  
Begründung  
Lärmgutachten  
Stellungnahmen

## 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes