

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/034/2021

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	08.09.2021
Verwaltungsausschuss	21.09.2021
Rat der Gemeinde Geeste	30.09.2021

Bebauungsplan Nr. 132 "Lamber Esch, 1. Erweiterung", OT Dalum
a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH hat eine landwirtschaftliche Fläche (Gemarkung Dalum, Flur 36, Flurstück 37, Größe 25.712 qm) für die Schaffung von zusätzlichem Bauland im Ortsteil Dalum erworben.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortsteils Dalum führt diese Fläche das vorhandene Baugebiet Lamber Esch in östliche Richtung fort und soll dem Bedarf entsprechend als allgemeines Wohngebiet inklusive der erforderlichen Erschließungsanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße vor, die über die Straße „Dalumer Esch“ an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt bzw. über die Straße Lamber Esch in das angrenzende Baugebiet führt. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im südlichen Bereich wurde abweichend von der sonst vorgeschriebenen Traufhöhe von 2,75 bis 4 m eine Traufhöhe von 4 bis 6 m festgesetzt. Hierdurch können die derzeit stark nachgefragten „Toskana-Häuser“ und „Stadt- villen“ errichtet werden.

Gemäß der Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Geeste vom 22.10.2019 wurde zunächst eine Baugrunduntersuchung erstellt, weiter war der Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung durch ein Ingenieurbüro zu fertigen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die seitens der ExxonMobil Production Deutschland GmbH und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mitgeteilten Bohrungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die

Hinweise des Landkreis Emsland, der NLSTBV, der Landwirtschaftskammer und des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Begründung bzw. als Hinweis in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wurde vorbereitet und vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 23.06.2020 zur Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde daraufhin in der Zeit vom 09.03.2021 bis 09.04.2021, sowie vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 durchgeführt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilten Hinweise auf Versorgungsanlagen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, sodass der Bebauungsplan nunmehr als Satzung beschlossen werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf 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 der vorhandenen Bebauung gefestigt 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. 132 „Lamber Esch, 1. Erweiterung“, Ortsteil Dalum inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 132 „Lamber Esch, 1. Erweiterung“
Begründung nebst Gutachten
Stellungnahmen nebst Abwägungsergebnis