

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/039/2021

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	08.09.2021
Verwaltungsausschuss	21.09.2021

**Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße,,
hier: erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH konnte im Ortsteil Groß Hesepe, Torfwerk eine 12.385 m² große Fläche des Flurstücks 4/1 der Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe erwerben. Das neu entstandene Flurstück 4/3 liegt südlich der Birkenstraße und grenzt im Westen an das Baugebiet „Unter den Kühlen“ an.

Der Gemeinde Geeste stehen im Ortsteil Groß Hesepe, Torfwerk derzeit keine Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die im östlich angrenzenden Wohngebiet entwickelten Grundstücke sind bereits alle bebaut.

Es besteht jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor allem durch junge Familien, die sich aufgrund ihrer sozialen Bindungen vor Ort ansiedeln möchten. Zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Mit dem vorgesehenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde daher das vorhandene Wohngebiet „Unter den Kühlen“ nach Westen zu ergänzen und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sicherzustellen.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „An der Birkenstraße“, der die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausweist. Dieses Teilgebiet wird im Rahmen des neuen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, um die erforderliche Planstraße berücksichtigen und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Festsetzungen erlassen zu können.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße vor, die über die Straße „Birkenstraße“ in das angrenzende Baugebiet führt. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen

soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im Westen wurde ein Entwässerungsgraben für die angrenzende Ackerfläche festgesetzt.

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Durch Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ist auch der §13b BauGB, befristet bis zum 31.12.2022, wiedereingeführt worden. Somit können Bebauungspläne mit einer versiegelten Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige versiegelte Grundfläche unter 10 000 Quadratmetern liegt, kann der Bebauungsplan gem. 13b i.V.m. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet. Es soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Kosten der Gemeinde Geeste werden aufgrund eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH erstattet. Die GmbH wird ihre Kosten über den Kaufpreis auf die Grundstückskäufer umlegen.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 138

Begründung

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Baugrundgutachten

Biotypenkartierung

Entwässerungskonzept