Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/064/2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	28.11.2022
Verwaltungsausschuss	06.12.2022

Bebauungsplan Nr. 85 "Südlich Wacholderweg", OT Dalum
hier: Verfahren nach § 13 b BauGB

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:
Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH hat eine landwirtschaftliche Fläche (Gemarkung Dalum, Flur 36, Flurstück 44, Größe 32.979 qm) für die Schaffung von zusätzlichem Bauland im Ortsteil Dalum erworben.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortsteils Dalum führt diese Fläche das vorhandene Baugebiet „Am Heideweg“ in südliche Richtung fort. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 20.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche zu ändern.

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.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist ermittelt worden, dass bei Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,45 die zulässige versiegelte Grundfläche unter 10.000 Quadratmetern liegt, sodass der Bebauungsplan gem. 13 b i. V. m. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. 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.

Eine Grundflächenzahl von 0,3 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,45 ermöglicht den

Bauwilligen noch immer eine ausreichend große Bebauung, führt aber auch zur Reduzierung der Versiegelung und dem entsprechenden Eingriff in das Schutzgut Boden. Zudem kann durch die Verfahrensänderung auf die Erstellung des Umweltberichts nebst Bereitstellung von Kompensationsflächen verzichtet werden, was die Kosten des Grundstückspreises verringert.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes kann eingestellt werden, da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB weiterzuführen.

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) Der Bebauungsplan Nr. 85 „Südlich Wacholderweg“, OT Dalum wird gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
b) Das Verfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt.

Anlagen:
Geltungsbereich