

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/038/2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	08.04.2024
Verwaltungsausschuss	15.04.2024

Bebauungsplan Nr. 75 "Östlich Herrenmoor" OT Gr. Hesepe

a) Beschluss über das Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 215 a BauGB

b) Beschluss zur erneuten Veröffentlichung

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ liegt im Ortsteil Groß Hesepe südlich der Straße „Georg-Klasmann-Straße“, sowie östlich der Straße „Herrenmoor“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 70, 71 und 72 der Flur 23 der Gemarkung Groß Hesepe zu einer Größe von ca. 7.329 m².

Die Flurstücke liegen mit einem Teil ihrer Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Hesepemoor-Mitte“, auf dessen Basis das Flurstück 72 teilweise bereits bebaut wurde. Der Bebauungsplan lässt für die ca. 85 m tiefen Grundstücke jedoch lediglich eine Bebauung entlang der Straße „Herrenmoor“ mit einer Tiefe von 20 m zu. Um jedoch später eine Nachverdichtung ermöglichen zu können, hat der Plangeber seinerzeit bereits den Ansatz einer Planstraße berücksichtigt.

Diesen Gedanken möchten die Grundstückseigentümer nun aufnehmen und die Grundstücke im hinteren Bereich einer Bebauung zuführen. Neben den bereits zulässigen drei Wohnhäusern entlang der Straße „Herrenmoor“ sollen 5 weitere Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Die hierfür erforderliche Planstraße soll entsprechend dem anliegenden Planentwurf zwischen den Flurstücken 70 und 71 angelegt werden.

Im Vorfeld wurde mit allen Grundstückseigentümern der Grundstücke östlich der Straße „Herrenmoor“ gesprochen und auf die Möglichkeit der Nachverdichtung hingewiesen. Mit den Eigentümern der Grundstücke südlich der Grabenparzelle konnte jedoch keine Einigung erzielt werden. Die Grabenparzelle bietet aus städtebaulichen Gründen allerdings die notwendige Zäsur, um ein entsprechendes Quartier bilden zu können. Durch dieses Quartier kann in ausreichendem Maß zusätzliches Wohnbauland für Groß Hesepe – Moormitte zur Verfügung gestellt werden.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Siedlung Moormitte in den Siedlungszusammenhang einfügt, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft vorweisen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und orientiert sich damit an die Bebauung im Umfeld. Das Plangebiet soll sich zu einem kleinteiligen Wohngebiet entwickeln und der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen. Demensprechend wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, um der Zielsetzung eines kleinteiligen, ruhigen Wohngebietes gerecht zu werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Die GRZ beträgt 0,4 und entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswert. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Bei ähnlichen Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,4 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne. Zudem werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die vorliegenden Unterlagen zur Auslegung zu beschließen.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden keine wesentlichen Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Unterlagen geführt haben. Aufgrund eines Gerichtsurteils konnte jedoch eine Beendigung des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht mehr erfolgen, da diese Gesetzesregelung nicht mit Unionsrecht vereinbar ist. Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Gesetzes im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. Hierfür ist es erforderlich, dass die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Aus diesem Grund war zunächst eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erstellen. Insgesamt kommt die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden. Hierüber ist zunächst die Öffentlichkeit zu unterrichten, parallel sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den entsprechenden Beschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorhabenträger haben mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kos-

ten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von den Vorhabenträgern übernommen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Bebauungsplan Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“, OT Gr. Hesepe wird gemäß § 13 a i. V. m. § 215 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- b) Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen im Internet veröffentlicht, zusätzlich werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 215 a Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 75

Begründung nebst Anlagen