

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/009/2024

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

86. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen südlich Kastanienallee)
hier: Beschluss über die Veröffentlichung

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich 86. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Dalum südlich der Straße „Kastanienallee“, sowie westlich der Straße „Neuer Diek“ des Siedlungsgebietes „Dalumer Rull“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 50, 51, 52, 53, 54 und 55 der Flur 33 der Gemarkung Dalum zu einer Größe von ca. 6.003 m².

Die Flurstücke liegen am Rande des bereits bebauten Siedlungssplitters „Dalumer Rull“ und beinhalten neben dem Spielplatzgrundstück der Gemeinde Geeste Grundstücke zweier Privatpersonen.

Geplant ist, die Flurstücke 53, 54 und 55 mit zwei Wohnhäusern zu bebauen. Nach fachlicher Beurteilung des Landkreis Emsland als untere Bauaufsichtsbehörde werden diese Grundstücke dem Außenbereich zugeordnet, sodass eine Bebaubarkeit mit einem Wohnhaus planungsrechtlich nicht zulässig ist. Um dieses zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche zu ändern und der Bereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Vorhaben fügt sich in die bestehende Bebauung ein und rundet den vorhandenen Siedlungsansatz städtebaulich ab.

Der Eigentümer des Flurstückes 52 wurde über die Planungen in Kenntnis zu setzen. Ihm wurde die Möglichkeit eröffnet, auch sein Grundstück in den Bebauungsplan einzubeziehen und als Wohnbaufläche auszuweisen. Auf die Vereinbarung einer Bauverpflichtung und die anteilige Übernahme der Planungskosten wurde ebenfalls hingewiesen. Seitens des Eigentümers war eine Überplanung als Wohnbaufläche nicht gewünscht.

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 6.003 m². Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 4.004 m² (Allgemeines Wohngebiet), ca. 1.000 m² Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung Spielplatz und ca. 999 m² Grünfläche (privat) festgesetzt.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (westlich angrenzende Kompensationsfläche) der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die vorliegenden Planunterlagen im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von dem Vorhabenträger übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht, zusätzlich werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

.