

**Gemeinde Geeste**  
**Der Bürgermeister**  
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/010/2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	08.04.2024
Verwaltungsausschuss	15.04.2024

**Bebauungsplan Nr. 87 "Südlich Kastanienallee", OT Dalum**  
**hier: Beschluss über die Veröffentlichung**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Südlich Kastanienallee“ 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 m<sup>2</sup>.

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 ein Bebauungsplan aufzustellen 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.

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes am südlichen Ortsrand widersprechen würde.

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. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Es wird eine 1-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an die umgebende Bebauung. So finden sich auf den angrenzenden Grundstücken bereits Gebäude mit einer Firsthöhe von 9,50 m und einer Traufhöhe nahe der definierten Höhe von 4,25 m.

Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 6.003 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 4.004 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet), ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung Spielplatz und ca. 999 m<sup>2</sup> 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

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.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 87

Begründung nebst Anlagen