

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/009/2020

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	15.04.2020
Verwaltungsausschuss	21.04.2020
Rat der Gemeinde Geeste	29.04.2020

**Bebauungsplan Nr. 73 "Am hohen Sand", OT Varloh
hier:**

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste -Entwicklung- GmbH stellt eine landwirtschaftliche Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Bauland im Ortsteil Varloh zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am hohen Sand“ liegt im südlichen Randbereich der Ortslage Varloh. Dieser Bebauungsplan umfasst das Flurstück 3/17 und anteilig das Flurstück 3/46 (südlicher Randbereich) und 110/1 (Streifen parallel zum Südesch).

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortsteils Varloh führt diese Fläche die bereits bestehende Bebauung an der Straße Südesch weiter.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Das Planverfahren kann gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.500 m². Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen.

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 die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund dessen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

Die Fläche soll sodann als allgemeines Wohngebiet inklusive der erforderlichen Erschließungsanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können. Die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf die bestehenden angrenzenden Nutzungen. Durch die Festsetzungen soll das harmonische Ortsbild des angrenzenden Wohngebietes gefestigt werden.

Für zwei Grundstücke wird im Randbereich des Plangebietes zum Wald hin die Bebauung mit Holzhäusern gestattet. Da bereits im angrenzenden Baugebiet Holzhäuser vorhanden sind, werden sich die neuen Holzhäuser gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Neben den gestalterischen Festsetzungen, die u. a. die First- und Traufhöhe sowie die Dachformen und die Farbgestaltung in Ortsrandlage vorgeben, wurde erstmals auch eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenfläche einbezogen. Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Grundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von Grünflächen gefördert werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Anlage von Vorgärten im Plangebiet wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem minimiert.

Daher sind die Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten. Entsprechend dem dazugehörigen Hinweis g) zählen zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen. § 12 der textlichen Festsetzungen definiert die Vorgartenflächen als Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken. Diese Regelung führt zur Vermeidung etwaiger Steinbeete oder auch komplett versiegelter Flächen in den Vorgärten der Baugrundstücke.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landkreis Emsland wurde ein Hinweis zu Immissionen der Kreisstraße ergänzt, im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Der Planentwurf kann nunmehr als Satzung beschlossen werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und folglich berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 73 „Am hohen Sand“, OT Varloh inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.
- d) Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 73 „Am hohen Sand“
Begründung nebst Anlagen
Stellungnahmen