Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/009/2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	03.02.2022
Verwaltungsausschuss	15.02.2022
Rat der Gemeinde Geeste	24.02.2022

Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Birkenstraße,,
a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH konnte im Ortsteil Groß Hesepe, Torfwerk eine 12.385 m² große Fläche des Flurstücks 4/1 der Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe erwerben. Das neu entstandene Flurstück 4/3 liegt südlich der Birkenstraße und grenzt im Westen an das Baugebiet „Unter den Kuhlen“ an.

Der Gemeinde Geeste stehen im Ortsteil Groß Hesepe, Torfwerk derzeit keine Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die im östlich angrenzenden Wohngebiet entwickelten Grundstücke sind bereits alle bebaut.

Es besteht jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor allem durch junge Familien, die sich aufgrund ihrer sozialen Bindungen vor Ort ansiedeln möchten. Zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Mit dem vorgesehenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde daher das vorhandene Wohngebiet „Unter den Kuhlen“ nach Westen zu ergänzen und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sicherzustellen.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „An der Birkenstraße“, der die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausweist. Dieses Teilgebiet wird im Rahmen des neuen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, um die erforderliche Planstraße berücksichtigen und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Festsetzungen erlassen zu können.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße vor, die über die Straße "Birkenstraße" in das angrenzende Baugebiet führt. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im Westen wurde ein Entwässerungsgraben für die angrenzende Ackerfläche festgesetzt.

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.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige versiegelte Grundfläche unter 10 000 Quadratmetern liegt, kann der Bebauungsplan gem. 13b i.V.m. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet. Es soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landkreis Emsland wurden die Hinweise zum Denkmalschutz und zur Abfallwirtschaft mit in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Kosten der Gemeinde Geeste werden aufgrund eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH erstattet. Die GmbH wird ihre Kosten 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. 138 "Südlich der Birkenstraße", OT Groß Hesepe 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. 138

Begründung

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Biotypenkartierung

Entwässerungskonzept

Abwägungstabelle