

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

**Vorlage - 600/013/2022**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	31.03.2022
Verwaltungsausschuss	19.04.2022
Rat der Gemeinde Geeste	28.04.2022

**Bebauungsplan Nr. 102 "Berghof", 1. Änderung, OT Dalum  
hier**

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

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Berghof“, 1. Änderung liegt im Ortsteil Dalum der Gemeinde Geeste, westlich der Gemeindestraße „Neuer Diek“. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 59/24, 59/23, 59/21, 59/20, 59/19, 59/18, 59/17, 59/16, 59/15, 59/50, 59/51, 59/49, 59/35 und 59/33 der Flur 6 der Gemarkung Dalum zu einer Größe von ca. 1.215 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan Nr. 102 „Berghof“ wurde, mit Ausnahme des östlichen Randes, für die Außengrenzen des Geltungsbereiches eine Fläche zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (siehe Anlage). Hierbei handelt es sich um private Grundstücksflächen, für die eine Pflanzliste die zulässigen Bäume und Sträucher vorgegeben hat. Der bereits vorhandene Grüngürtel sollte aufgenommen und fortgeführt werden.

Aufgrund einer anlassbezogenen Überprüfung vor Ort wurde festgestellt, dass die Grünstreifen teilweise von den Anliegern überbaut wurden. Zudem mussten mit der Zeit Bäume aufgrund von Krankheit und Trockenschäden entnommen werden, für die seinerzeit ein Erhaltungsgebot bestimmt war. Darüber hinaus wurden andere Pflanzen gesetzt, als seinerzeit über die Pflanzliste zugelassen und andere Grundstücksflächen bepflanzt, als festgesetzt. Die betroffenen Anlieger wurden verwaltungsseitig zunächst angeschrieben und zur Wiederherstellung der Grünflächen aufgefordert.

Um einen Rückbau und einen erheblichen Eingriff in den Garten zu vermeiden, haben die betroffenen Anlieger einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die Anpflanzungsfläche zu nichtüberbaubarer Wohnbaufläche umgenutzt werden.

Hierdurch werden die bereits errichteten Nebenanlagen zulässig, der Neubau von Hauptanlagen bleibt jedoch weiterhin unzulässig. Durch die Bebauungsplanänderung wird verhindert, dass ein erheblicher Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen erforderlich wird.

Durch die Aufhebung der Grünfläche entsteht ein Kompensationsdefizit. Die dafür erforderliche Kompensationsfläche kann von einem Anlieger zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04). Aus den vorgenannten Gründen liegt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Bebauungsplanänderung vor.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.215 m<sup>2</sup>. Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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 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 gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wurde vorbereitet und durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 16.02.2021 zur Auslegung beschlossen. Sodann wurde in der Zeit vom 09.03.2021 bis 09.04.2021 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Aufgrund der coronabedingten Rathausschließung während der durchgeführten öffentlichen Auslegung musste dieser Verfahrensschritt wiederholt werden. Bereits eingegangene Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, was im Wesentlichen die Begründung und die Abwägung der privaten Belange betrifft. Sodann wurde der Planentwurf nebst Begründung in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange und Behörden erneut am Verfahren beteiligt. Wesentliche Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren nicht erforderlich, sodass der Planentwurf nunmehr als Satzung beschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Überbaubare Grundstücksfläche wird in dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorhabenträger haben mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von den Vorhabenträgern übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit 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 sowie die Privaten, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 102 „Berghof“, 1. Änderung, OT Dalum inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

**Anlage:**

Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung

Begründung

Stellungnahmen