

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/019/2022

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

Bebauungsplan Nr. 95 "Am Haarweg", OT Osterbrock

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Haarweg“ liegt im Ortsteil Osterbrock, nördlich der „Königsstraße“ und östlich der Straße „Haarweg“. Er umfasst eine Größe von ca. 5.150 m². Der Geltungsbereich ist in der Anlage gekennzeichnet.

Im Rahmen der Planungen für ein neues Krippenhaus wurde seinerzeit geprüft, die leerstehende Astrid-Lindgren-Grundschule für eine Nutzung als Krippenhaus umzubauen. Aufgrund der räumlichen Anforderungen und der teils sehr alten Bausubstanz wurde hiervon jedoch Abstand genommen. Stattdessen wurde entschieden, die ehemalige Schule abzurechen und die Fläche einer Wohnbebauung zuzuweisen. Das Krippenhaus soll stattdessen an den Waldrand gelegt werden.

Die Fläche der ehemaligen Schule liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaugrundstücke zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 95 „Am Haarweg“, OT Osterbrock aufzustellen. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 15.09.2020 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebaubaren Grundstückes.

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 Baunutzungsver-

ordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.150 m². 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 eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder 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.

Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Gutachten erstellt und die artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die ehemalige Schule als Sommer- und Winterquartier von Fledermäusen genutzt wird. Um hier keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu verursachen, wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten ein Fledermausturm im Nahbereich der Schule aufgebaut, welcher den Fledermäusen als Ersatzquartier dient. Die Abbrucharbeiten fanden sodann Ende September bis Mitte Oktober 2021 mit ökologischer Baubegleitung statt, um eine artenschutzrechtskonforme Umsetzung der Abrissarbeiten zu gewährleisten.

Parallel wurde der Bebauungsplanentwurf vorbereitet. Der Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Der vorhandene Gehölzbestand westlich und östlich des Plangebietes wurde als zu erhalten festgesetzt, um einen Eingriff in den Bestand zu verhindern. Zudem wurde die vorhandene Versorgerstation in den Planentwurf aufgenommen. Beides verbleibt im öffentlichen Eigentum, die Versorgerstation wird voraussichtlich an den Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor übertragen.

Der Planentwurf hat sodann aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Geeste vom 07.12.2021 in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zur wesentlichen Änderung des Planentwurfes geführt haben. 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. 95 „Am Haarweg“, OT Osterbrock 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. 95

Begründung

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Biotypenkartierung

Baugrundgutachten

Geruchsgutachten

Lärmschutzgutachten

Abwägungstabelle