

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/048/2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	12.09.2022
Verwaltungsausschuss	20.09.2022
Rat der Gemeinde Geeste	29.09.2022

**Bebauungsplan Nr. 1 "An der Moorbeeke", 2. Änderung, OT Dalum
hier**

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

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Moorbeeke“, 2. Änderung liegt im Ortsteil Dalum nördlich der Straße „An der Schaftrift“ und südöstlich der „Danziger Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 91/364 der Flur 3 der Gemarkung Dalum zu einer Größe von ca. 1.401 m².

Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für dieses Grundstück trotz seiner Größe nur eine bedingte Ausnutzbarkeit gegeben. Durch eine Ausweisung als Wohnbauland mit einer überbaubaren Fläche, die eine tiefere Bebauung des Grundstückes zulässt, kann der anhaltend hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Mehrfamilienhäusern nachgekommen werden. Das Grundstück soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Straße „Danziger Straße“ erschlossen werden.

Die Gemeinde Geeste macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch zur Stärkung des Ortskernes, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen und der vorhandene Siedlungsansatz städtebaulich maßvoll verdichtet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 1 „An der Moorbeeke“, 2. Änderung OT Dalum aufzustellen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die bauliche Verdichtung von Flächen im Innenbereich.

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 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1.401 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.

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 aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 19.04.2022 in der Zeit vom 17.05.2022 bis 24.06.2022 öffentlich auslegen. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Ortsbild.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten lediglich zur Kenntnis zu nehmende Hinweise, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorhabenträgerin hat mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von der Vorhabenträgerin übernommen. Sie hat das Grundstück zwischenzeitlich weiterveräußert.

Beschluss:

- 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. 1 „An der Moorbeeke“, 2. 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. 1, 2. Änderung
Begründung
Abwägung