

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/049/2022

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

Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbegebiet Wietmarscher Damm", 2. Änderung, OT Dalum hier

a) Beschluss über die Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“ liegt südwestlich der Ortslage Ortsteil Dalum, nordwestlich der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) und ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Industriestraße“, das weitere insbesondere nördlich anschließende Industrie- und Gewerbegebiete umfasst. Diese Änderung gilt für das Flurstück 1/591 (tlw.) der Flur 5 in der Gemarkung Dalum, Gemeinde Geeste, zur Größe von ca. 5.722 m². Das südöstlich angrenzende Flurstück 1/662 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da der zukünftige Verlauf der Baugrenze im Änderungsbereich auf die Flurstücksgrenze verlegt wird. Das Gewerbegebiet ist bereits erschlossen und bebaut.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben 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).

Die Optimierung der Ausnutzbarkeit der Flächen des Industriegebietes durch die Verlegung der Baugrenze ist das kennzeichnende Element dieser 1. Änderung. Hierdurch kann auch vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können. Mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Geeste die auch aus städtebaulicher Sicht gewünschte optimalere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Hierzu wird die Baugrenze zwischen zwei

Bestandsgebäuden um 5,0 m bis an den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall verlegt. Hierbei wird die 20,0 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG parallel zur L67 (Wietmarscher Damm) zwingend eingehalten bzw. entsprechend berücksichtigt. Es kann herausgestellt werden, dass durch diese Anpassungen kein Ausgleichs-Defizit entsteht bzw. sich keine Veränderung mit Blick auf die ursprüngliche Eingriffsbilanzierung ergibt, da an der bisherigen Abgrenzung bzw. Festsetzung des Industriegebietes (GI) festgehalten wird. Da sich die ausgewiesenen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ebenfalls an der 20,0 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG parallel zur L67 orientiert, kann eine direkte Inanspruchnahme von Pflanzflächen ausgeschlossen werden

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, was vorliegt gegeben ist.

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 vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wurde vorbereitet aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 19.04.2022 in der Zeit vom 17.05.2022 bis 24.06.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Im Kern wird durch die vorgesehene Verlegung der Baugrenze zwischen zwei Bestandsgebäuden um 5,0 m in Richtung des Sichtschutzwalles dem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit eröffnet, eine für das Unternehmen zur Optimierung der aktuellen Produktionsprozesse notwendige Überdachung zu errichten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren geringfügige Anpassungen bzw. Ergänzungen der Unterlagen notwendig. Diese führen jedoch nicht zur erneuten Auslegungspflicht, sodass der Bebauungsplan nunmehr als Satzung beschlossen 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.

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. 103 „Gewerbegebiet Wietmarscher Damm“, 2. Änderung, OT Dalum inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 103, 1. Änderung
Begründung
Abwägung