

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

**Vorlage - 600/053/2022**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	11.10.2022
Verwaltungsausschuss	13.10.2022
Rat der Gemeinde Geeste	27.10.2022

**Bebauungsplan Nr. 52 "Speicherbecken Geeste-Lingen", 6. Änderung, OT Geeste hier:**

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

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Speicherbecken Geeste-Lingen“, 6. Änderung liegt im Ortsteil Geeste der Gemeinde Geeste, östlich der „Biener Straße“ und nordwestlich vom Speicherbecken. Er umfasst das Flurstück 4/11 der Flur 9 der Gemarkung Geeste zu einer Größe von ca. 1.418 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet Haus des Gastes ausgewiesen. Das Haus des Gastes sollte seinerzeit als Ausweichmöglichkeit für die Feriengäste dienen, die im Ferienhausgebiet untergebracht sind. Die Räumlichkeiten waren insbesondere für gemeinsame Freizeitaktivitäten vorgesehen. Eine entsprechende Nutzung fand jedoch nur sehr untergeordnet statt, sodass das Gebäude überwiegend leer stand. Im Zuge des wachsenden Bedarfes nach Betreuungsangeboten im Krippen- und Regelbereich ist daher überlegt worden, das Gebäude als Kindertagesstätte zu nutzen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan zu ändern. Das Sondergebiet Haus des Gastes wird zu einer Gemeinbedarfsfläche geändert. Hierdurch ist das Gebäude flexibler nutzbar und kann bei zurückgehendem Bedarf von Betreuungsplätzen anderweitig verwendet 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 eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Widernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter fällt auch die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb eines beplanten Bereiches.

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 1.418 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 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 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 28.06.2022 zur Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde sodann in der Zeit vom 12.07.2022 bis 12.08.2022 durchgeführt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Mit Ausnahme weniger Hinweise wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die zu berücksichtigen waren.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche fest, um der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen zu können. Durch diese Festsetzung behält die Gemeinde die Flexibilität, das Grundstück bei einem Rückgang des Betreuungsbedarfes einer anderen Nutzung zuzuführen.

Die übrigen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nebst seinen Änderungen bleiben bestehen. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen, der derzeit noch eine Fläche für Wald für das Plangebiet festsetzt.

Der Bebauungsplan kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Geeste Planungs- und Bekanntmachungskosten, die unter der Haushaltsstelle 5.1.1.01.444313000 (Bekanntmachungskosten) und der Haushaltsstelle 5.1.1.01.4291000 (Geschäftsausgaben für Bauleitpläne) zur Verfügung stehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entspre-

chend 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. 52 „Speicherbecken Geeste-Lingen“, 6. Änderung, OT Geeste inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 52 „Speicherbecken Geeste-Lingen“, 6. Änderung

Begründung

Abwägung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes