

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/012/2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	14.06.2023
Verwaltungsausschuss	20.06.2023
Rat der Gemeinde Geeste	29.06.2023

Bebauungsplan Nr. 74 "Nördlich Moorhof"

hier:

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

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ liegt im Ortsteil Groß Hesepe nördlich der Straße „Zum Moorhof“, sowie östlich der Straße „Unter den Kuhlen“ und südlich der Stichstraße „Akazienweg“. Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstückes 7/25 der Flur 4 der Gemarkung Groß Hesepe zu einer Größe von ca. 3.230 m².

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baugebiete in südöstlicher Richtung. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Das bereits ausgewiesene Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zum Moorhof“ wird maßvoll in östlicher Richtung weiterentwickelt. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von einem Baugrundstück ergänzt um vier Baugrundstücke für kleinere, solitäre Wohneinheiten (sogenannte „Tiny Houses“) die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ortschaft Groß Hesepe im Siedlungsbereich „Hesepener Torfwerk“ sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Durch Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ist auch der §13b BauGB, befristet bis zum 31.12.2022, wiedereingeführt worden. Somit können Bebauungspläne mit einer versiegelten Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige versiegelte Grundfläche unter 10 000 Quadratme-

tern liegt, kann der Bebauungsplan gem. 13b i.V.m. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Heseper Torfwerk des Ortsteils Groß Hesepe die Angebotspalette um kleinere Baugrundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ zu erweitern. Hierdurch können die Innenentwicklungspotenziale effektiver im Rahmen der Wohnbaulandmobilisierung ausgeschöpft werden. So können auf einem Grundstück für ein Wohnhaus zwei „Tiny Houses“ errichtet werden. Zudem werden hierdurch die Voraussetzungen geschaffen, dass eine breitere Bevölkerungsschicht die Möglichkeit erhält, Eigentum zu gründen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne. Zudem werden erforderliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen (innerhalb des WA1 insbesondere mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 141 „Zum Moorhof“ und für das WA2 im Zusammenhang mit der Ermöglichung von kleiner dimensionierten Hausformen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Unterlagen geführt haben, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

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 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. 74 „Nördlich Moorhof“, OT Groß Hesepe 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. 74

Begründung nebst Anlagen

21. Berichtigung des F-Plans

