Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/004/2024

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	08.02.2024
Verwaltungsausschuss	19.02.2024

Bebauungsplan Nr. 5 "Am Gusberg", 10. Änderung OT Geeste
a) Aufstellungsbeschluss
b) Auslegungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Gusberg“, 10. Änderung liegt im nordöstlichen Randbereich der Gemeinde Geeste. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 26/30 und 26/15. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.503 m². Die räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches nimmt die bereits genannten Flurstücke 26/30 und 26/15 an der westlichen Grenze des Ursprungsbebauungsplanes ein. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Der Änderungsbereich wird nördlich durch einen Rad- und Fußweg und östlich sowie südlich durch Wohnbebauung begrenzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen verläuft aus Richtung Norden kommend der Rad- und Fußweg der „Varloher Straße“ (K229), der in Richtung Süden direkt in den Ortskern der Ortslage Geeste führt.
Im Rahmen dieser Änderung soll die Baugrenze auf dem Flurstück 26/15 auf einen Abstand von 3,0 m zum Flurstück 26/27 verschoben werden, um den überbaubaren Bereich zu vergrößern.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks an der Varloher Straße 24, Flur 3, Flurstücke 26/30 und 26/15 in Geeste, das derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines weiteren Einfamilienhauses, was aufgrund des festgesetzten überbaubaren Bereichs jedoch nicht möglich ist. Um das Grundstück für den Bau eines weiteren Einfamilienhauses nutzen zu können, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Änderung nicht betroffen, da es sich bei dem betroffenen Grundstück um ein bereits ausgewiesenes Baugrundstück handelt. Der beabsichtigte Standort ist daher als sinnvoll anzusehen (Nachverdichtung). Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die planungsrechtliche Änderung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies wird zudem in Form einer Eingriffsbilanzierung bzw. einer Gegenüberstellung der Ursprungsplanungen sowie dieser Änderung ergänzend dokumentiert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan wie zuvor beschrieben zu ändern und die entsprechenden Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:
Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von dem Vorhabenträger übernommen.

Beschlussvorschlag:
a) Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“, 10. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
b) Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“, 10. Änderung wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
c) Vor vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht, zusätzlich werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Anlagen:
Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“, 10. Änderung
Begründung