

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

DER GEMEINDE BOREN

"LINDAU"

für den Bereich südöstlich der Straße 'Noorblick'

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Lindau' der Gemeinde Boren, Kreis Schleswig-Flensburg - für den Bereich südöstlich der Straße 'Noorblick'

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Boren (ehemalige Gemeinde Lindau) stammt aus dem Jahr 1966. Er beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet.

Über eine 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplanes wurden 1997 auf den Flächen südöstlich der Straße 'Noorblick' ein Allgemeines Wohngebiet, Flächen für eine Gemeinschafts-Kläranlage sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke südöstlich der Straße 'Noorblick' (Hausnummern 17 bis 23) im Ortsteil Lindau der Gemeinde Boren. Es handelt sich hierbei um ca. 6 Wohngrundstücke, die nahezu vollständig bebaut sind. Somit umfasst der Geltungsbereich dieser Änderung nur Flächen, die im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen.

Die Begründungen der Ursprungsfassung und der 1. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Die Gemeinde Boren möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes möglichen Konflikten zwischen der festgesetzten Hauptnutzung im allgemeinen Wohngebiet (dem Dauerwohnen) und dem ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnen vorbeugen. Dabei strebt die Gemeinde keinen vollständigen Ausschluss des Ferienwohnens an, da die Lage des Plangebietes an der Schlei bzw. dem Lindauer Noor und damit in einem touristisch sehr attraktiven Bereich, grundsätzlich von der Gemeinde befürwortet wird. Daher soll auch zukünftig eine Nutzung von Ferienwohnungen, die sich einer vorhandenen Hauptnutzung unterordnen, zulässig bleiben. Lediglich die Zulässigkeit von reinen Ferienhäusern oder mehreren Ferienwohnungen in einem Wohngebäude soll zukünftig ausgeschlossen werden.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Wohnnutzung der ortsansässigen Bevölkerung gestärkt und langfristig gesichert werden. Das Ferienwohnen soll dabei untergeordnet weiterhin zulässig bleiben.

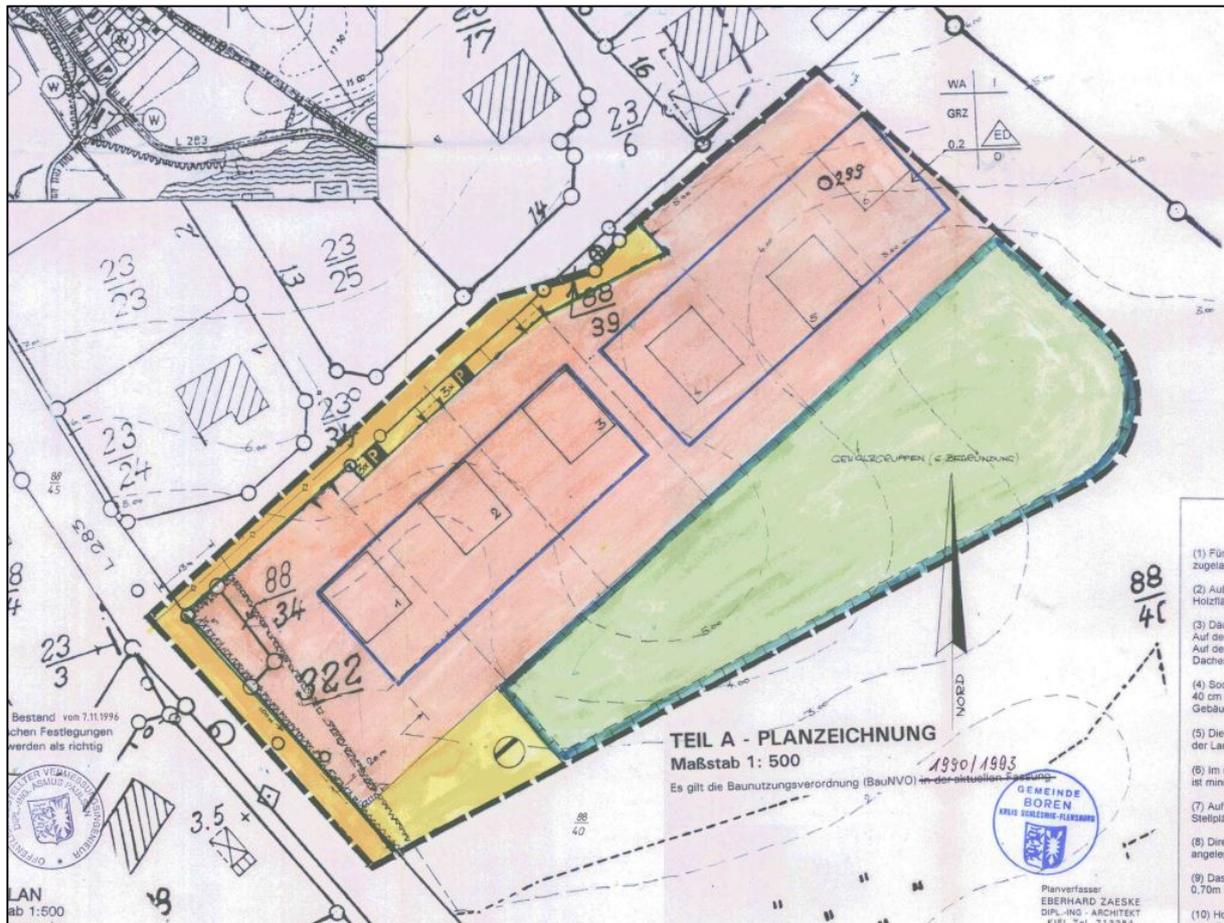
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1

Für das Wohngebiet sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen, eine Fläche für eine Gemeinschafts-Kläranlage, sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Festsetzungen bleiben vollständig erhalten.

Im Text (Teil B) sind Festsetzungen v.a. bzgl. der Dachform, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Außenwandgestaltung, der Sockelhöhen und für Stellplätze und Garagen enthalten. Weitere Festsetzungen erfolgten im Hinblick auf die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Baumpflanzungen auf den Grundstücken.

Diese Festsetzungen bleiben ebenfalls vollständig erhalten.



Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 (ohne Maßstab)

3. Geänderte Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 wie folgt ergänzt werden:

Im Text (Teil B) wird ein Abschnitt zur Art der baulichen Nutzung eingefügt. In diesem wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzung zulässig sind.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden nicht getroffen.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boren hat am 05.12.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus Sicht der Gemeinde für die Änderung dieses Bebauungsplanes vor.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Boren am ge-
billigt.

Boren, _____._____

Bürgermeister