

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

DER GEMEINDE BORGWEDEL

BAUGEBIET „AM WALD“

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Borgwedel, Kreis Schleswig-Flensburg Baugebiet „Am Wald“

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Borgwedel ist am 17.12.2005 in Kraft getreten. Er beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde bisher 3 mal geändert. Die erste Änderung beinhaltet die Herabsetzung der Dachneigung auf 10-50 Grad, durch die zweite Änderung werden 5 neue Baufelder auf den vorherigen landwirtschaftlichen Flächen geschaffen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die dritte Änderung umfasst eine, durch die 2. Änderung entstandene, Lücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Daher wurde der Bereich überplant und ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie die Änderungen 1-3 behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Die Bebauungsplanänderung betrifft das gesamte Gebiet der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 11. In der letzten Zeit erreichten die Gemeinde einige Anfragen zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Da die Nachfrage nach Terrassenüberdachungen und Wintergärten steigt und diese zur Energieeinsparung beitragen, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan ändern. Zur Umsetzung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten wird eine Änderung im Bebauungsplan bezüglich der Dachneigung benötigt. Die unter Punkt 2.2 aufgeführten Ausnahmen der Dachform und -neigung umfassen keine überdachten Terrassen und Wintergärten. Hier besteht aus Sicht der Gemeinde ein Planungserfordernis beziehungsweise ein städtebaulicher Missstand, der durch diese Änderung behoben werden soll. Im Allgemeinen Interesse sollen Wintergärten und Terrassenüberdachungen in die Aufzählung unter Punkt 2.2 aufgenommen werden. Durch die bauliche Unterordnung können die Gestaltungsvorgaben weitergefasst werden bzw. entfallen ganz.

Um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen möchte die Gemeinde zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulassen. Aufgrund der, durch die 2. und 3. Änderung geschaffenen, Einzelbaufelder ist die Position und Ausrichtung der Häuser begrenzt. Um keine ungewollte Härte durch den Bebauungsplan zu erzeugen, wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze aufgenommen.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks wird die Aufzählung in Ziffer 6 ergänzt. Ziffer 6, Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen vervollständigt.

Aus Sicht der Gemeinde sind die beabsichtigten Änderungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen festgesetzt.

Im Text (Teil B) sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen v.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie baugestalterische Festsetzungen enthalten. Diese Festsetzungen sollen lediglich hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie einer Festsetzung zur Überschreitung der bebaubaren Grundstücksfläche ergänzt werden.

3. Geänderte Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 geändert werden. Aufgrund der oben beschriebenen Gründe hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, Wintergärten und überdachte Terrassen ohne Beschränkung der Dachneigung zu ermöglichen.

Die Festsetzung Ziffer 2.2 zur Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB) wird wie folgt neu gefasst:

2.2 Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von v.g. Bestimmungen ausgenommen.

Um die zu erhaltenden Knicks zu schützen, wird die Festsetzung Ziffer 6 wie folgt ergänzt:

6. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in einem Abstand von weniger als 2 m zum Fuß der Knicks nicht zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt vorst. Vorschrift auch für die Errichtung von Nebenanlagen. Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind ebenfalls in einem Abstand von weniger als 2 m zum Fuß der Knicks nicht zulässig.

Die Gemeinde möchte zusätzlich die Überschreitung der Baugrenze durch Wintergärten und überdachte Terrassen, zur optimalen Nutzung des Grundstückes, ermöglichen.

Die Festsetzungen Ziffer 9 zur bebaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 23 BauNVO) wird wie folgt ergänzt:

9. Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten. Von dieser Ausnahme ausgenommen sind die Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind.

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.

In der Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordwedel die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen (die Zulässigkeit von Wintergärten und überdachten Terrassen ohne festgesetzte Dachneigung und eine Überschreitung der Baugrenze von Wintergärten und überdachten Terrassen) werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB in Bezug auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 11 nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zudem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

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

5. Umweltprüfung

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Wintergärten und überdachten Terrassen ohne festgesetzte Dachneigung und einer Überschreitung der Baugrenze von bis zu 3 m kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Sonstige Umweltbelange sind von der Planung ebenfalls nicht berührt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Borgwedel am
gebilligt.

Borgwedel, den

.....
(Brammer)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Borgwedel, den (Unterschrift)
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Borgwedel, den (Unterschrift)
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Borgwedel, den (Unterschrift)
10. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB)

sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Borgwedel, den

.....
(Unterschrift)