

Begründung

zur

1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1

-„An der Buschkate“-

Gemeinde Borgstedt Kreis Rendsburg-Eckernförde



Entwurf

Planstand 13.03.2017 zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung nach §§ 4(2) und
2(2) BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Gemeinde Borgstedt
Bürgermeister Gero Neidlinger
Gärtnerweg 3
24794 Borgstedt



Projektverantwortlich:

Koordinator:
Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Dipl.-Ing. Marianne Sommer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der 1. Vereinfachten Änderung	3
2. Inhalt der 1. Vereinfachten Änderung der Satzung	4
3. Hinweise zur Plandarstellung der 1. Vereinfachten Änderung	5

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der 1. Vereinfachten Änderung

Die Gemeinde Borgstedt hat am 19.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 18.1 „An der Buschkate“ als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 ist am 23.03.2017 in Kraft getreten.

Vor dem Hintergrund der gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Konzeption hatte die Gemeinde bei Aufstellung der Satzung für den Bebauungsplan Nr. 18.1 großen Wert auf detaillierte textliche Festsetzungen gelegt. Im Zuge der anstehenden Verkäufe der Einzelgrundstücke haben sich bei einzelnen Grundstücken Probleme mit den Festsetzungen zur Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie der Nebenanlagen ergeben. Die Errichtung dieser baulichen Anlagen sind nach der rechtsgültigen Satzung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung zeigte sich nunmehr vor allen Dingen bei gewünschter ebenerdiger Bebauung je nach Grundstückszuschnitt als wenig praktikabel. Die Errichtung ebenerdiger Wohngebäude soll jedoch im Sinne des Mehrgenerationengedankens, der die städtebauliche Konzeption mit bestimmt, nicht eingeschränkt werden müssen. Zwischenzeitlich sind fünf Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung bei der Gemeinde eingegangen.

Die Gemeinde Borgstedt hat diesen Anträgen zugestimmt. Die hiermit möglichen Abweichungen von den Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar. Des Weiteren würde die Umsetzung des Bebauungsplanes für diese künftigen Bauherren zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Sie müssten auf den Erwerb der Grundstücke verzichten und somit auf eine Ansiedlung in der Gemeinde Borgstedt, da keine anderweitigen Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den Zielsetzungen der Ursprungssatzung vereinbar.

Es ist davon auszugehen, dass die oben angeführten Anträge nicht als Einzelfälle zu werten sind. Die Gemeinde Borgstedt hat sich deshalb für die planungsrechtliche Lösung der Situation entschieden und die Aufstellung und Durchführung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 beschlossen: Dabei werden nur die oben zitierten Punkte der Textlichen Festsetzungen in Text (Teil B) geändert. Die Planzeichnung (Teil A) und die dazugehörige Begründung bleiben unverändert.

Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 „An der Buschkate“ gemachten Erfahrungen sollen zu einem späteren Zeitraum auch für die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 18.2, worüber allerdings erst nach Durchführung des

Monitorings im Zuge der GEP entschieden werden kann, beachtet werden. Dennoch sei es hier angemerkt.

Für eine 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB sind die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange nach 4(2) BauGB, die Nachbargemeinden nach § 2(2) BauGB und die Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB zu beteiligen. Die Änderung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

2. Inhalt der 1. Vereinfachten Änderung der Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt beschließt die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 in Text (Teil B) zu den Punkten 1.2 b) und 1.3 wie folgt zu ändern und stellt hierzu die Satzung über die 1. Vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 „An der Buschkate“ im vereinfachten Verfahren auf. Teil A (Planzeichnung) und die dazugehörige Begründung sowie alle Festsetzungen in Teil B (Text) des Bebauungsplanes Nr. 18.1 bleiben bis auf die nachstehenden Änderungen der textlichen Festsetzungen in Punkt 1.2 b) und Punkt 1.3 unverändert.

Die unter römisch I Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.2 b) gemäß § 12(6) BauNVO ausgewiesene Festsetzung zu Stellplätzen, Carports und Garagen wird neu gefasst. Es entfällt die Maßgabe, dass in den Teilgebieten (TG 2 bis TG5) Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen sind. Die unter römisch I Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.3 ausgewiesene Festsetzung zur zulässigen Lage von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) entfällt vollständig. Danach wären auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in allen Teilgebieten nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen gewesen. Auch dies hat sich als nicht beabsichtigte Einschränkung für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen herausgestellt.

Die Änderung der Festsetzung 1.2 b) in Text (Teil B), römisch I lautet wie folgt:

„In den Teilgebieten TG 2 bis TG 5 wird festgesetzt, dass für die Errichtung von Garagen und geschlossenen Carports ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Seite der Garage oder dem geschlossenen Carport als Aufstell- und Abstandsfläche freizuhalten ist.“

Die Festsetzung 1.3 „Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in allen Teilgebieten nur in den überbaubaren Flächen zulässig“ entfällt.

Hintergrund der verbleibenden Festsetzung Punkt 1.2 b) ist die Vorsorge, dass der Straßenraum der Ringerschließungsstraße nicht durch Kurzzeitparken der Anwohner genutzt werden soll.

Hintergrund der jetzt gestrichenen Festsetzung 1.3 war das Ziel der Sicherstellung möglichst zusammenhängender privater Freiflächen und der angedachten hofartigen Strukturen, die sich aus der gewünschten Stellung der künftigen Gebäude ergeben sollten. Es hat sich herausgestellt, dass dieses planerische und städtebauliche Ziel auch ohne die obige Festsetzung über die Lage der Nebenanlagen erreicht werden kann. Die Festsetzung wird daher entfallen.

3. Hinweise zur Plandarstellung der 1. Vereinfachten Änderung

Die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 „An der Buschkate“ ist nachrichtlich in der Plandarstellung des Satzungsentwurfs zur 1. Vereinfachten Änderung dargestellt. Die in Text (Teil B) geänderten textlichen Festsetzungen sind rot markiert.

Die 1. Vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 umfasst nur den Text (Teil B) in den vorgenannten Punkten. Die Planzeichnung (Teil A) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 bleibt wie im Ursprungsplan ausgefertigt unverändert.

Die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung der rechtskräftigen Satzung ist nur auf die erfolgten Änderungen abgestimmt. In den übrigen Teilen behält die Begründung des Ursprungsplanes ihre Gültigkeit.

Da die Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 der Gemeinde Borgstedt nur den Text (Teil B) umfasst, bedarf es auch nicht erneut der Bestätigung des katastermäßigen Bestandes des Ursprungsplanes. Der sich hierauf beziehende Verfahrensvermerk wird nicht erneut aufgeführt.

Gemeinde Borgstedt, den

.....
(Bürgermeister Gero Neidlinger)