

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

DER GEMEINDE BARGUM

"ORTSTEIL WESTBARGUM"

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)

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Ortsteil Westbargum' Gebiet südlich der K 73 und westlichen der Bundesstraße B 5 der Gemeinde Bargum, Kreis Nordfriesland

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bargum ist am 19.09.1975 wirksam geworden. Er umfasst das Gebiet südlich der K 73 und westlich der Bundesstraße B 5 und damit einen Großteil des Ortsteiles Westbargum. Es wurden bisher 4 Änderungen ins Verfahren gesetzt. Die 3. Änderung, in der im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung und die textlichen Festsetzungen neu festgelegt wurden, ist am 01.04.2014 in Kraft getreten. Die 4. Änderung, die das Baugebiet an der Hanni-Asmussen-Straat um 8 Grundstücke erweitert, ist am 20.04.2020 in Kraft getreten.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie der 1. bis 4. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ist es in den vergangenen Jahren vermehrt zu Befreiungsanträgen im Hinblick auf die örtlichen Bauvorschriften gekommen. Dies betraf vor allem die Dachneigung von Nebendachflächen und Garagen bzw. Carports, da der Bebauungsplan für diese baulichen Anlagen bzw. Anlagenteile bisher keine gesonderten Regelungen vorsieht. Zudem sind auch in den älteren Bereichen des Baugebietes eine Reihe von Garagen und Carports vorhanden, die nicht den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes entsprechen. Daher sieht die Gemeinde die Gefahr, dass diese Festsetzungen ihren regelnden Charakter verlieren könnten, wenn zu viele abweichende baulichen Anlagen im Plangebiet vorhanden sind. Insofern ergibt sich für die Gemeinde hier ein städtebauliches Planungserfordernis.

Die Satzung enthält mit den örtlichen Bauvorschriften Regelungen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) zur Gestaltung baulicher Anlagen. Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschriften des § 82 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 82 Abs. 1 Satz 1 LBO erforderlich. Damit eine wirksame Ahndung von Verstößen möglich ist, wird ein entsprechender Hinweis mit in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1

Für das Plangebiet sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Flächen für Gemeinbedarf), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,20, 1 Vollgeschoß), der Bauweise (offene Bauweise) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen sowie die

Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen nicht verändert werden.

Im Text (Teil B) sind Festsetzungen v.a. zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen, Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen und zur Anpflanzung von Bäumen enthalten. Zudem sind örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und Dacheindeckung vorhanden. Von diesen Festsetzungen sollen nur die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachneigung präzisiert werden.

3. Geänderte Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1 im Text (Teil B) wie folgt geändert werden.

Die Festlegungen zur Dachneigung werden dahingehend präzisiert, dass die festgesetzte Dachneigung von 28° bis 51° nur für die Hauptdächer der Hauptgebäude gelten soll. Diese Formulierung hat den Zweck, dass Anbauten wie z.B. Wintergärten auch andere Dachneigungen haben können. Die Praxis zeigt, dass es hier immer wieder zu Problemen kommen kann, die nur über Abweichungen zu regeln wären. Das Instrument der Abweichung sollte aber nicht die Regel sein.

Die örtliche Bauvorschrift 1.2 wird dahingehend ergänzt, dass zukünftig neben den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch Garagen, Carports und Wintergärten von den Bestimmungen zur vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen sind. Hiermit möchte die Gemeinde die übliche Bauform von Garagen und Carports im Plangebiet ermöglichen.

Zudem wird ein Hinweis bzgl. der Ordnungswidrigkeiten aufgenommen, die zukünftig eine wirksame Ahndung von Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen soll.

4. Durchführung des vereinfachten 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 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargum die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen im Text (Teil B) der Satzung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB 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. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten 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 vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften 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 Bargum am gebilligt.

Bargum, _____._____

Bürgermeister