

Gemeinde Bunde

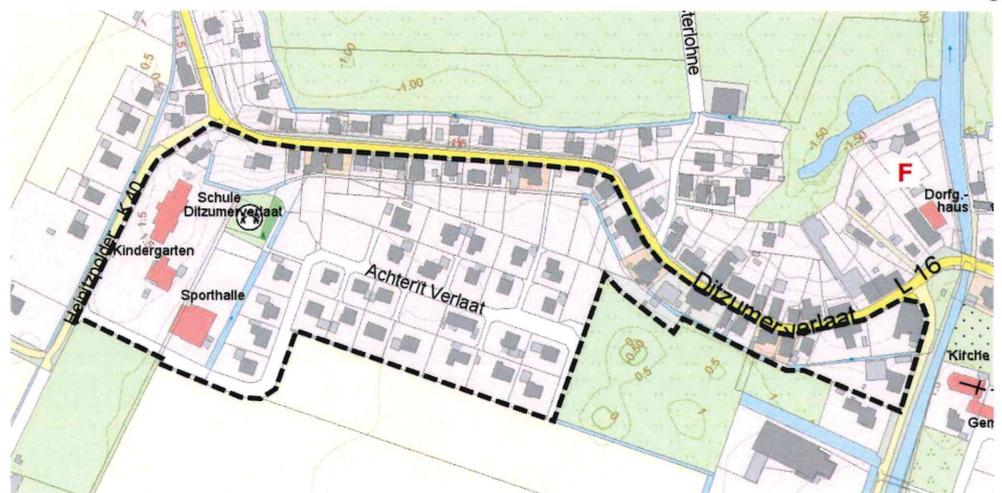
Landkreis Leer



Satzung mit Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A

Verfahren nach § 13 BauGB in Textform



Quelle: LGLN, 2020

Urschrift



Gemeinde Bunde

Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), i. V. m. den §§ 10 und 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist, und § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A aufgrund der epidemischen Lage im Umlaufverfahren nach § 182 (2) Nr. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

§ 2 Inhalt der Planänderung

(1) Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Die textliche Festsetzung § 1 wird wie folgt neu gefasst:

§ 1 Bauliche Nutzungen

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gelten folgende Nutzungsregelungen:

In den WA1 – Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

In den WA2 - Gebieten werden gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf das Beherbergungsgewerbe (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.

Für die Mischgebiete (MI) werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 (9) BauNVO in den WA1- und WA2 - Gebieten als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) und in den Mischgebieten als sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO) allgemein zulässig.

(2) Bauweise in den festgesetzten WA2 – Gebieten

Die textliche Festsetzung § 2 wird wie folgt neu gefasst:

§ 2 Bauweise

Innerhalb der WA2 – Gebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass die Hauptbaukörper der baulichen Anlagen dabei eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

(3) Höhenbegrenzung

Die textliche Festsetzung § 3 wird wie folgt neu gefasst:

§ 3 Höhenbegrenzung

Die maximale Firsthöhe (FH) darf in den WA1 – und WA2 – Gebieten nicht mehr als 9,0 m und in den Mischgebieten nicht mehr als 10,0 m betragen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Straße in der jeweiligen Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

(4) Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung in den festgesetzten WA2 – Gebieten

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 zur Dachform wird wie folgt neu gefasst:

2. Dachform

Die Gebäude in den WA2 – Gebieten sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten. Daneben sind Walmdächer allgemein zulässig. Es sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Seitengiebel und Krüppelwalme ausgenommen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A werden durch die 1. Änderung des Plans nicht berührt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bunde, den 29.03.2021




Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat sich in seiner Sitzung am 08.07.2020 beschlossen, die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A gemäß § 13 BauGB aufzustellen.
2. Mit Schreiben vom 12.01.2021 wurde den von der 1. Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A sowie die Begründung hierzu haben gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis zum 15.02.2021 während der Dienstzeiten öffentlich im Rathaus ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt. Diese öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A als Satzung und die Begründung aufgrund der epidemischen Lage im Umlaufverfahren nach § 182 (2) Nr. 1 NKomVG beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.03. 2021 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung ist damit am 31.03. 2021 in Kraft getreten.

Bunde, den 12.04.2021

i.A. hls
Bürgermeister

6. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A ist eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Bürgermeister

Begründung der 1. Änderung

Anlass und Ziel
 der Planung

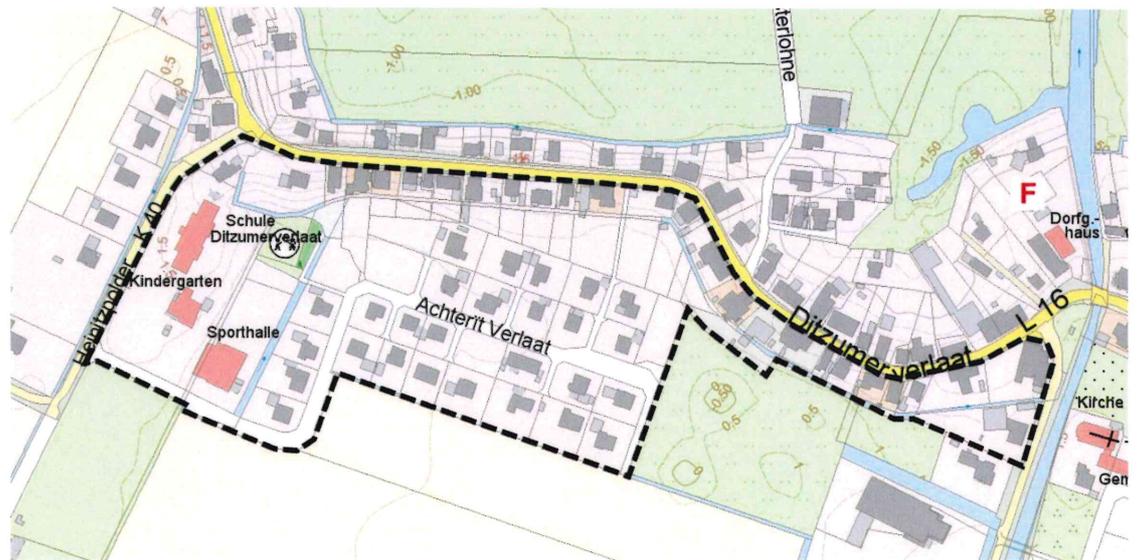
Die Gemeinde Bunde will im Ortsteil Ditzumerverlaat zur Stützung der touristischen Belange und örtlichen Wirtschaft **Ferienwohnungen** zulassen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A, der den Siedlungsschwerpunkt der Ortschaft Dollart umfasst, datiert aus dem Jahr 1998, lässt Ferienwohnungen nach aktueller Rechtsauffassung nicht zu und ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen, insbesondere auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitig neu erlassenen § 13a BauNVO, anzupassen. Deshalb soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Klarstellung erfolgen, so dass in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) Ferienwohnungen generell zulässig sind.

Rahmen-
 bedingungen

Im Rahmen der 1. Planänderung soll weiter durch die Reduzierung der festgesetzten **Mindest-Dachneigung** in den festgesetzten WA2 - Gebieten dem allgemeinen Bautrend der letzten Jahre nachgekommen und eine Angleichung an die anderen Baugebiete vorgenommen werden. Die dortige Fesetzung zur **abweichenden Bauweise** soll lediglich präzisiert werden. Zudem soll die **Höhenbegrenzung** bezüglich des oberen Bezugspunktes konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ ist seit 1998 rechtsverbindlich. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat sich für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.04.04 ausgesprochen. Die 1. Änderung betrifft den Gesamtplan.

Abb 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ (1998), Teilplan A



Kartengrundlage: LGLN, 2020

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (1) BauGB sind gegeben:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Grundkonzeption des Plans wird nicht in Frage gestellt.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.



- Da das Plangebiet außerhalb eines Natura 2000-Gebietes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der 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 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die geplanten Anpassungen bezogen auf Ferienwohnungen und die Dachneigung stehen nicht im Widerspruch zu den Aussagen übergeordneter Pläne wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹ oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (RROP)². Auch ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Ferien-
wohnungen

Ferienwohnungen - Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ Teilplan A sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) und in Mischgebieten (MI) generell (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) Beherbergungsbetriebe zugelassen. Dies ist wohl als Indiz zu sehen, dass bei der Aufstellung des Plans im Jahr 1998 nach damaligem Verständnis es auch städtebauliches Ziel der Gemeinde war, Unterkünfte für Feriengäste zuzulassen.

Nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts (Urteil vom 15.01.2015 – 1 KN 61/14) sind Ferienwohnungen jedoch weder als Wohngebäude oder Beherbergungsbetriebe noch als nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen und daher weder in einem Reinen noch in einem Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig.

Ferienwohnungen sind sonstige Gewerbebetriebe - Mit der Novellierung der BauNVO im Jahr 2017 hat der Gesetzgeber reagiert und durch Einführung des § 13a BauNVO baurechtliche Klarheit zu Ferienwohnungen bei künftigen Bebauungsplänen geschaffen: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben (nach § 2 (3) Nr. 4 und § 4 (3) Nr. 2) oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a (2) Nr. 3, § 5 (2) Nr. 6, § 6 (2) Nr. 4, § 6a (2) Nr. 4 und § 7 (2) Nr. 3 BauNVO).

§ 13a Satz 2 BauNVO hat insbesondere Bedeutung für Reine Wohngebiete.

Um beim älteren Bebauungsplan „Ditzumerverlaat“ (1998) die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu erreichen, ergänzt die Gemeinde deshalb die textliche Festsetzung § 1 des Plans. Für die Mischgebiete erfolgt ebenfalls die Klarstellung, dass Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO) allgemein zulässig sind.

Berührte
Belange durch
Ferien-
wohnungen

Für die Ortschaft Ditzumerverlaat führt ein Nebeneinander von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen nicht zu einem Versorgungsproblem (Verlust an Wohnraum), wie es vielfach in anderen Gemeinden zu finden ist, sondern es stützt und fördert vielmehr die vorhandenen wirtschaftlichen Strukturen. Mit einer Weiternutzung von Teilen der vorhandenen Bausubstanz und/oder neuer Bausubstanz in Form von Ferienwohnungen kann die touristische Nutzung der Ortschaft weiterhin gesichert und stabilisiert werden, was vollständig den Zielen der Gemeinde Bunde entspricht. Ungenutzte Bausubstanz wird vermieden und mit der Neuschaffung von Ferienwohnungen können Einkommensmöglichkeiten eröffnet werden. Die

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

wirtschaftlichen Belange der ortsansässigen Wohnbevölkerung sowie die damit verbundenen touristischen Belange des Ortsteiles werden hoch gewichtet.

Mit der Klarstellung, dass Ferienwohnungen baurechtlich im Plangebiet (weiterhin) zulässig sein sollen, werden gegenüber dem bisherigen Planstand weder bauliche, verkehrliche oder naturschutzfachliche Belange in besonderer Weise oder neu berührt.

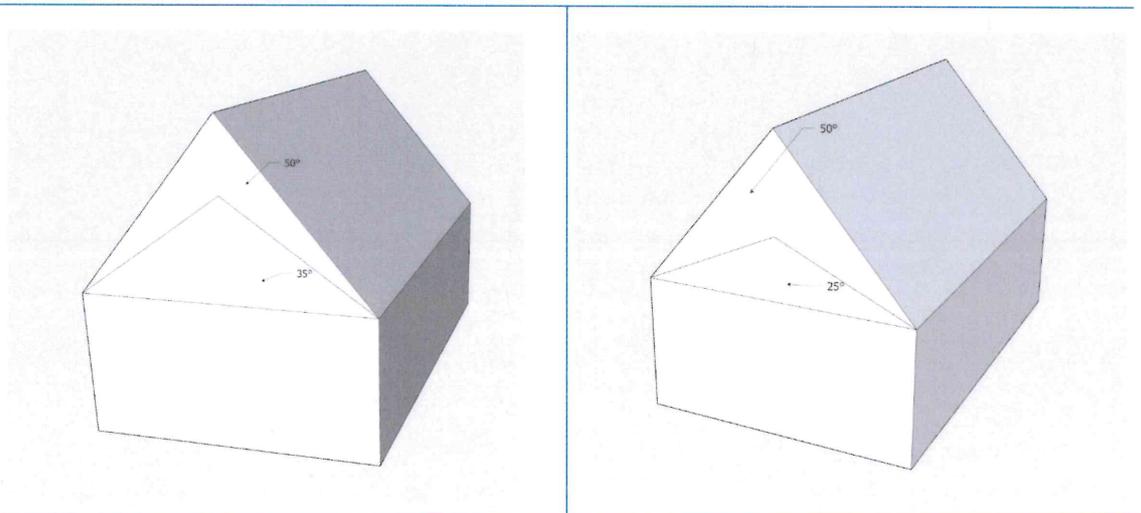
Dachneigung

In einer weiteren Veränderung des Planes wird die Minstdachneigung von bislang 35° auf 25° in den WA2 – Gebieten des Planes herabgesetzt. Satteldächer, die infolge ihrer höheren Dachneigung teilweise Platz für einen Dachgeschossausbau bieten, werden zunehmend durch Dachstrukturen mit einem eher flacheren Neigungsgrad abgelöst. Auch für Ditzumerverlaat ist festzustellen, dass dieser Bautrend verstärkt nachgefragt wird. In den rückwärtig liegenden Bauteppichen der WA2 – Gebiete ist eine verminderte Dachneigung verträglich und ihr kann zugestimmt werden.

Berührte Belange durch geringere Dachneigung

Negative Auswirkungen auf die überwiegend bereits bebauten WA2 – Gebiete, die Umgebungsbebauung oder den Ortsteil sind durch die Verringerung der Mindest-Dachneigung um 10° (von 35° auf 25°) nicht ersichtlich. Die Veränderung wirkt nicht dominant auf das Ortsbild und bleibt weiterhin städtebaulich zielführend. Baudenkmale sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung anzutreffen. Der nächstgelegene denkmalgeschützte Hof liegt in einer Entfernung von rund 160 m westlich. Der Landkreis Leer teilt in seiner Stellungnahme vom 05.02.2021 mit, dass aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung bestehen.

Abb 2 Dachneigungen bislang (35°-50°) und geplant (25° - 50°)



Bauweise/ Höhen- begrenzung

Die Ergänzung der Festsetzungen zur Bauweise und Höhenbegrenzung dienen dem Gebot der Normbestimmtheit folgend lediglich der Präzisierung.

Die Ergänzung der Höhenbegrenzung -§ 2 (3)- wurde verfahrensrechtlich aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.04 „Ditzumerverlaat“ übernommen. Die Teilnahmeverfahren der 1. Änderung und der 2. Änderung sind parallel durchgeführt worden.

Gesamt- abwägung

Die Planung kann mit allen Belangen zum Ausgleich gebracht werden.



Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde beschlossen.

Bunde, den 29.03.2021




Bürgermeister