

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 4. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4**

### **DER GEMEINDE BOREN**

### **"BAUGEBIET LINDAUNIS"**

**für den Bereich der Straße 'Am Yachthafen' sowie der Grundstücke  
'Schleistraße 9 bis 11'**

## **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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Baugebiet Lindaunis' der Gemeinde Boren, Kreis Schleswig-Flensburg - für den Bereich der Straße 'Am Yachthafen' sowie der Grundstücke 'Schleistraße 9 bis 11'**

#### 1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Boren wurde am 25.02.1977 rechtskräftig. Er beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet und den Sportboothafen 'Lindaunis'.

Für den Bebauungsplan wurden inzwischen 3 Änderungen ins Verfahren gesetzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke an der Straße 'Am Yachthafen' sowie die Grundstücke 'Schleistraße' 9, 10 und 11 im Ortsteil Lindaunis der Gemeinde Boren. Es handelt sich hierbei um ca. 35 Wohngrundstücke, die nahezu vollständig bebaut sind.

Die Begründungen der Ursprungsfassung und der 1., 2. und 3. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 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. 4

Für das Wohngebiet sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) und der Bau Grenzen im Bebauungsplan enthalten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in überwiegend offener Bauweise. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen, umgrenzende Knicks und die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Westen des Plangebietes sind der Sportboothafen 'Lindaunis' (mit der erforderlichen Infrastruktur), öffentliche Grünflächen und ein größerer Stellplatz für den Hafen festgesetzt.

Diese Festsetzungen bleiben vollständig erhalten.

Im Text (Teil B) sind Festsetzungen v.a. bzgl. der Dachform, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Außenwandgestaltung und für Stellplätze und Garagen enthalten. Diese Festsetzungen bleiben ebenfalls vollständig erhalten.

### 3. Geänderte Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 wie folgt ergänzt werden:

Im Text (Teil B) wird ein Abschnitt zur Art der baulichen Nutzung eingefügt. In diesem wird festgesetzt, dass gemäß § 13a Satz 2 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. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 ..... gebilligt.

Boren, \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# **Satzung der Gemeinde Boren, Kreis Schleswig-Flensburg, über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Baugebiet Lindaunis'**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Boren 'Baugebiet Lindaunis' bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen.

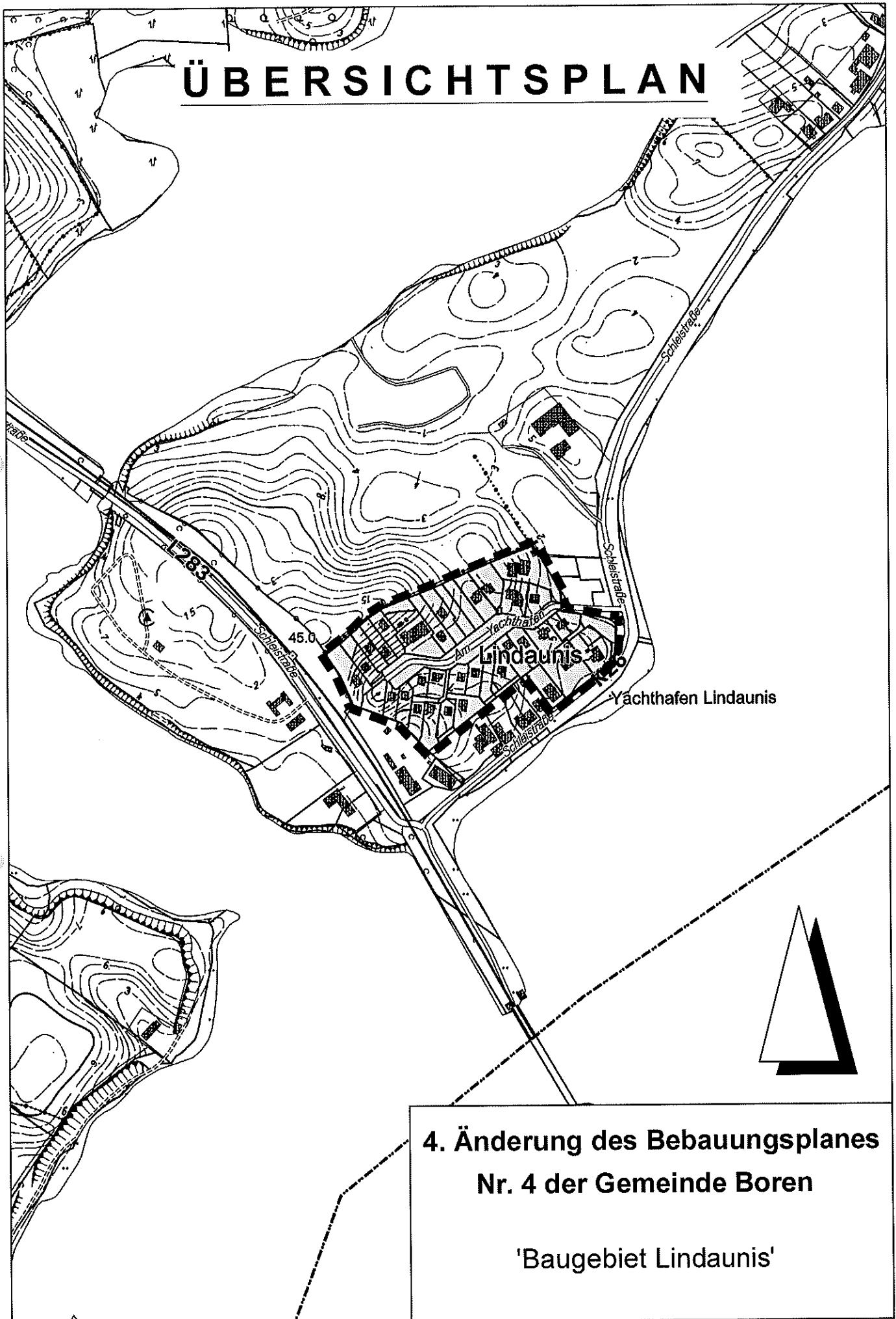
## **Der Text (Teil B) wird wie folgt ergänzt:**

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 13a Satz 2 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzung zulässig.

Alle sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

# ÜBERSICHTSPLAN



**4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 4 der Gemeinde Boren**

**'Baugebiet Lindaunis'**