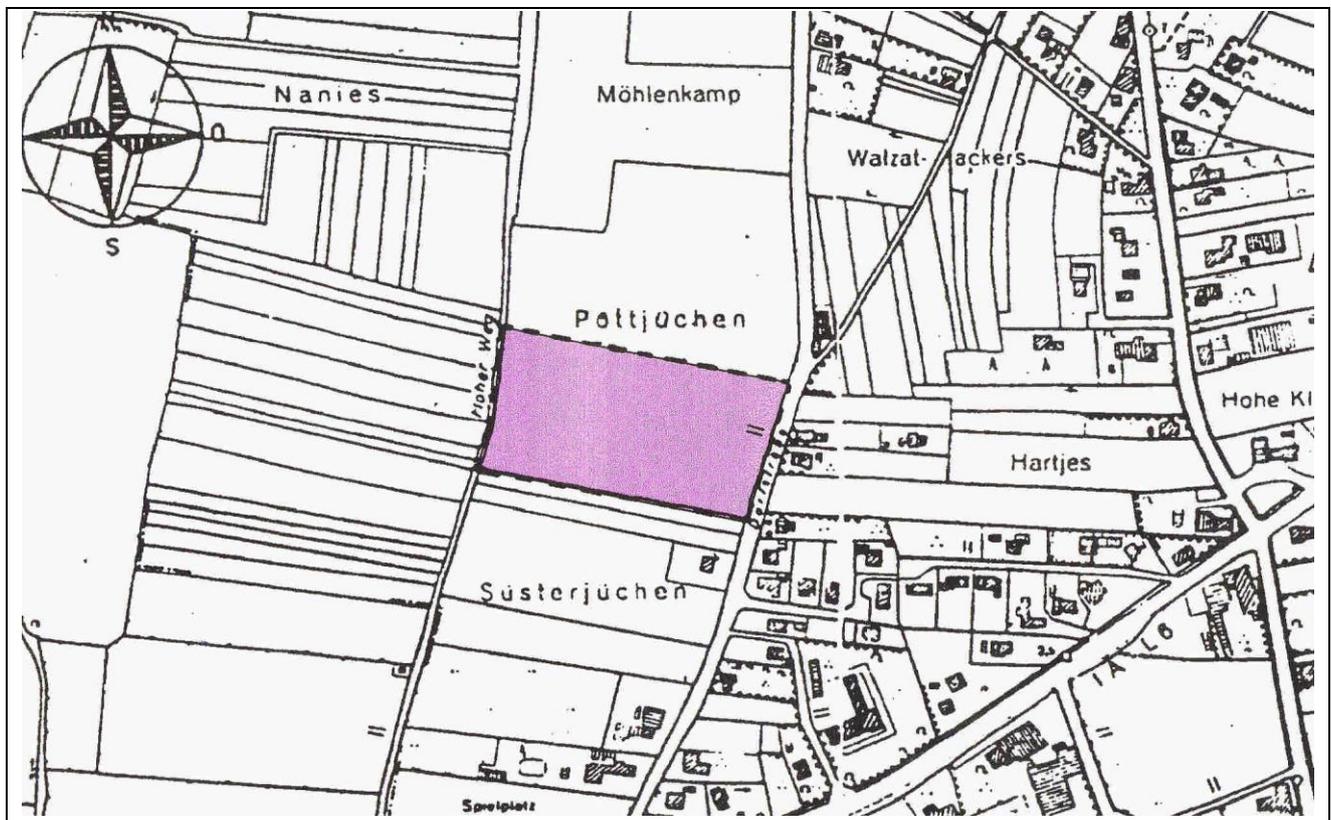


# Gemeinde Uтары

## Bebauungsplan Nr. 2 „Pottjüchen – Teilbereich A“ 1. Änderung (textlich)

### Begründung

- Entwurf -



INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	4
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	4
<b>2</b>	<b>BESTAND.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>TEXTLICHE ÄNDERUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>6</b>

# 1 Grundlagen der Planaufstellung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 2 wurden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Zwischenzeitlich sieht die Gemeinde Utarp einen gewissen Bedarf, Einliegerwohnungen in Wohngebäuden auch als Ferienwohnungen nutzen zu können. Dies widerspricht dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Daher soll der komplette Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen korrigiert werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden können.

### Bebauungsplan Nr. 2 – Planzeichnung (Auszug)



Diese Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes in textlicher Form. Da hier die textliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Umweltbelange sind durch die Änderung nicht berührt.

## **1.2 Geltungsbereich**

Die Änderung umfasst das komplette Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.

## **1.3 Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Uтары in seiner Sitzung am .. . 2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Pottjüchen – Teilbereich A“ beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am .. . 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2 Bestand**

Das Plangebiet umfasst die Wohnsiedlung Pottjüchen. Sie liegt westlich der Dorfstraße.

### **3 Textliche Änderung**

Es sollen im allgemeinen Wohngebiet WA Ferienwohnungen baulich untergeordnet wieder ausnahmsweise zulässig sein. In § 13a BauNVO heißt es:

*„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 ... § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder .... Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, .... gehören.“*

In diesem Sinne sind z.B. Einliegerwohnungen dem Wohngebäude baulich untergeordnet. Es sollen im Wohngebiet daher nur Ferienwohnungen zugelassen werden, die dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

Daher wird die textliche Änderung wie folgt lauten:

*In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.*

### **4 Umweltprüfung**

Die textliche Änderung hat keinen Einfluss auf Natur und Landschaft.

Es ergeben sich keine Umweltauswirkungen.

### **5 Ver- und Entsorgung**

Es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

## 6 Verfahrensablauf

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2020 bis ... 2020 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Uтары in seiner Sitzung am ... .. die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Uтары, den .. ..

.....  
Bürgermeisterin

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Uтары

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.07.2020

Dipl.-Ing. M. Lux