

GEMEINDE WEWELSFLETH
7. (vereinfachte) ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
"Allgemeines Wohngebiet Uhrendorf"

FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 18 DER FLUR 4,
WESTLICH EINES GRABENS UND DES FLURSTÜCKES 45/3 DER FLUR 4,
ÖSTLICH DER BEBAUUNG "SCHRÖDERSKAMP" UND
NÖRDLICH DER BEBAUUNG "ACHTERN DÖRP"

BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 30.10.2003 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 28.03.2003, red. ergänzt : 30.10.2003
---	---	--

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planinhalte

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet südlich des Flurstückes 18 der Flur 4, westlich eines Grabens und des Flurstückes 45/3 der Flur 4, östlich der Bebauung "Schröderskamp" und nördlich der Bebauung "Achtern Döörp" wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten mehrfach geändert. Hierbei wurde jeweils dem tatsächlichen Bedarf bzw. den sich veränderten Planungszielen Rechnung getragen.

In den zurückliegenden Jahren wurde die Gemeindevertretung und die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg immer wieder mit dem Wunsch der Bürger aus dem "Allgemeinen Wohngebiet Uhrendorf" konfrontiert, innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Stellplätze mit Carports oder Garagen zuzulassen. Dies widersprach jedoch den Festsetzungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Da das Plangebiet bis auf ein Grundstück bebaut ist und die Anforderungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit der Mobilität der Bürger gestiegen ist, sieht sich die Gemeindevertretung veranlasst, die sehr stark in das Eigentumsrecht der Bürger eingreifende Festsetzung von "Freihalteflächen" insgesamt ersatzlos zu streichen.

Damit wird dem allgemeinen Willen der dort lebenden Bürger und dem tatsächlichen Bedarf vor Ort Rechnung getragen.

Die von der Gemeindevertretung am 30.10.2002 beschlossene Satzung der 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet die Ergebnisse der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Begründung wurde mit dem Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen (§ 1 Abs. 3 und 4 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das voran genannte Gebiet beschlossen, um die Aufhebung der bisher planzeichnerisch festgesetzten "Freihalteflächen" zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Grundstücksfläche vorzunehmen.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen planungsrechtlich erhalten.

Mit der Aufhebung der planzeichnerischen Festsetzung aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da bodenrechtlich relevante Festsetzungen bzw. materielle Werte nicht verändert werden und der tatsächlichen Bestandssituation mit diesem Änderungsverfahren Rechnung getragen werden soll.

Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, weiterhin eingehalten werden.

Mit der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich der genehmigten Änderungen nicht berührt, so dass das „Entwicklungsgebot“ eingehalten wird.

Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, die im (vereinfachten) Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, sind erstmalige und schwerere Eingriffe in Natur und Umwelt als bisher durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich seiner rechtskräftig gewordenen Änderungen planungsrechtlich ermöglicht, nicht verbunden.

Die gesetzlichen Änderungen, die sich aus der BauGB-Novelle 2001 und der Änderung des UVPG ergeben, haben für das vereinfachte Änderungsverfahren keine planerischen und verfahrenstechnischen Auswirkungen und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die landesplanerischen Vorgaben entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich seiner rechtskräftig gewordenen Änderungen bleiben durch dieses vereinfachte Änderungsverfahren unberührt, da die planungs- und bodenrechtlich relevanten Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes unverändert fortbestehen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 26.06.2003 wird bestätigt, dass aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten im Rahmen dieses vereinfachten Änderungsverfahrens bestehen.

3. Planinhalte (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Mit der 7. (vereinfachten) Änderung werden gegenüber dem Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 1 ausschließlich die in der 5. Änderung nach § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB planzeichnerisch festgesetzten "Freihalteflächen" durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Teil B) ersatzlos gestrichen, so dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften (LBO) innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches allgemein zulässig sind.

Eine besondere städtebauliche Begründung, die grundsätzlich bei der Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, erforderlich ist, da sie zu ganz wesentlichen Einschränkungen im Eigentumsrecht führt, besteht nach Auffassung der Gemeindevertretung heute nicht mehr.

Das allgemeine Wohngebiet "Uhrendorf" ist inzwischen bis auf ein Grundstück bebaut und stellt entsprechend seiner Entstehungsgeschichte ein gewachsenes Ortsbild dar.

Die zuvor festgesetzten straßenbegleitenden Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten waren, wohl aus Gründen des Orts- und Straßenbildes (genauer sagt die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 leider nicht aus) sind mit den eigentumsbeschränkenden Wirkungen heute und in dieser gewachsenen Ortsstruktur nicht durchsetzbar und sollen daher auch grundsätzlich entfallen.

Eine besondere Verkehrsgefährdung für spielende Kinder, Radfahrer und Fußgänger auf den Verkehrsflächen, die bei einer Aufhebung der 6 m breiten „Freihaltezone“ und der möglichen Anlage von Stellplätzen und Carports im „Vorgartenbereich“ entstünde, wird seitens der Gemeindevertretung nicht für wahrscheinlich angenommen.

Die Gemeindevertretung weist in ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung darauf hin, dass es sich bei den Erschließungsstraßen einerseits um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und andererseits um Gehwege mit Erschließungsfunktion handelt.

Beide Straßentypen lassen nach der Straßenverkehrsordnung ausreichend Möglichkeiten der Geschwindigkeitsreduzierung zu, so dass entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Änderung dem Sicherheitsbedürfnis hinreichend Rechnung getragen worden ist.

Wie auch in anderen vergleichbaren Planungs- und Wohnsituationen, erfolgt eine mögliche Gefährdung nicht durch den Besucherverkehr, sondern eher durch die dort ansässigen Bewohner, die meinen, „sie kennen sich zu Hause aus und könnten schneller fahren“.

Die vier Stichstraßen sind als „verkehrsberuhigte Bereiche“ planungsrechtlich festgesetzt. Ein dementsprechendes Fahrverhalten ist von den mündigen Verkehrsteilnehmern zu erwarten. Das Fahren und das Ein- und Ausparken bedarf in solchen Wohngebieten, die früher einmal als Ferienhausgebiete geplant und abschnittsweise realisiert worden sind, einer besonderen Aufmerksamkeit. Hierüber sollten sich nach Auffassung der Gemeindevertretung die „alten“ und „neuen“ Anwohner im Klaren sein.

Wewelsfleth, den 18. NOV. 2003



[Handwritten signature]
- Bürgermeister -