

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

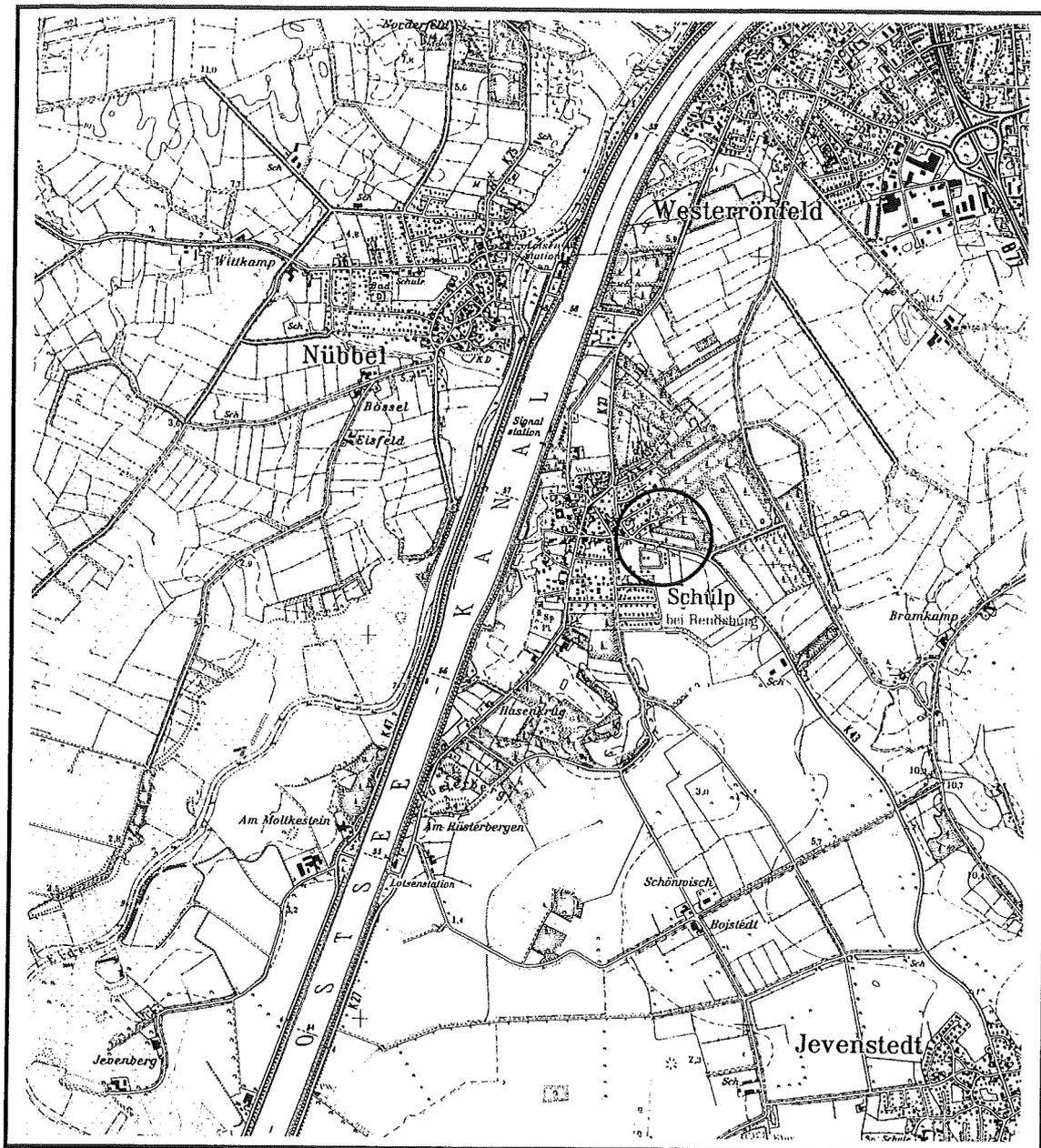
GEMÄSS § 34 (4) NR. 3 BAUGB

**FÜR DEN BEREICH
FRIEDHOFSWEG/JEVENSTEDTER STRASSE**

DER

GEMEINDE SCHÜLP BEI RENDSBURG

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Gemeinde Schulp bei Rendsburg

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Satzung

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB
für den Bereich Friedhofsweg/
Jevenstedter Straße

Stand: 02.04.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Baurechtliche Gegebenheiten u. Voraussetzungen 1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung 1
3. Baurechtliche Planungsinhalte 1
4. Landschaftspflegerische Planungsziele 2

1. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen

Für die zum Amt Jevenstedt gehörende Gemeinde Schülup bei Rendsburg gibt es einen Flächennutzungsplan, der das jetzt in die Innenbereichssatzung einbezogene Areal allerdings noch nicht als Bauland ausweist. Vor einigen Jahren war im Rahmen der Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung dieser Bereich als Teilgebiet II dort aufgenommen worden. Dadurch sollte eine Umwandlung der zurzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen in Wohnbaubereiche erfolgen. Da die Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung dann aber eingestellt worden ist, ist der Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Diese Ausweisung der Flächennutzungsplanung steht der Aufstellung einer Innenbereichssatzung mit dem Ziel zur Ausweisung von Wohnbauflächen jedoch nicht entgegen, weil § 34 BauGB für die Aufstellung der Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB keine Forderung zur Anpassung an den Flächennutzungsplan stellt. Innenbereichssatzungen, in die auch einzelne Außenbereichsflächen einbezogen werden, können ohne entsprechende Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes verwirklicht werden. Innenbereichssatzungen müssen gemäß § 34 Abs. 5 Ziffer 1 nur „mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein“. Dies ist hier, aus den nachfolgend näher dargelegten Gründen, der Fall.

Ausgelöst durch konkrete Bauwünsche und kaum noch vorhandene freie bzw. erwerbbar Baugrundstücke in der Gemeinde Schülup wurden Überlegungen angestellt, diese durch die umgebende Bebauung entlang der Jevenstedter Straße und des Friedhofsweges bereits vorgeprägten Grundstücksflächen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Derzeit müssen die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen als Außenbereich eingestuft werden, so dass die Errichtung von Wohngebäuden ohne zusätzliche planungsrechtliche Regelungen nicht möglich ist. Da aber auf der anderen Seite der Jevenstedter Straße und beidseitig des Friedhofsweges entsprechende Wohnbebauung vorhanden ist, die das Gelände auch wohnbautechnisch vorprägt, soll zur Arrondierung der Bauflächen hier am Ortsrand und zur Schaffung eines einheitlichen abgeschlossenen Ortsbildes entlang der Jevensted-

ter Straße die Errichtung von vier zusätzlichen Wohngebäuden ermöglicht werden. Damit wird auch die bis jetzt nur einseitig angebaute Jevenstedter Straße städtebaulich komplettiert. Dazu wird eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB erlassen, durch die die Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Innenbereichssatzung umfasst ein ca. 50 m tiefes Grundstücksteil nördlich der Jevenstedter Straße, das südöstlich an die Grundstücke Friedhofsweg 2 und 4 angrenzt. Die östliche Gebietsgrenze verläuft in der gedachten nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Grundstückes Tinnhorn 3.

Das Plangelände hat eine Gesamtgröße von 7.380 m² und ist Teil des Flurstückes 87/3 der Flur 1 Gemarkung Schülup.

Die Grundstücke südlich der Jevenstedter Straße und beiderseits des Friedhofsweges sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Nordosten und Osten schließen sich größere Waldflächen an. Die Flächen des Plangebietes selbst sind unbebaut und werden zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

3. Baurechtliche Planungsinhalte

Die Gemeinde Schülup möchte das Planungsgelände für Wohnbebauung zur Verfügung stellen und dazu auch von der Festsetzungsmöglichkeit von baurechtlichen Vorgaben gemäß § 34 Abs. 5 BauGB Gebrauch machen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sowie die maximale Grundfläche der zukünftigen Wohngebäude auf 150 m² begrenzt. Hinzu kommt eine Grundstücksmindestgröße von 800 m², so dass eine sehr aufgelockerte, kleinteilige Bebauung entstehen muss. Dies umso mehr, da außerdem festgeschrieben worden ist, dass nur maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden. Im Plangebiet können also aufgrund der Mindestgrundstücksgrößen- und der maximalen Wohneinheitsvorgabe lediglich vier Grundstücke entstehen, auf denen dann maximal acht Wohneinheiten errichtet werden können.

Um sicher zu stellen, dass keine anderen Nutzungsarten verwirklicht werden können, ist durch textliche Festsetzung außerdem geregelt worden, dass ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen. Die Neubauten werden sich damit der vorhandenen Bebauungsstruktur der umgebenden Grundstücke vortrefflich anpassen. Die Festlegung auf ausschließliche Wohnnutzung erfolgt auch, damit das landschaftspflegerisch empfindliche Areal

angrenzend an Waldbestände nicht über Gebühr durch störende Nutzungen belastet wird.

Das Plangelände liegt zum einen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Jevenstedter Straße als Kreisstraße 43, so dass eine entsprechende Anbauverbotszone zu berücksichtigen ist. Zum anderen grenzen im Norden und Osten ausgedehnte Waldflächen an, für die ein 30 m breiter Waldabstand eingehalten werden muss. Die zwischen diesen beiden Bauverbotszonen liegenden Baubereiche werden durch Baugrenzen als Gesamtbauwerkfeld vorgegeben. So ist gewährleistet, dass alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden und auf der anderen Seite nur eine einzeilige Bebauung entlang der Jevenstedter Straße entstehen kann. Auch dies greift wieder die Bebauungstypik auf der Südseite der Jevenstedter Straße und entlang des Friedhofsweges auf.

Weitergehende baurechtliche Festsetzungen werden in der Innenbereichssatzung nicht getroffen, da im Rahmen der Baugenehmigungserteilung das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB beurteilt werden wird.

Außerdem wurde noch die Erschließung der Grundstücke geregelt, da ein erhaltenswerter Knick entlang der Jevenstedter Straße vorhanden ist und Einzelzufahrten wegen der Anbauverbotszone, die auch ein Zufahrtsverbot impliziert, nicht zugelassen sind. Es soll nur ein Knickdurchbruch für eine öffentliche Zufahrt unmittelbar gegenüber der Einmündung Tinnhorn in die Jevenstedter Straße erfolgen, so dass verkehrstechnisch eine optimale Lösung erreicht wird. Ausgehend von dieser kleinen öffentlichen Stichstraße werden die Grundstücke des Plangebietes über privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hinter dem Knick erschlossen.

Auf den privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und dem kurzen Erschließungsstichweg ist auch die Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich, die unproblematisch an die vorhandenen Leitungen in der Jevenstedter Straße angeschlossen werden können.

4. Landschaftspflegerische Planungsziele

Um die durch die vier Wohnbaugrundstücke verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, ist auf der Ostseite des Plangebietes eine 600 m² große Landschaftspflegefläche ausgewiesen worden, auf der der notwendige Ausgleich vorgenommen werden kann.

Außerdem wurde der vorhandene Knick entlang der Jevenstedter Straße als zu erhalten festgesetzt. Für die Erschließung wird nur eine Knickdurchfahrt zugelassen (siehe hierzu Ziffer 3 dieser Begrün-

dung). Zum Schutze des Knicks ist außerdem ein entsprechender Knickschutzstreifen auf seiner Nordseite Richtung neuer Wohnbebauung festgesetzt worden.

Damit werden die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert bzw. minimiert, so dass grundsätzliche landschaftspflegerische Bedenken dieser Innenbereichssatzung nicht entgegenstehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülpe bei Rendsburg hat die Begründung in der Sitzung am 20.05.2008 gebilligt.

Schülpe, den 22.05.2008

Otto Schmeide

Bürgermeister