

BEGRÜNDUNG

ZUM

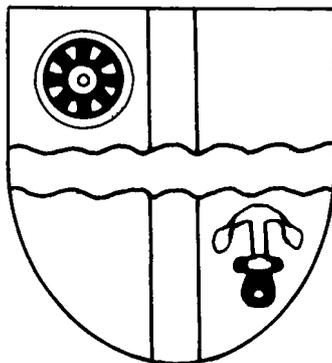
BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„HAFENSTRASSE“
1. vereinfachte Änderung

DER

GEMEINDE WESTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



diese digitale Fassung entspricht
dem Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Landschaftspflegerische Überlegungen
5. Ver- und Entsorgung, Bodenordnung und Finanzierung

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

„Hafenstraße“ der Gemeinde Westerrönfeld

1. Planungsgrundlagen

Für die Gemeinde Westerrönfeld gilt noch der Flächennutzungsplan, der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein mit Datum vom 19.12.1962 unter dem Aktenzeichen IIIIV 34 c – 312/2 – 11.135 genehmigt worden ist und zu dem inzwischen etliche Änderungen rechtswirksam wurden. Die Gemeinde Westerrönfeld hat aber bereits vor einiger Zeit die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Bauleitplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Festsetzungen dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind dabei gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aber aus beiden Flächennutzungsplänen, sowohl dem alten als auch dem in Aufstellung befindlichen neuen, entwickelt, da beide hier ebenfalls Wohnbauflächen ausweisen.

Für das Plangebiet wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Westerrönfeld aufgestellt, der am 14.04.1979 rechtskräftig wurde. Die Festsetzungen dieses Bauleitplanes für die jetzt überplanten zwei Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung treten nach Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 außer Kraft. Für das gesamte übrige Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 10 natürlich weiter.

Weitere städtebauliche Planungsgrundlagen gibt es nicht.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst die Grundstücke 41/5 (Hafenstraße 30) und 37/8 (Hafenstraße 28), die im Westen des Gemeindegebietes unmittelbar südlich des Nord-Ostsee-Kanals östlich und südlich der Hafenstraße unmittelbar auf der Böschung des Nord-Ostsee-Kanals liegen. Beide Grundstücke sind mit wohngenutzten Einfamilienhäusern bebaut. Dies gilt auch für alle umgebenden Grundstücke an der Hafenstraße und am Grünen Steg.

Südlich des Grünen Steges beginnt eine Seniorenwohnanlage. Dieser gesamte Gemeindegebietsteil ist also von Wohnnutzung geprägt.

3. Planungsziel

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Hafenstraße 30 liegt zur Hälfte im gemäß § 11 Absatz 1 Landesnaturschutzgesetz festgelegten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang des Nord-Ostsee-Kanals. Das führte dazu, dass dieser Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zunächst einmal nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 10 aufgenommen wurde, wie dies gemäß § 9 Absatz 6 BauGB vorgeschrieben ist. Daraus ergab sich dann, dass die Baugrenzen für das Flurstück 41/5 erst hinter dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen beginnen konnten und deshalb das vorhandene Gebäude nicht berücksichtigt werden konnte, da es zu mehr als die Hälfte im Erholungsschutzstreifen liegt. Gemäß Bebauungsplan ist es als zukünftig wegfallendes Gebäude markiert und auch nicht mit einer Baugrenze oder Baulinie umfahren.

Um überhaupt noch eine Bebauung des Flurstückes 41/5 durch den Bebauungsplan Nr. 10 zu ermöglichen, wurde daher eine Grundstücksgrenzbegradigung zwischen den Grundstücken Hafenstraße 28 und Hafenstraße 30 vorgesehen. Seinerzeit wurde also davon ausgegangen, dass das vorhandene Gebäude Hafenstraße 30 zwar Be-

standsschutz hat, bei einer eventuellen Neuerrichtung aber hinter dem Erholungsschutzstreifen auf einem neuen Baufeld neu entstehen müsste.

Zwischenzeitlich hat sich die rechtliche Situation im Grundstücksbereich so verändert, dass bei einem natürlichen Abgang des Gebäudes Hafenstr. 30, z.B. durch Brand, die Neuerrichtung des Wohnhauses nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 10 auf dem Grundstück 41/5 nicht mehr möglich wäre, weil das angrenzende Grundstück Hafenstr. 28 inzwischen so bebaut wurde, dass eine Grundstücksbegründung, wie sie der Bebauungsplan Nr. 10 vorsah, rechtlich und technisch nicht mehr möglich ist. Das führt dazu, dass die Bauflächen außerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens auf dem Grundstück Hafenstr. 30 zu klein wären, um dort ein neues Gebäude errichten zu können.

Hinzu kommt nun noch, dass der Eigentümer des Gebäudes Hafenstr. 30 einen Wintergarten anbauen möchte. Es ist dabei nicht an eine tatsächliche Gebäudeerweiterung, sondern an einen Umbau durch Abriss vorhandener Teile und den Anbau des Wintergartens an anderer Stelle gedacht. Die tatsächliche Lage des Gebäudes wird sich daher nicht weiter Richtung Nord-Ostsee-Kanal verschieben, sondern mehr oder weniger auf dem vorhandenen bestandsgeschützten Grundriss verbleiben.

Bei dem Einfamilienhaus Hafenstr. 30 handelt es sich nicht um ein altes Haus, das in einigen Jahren baulich abgängig ist, sondern um ein Gebäude, das sicherlich noch viele Jahre an diesem Ort stehen wird. Von der Einhaltung des 50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifens kann gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das Verbot für den Antragsteller zu einer unbilligen Härte führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Naturschutzbehörde.

Die Ausnahme vom Bauverbot im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen kann hier zum einen deshalb zugelassen werden, weil das Gebäude bereits weit vor Erlass des Landesnaturschutzgesetzes errichtet worden ist und seinerzeit nicht mit den restriktiven Bauverboten in einem 50 m breiten Streifen entlang des Nord-Ostsee-Kanals gerechnet werden musste. Auf der anderen Seite sind auch weitere Gebäude, gleich südlich angrenzend, insgesamt innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens errichtet, so dass das jetzt in Rede stehende Wohnhaus nicht als Einziges die Ausnahme vom Bauverbot bildet und damit auch kein Präzedenzfall geschaffen wird.

In der Gemeinde Westerrönfeld wird durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die dortige Berücksichtigung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens garantiert, dass neue Bebauung nicht innerhalb des 50 m breiten Schutzbereiches errichtet wird. Deshalb kann für die alte bestehende Bebauung in der Ortsmitte an der Hafenstr. jetzt eine Ausnahme gemacht werden, da sie aus landschaftspflegerischen Gründen keine starke Beeinträchtigung des Schutzstreifens darstellt. Zwischen dem Wohngebäude, das tatsächlich auch nur zur Hälfte im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen liegt, und der eigentlichen Wasserfläche des Nord-Ostsee-Kanals liegt noch die Hafenstr. als Gemeindestraße und daran angrenzend ein Grünstreifen mit Fuß- und Radweg unterhalb einer Böschung. Das Gebäude ist also optisch vom Nord-Ostsee-Kanal abgesetzt und beeinträchtigt die Ufervegetation in keiner Weise.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 verändert nur die festgesetzten Baufelder auf den zwei Grundstücken. Die Baugrenzen werden den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst, so dass die vorhandenen Wohnhäuser innerhalb der Baufelder liegen. Alle übrigen Festsetzungen für die Grundstücke sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 unverändert übernommen worden. Zu diesen Festsetzungen kann auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 verwiesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt auch für diese beiden Grundstücke eine Dachneigung fest, die aber natürlich nur für das Hauptgebäude gelten soll. Entsprechende

Regelungen dazu fehlen aber bis jetzt. Um z. B. die Errichtung eines Wintergartens mit anderer Dachneigung als das Hauptgebäude zu ermöglichen, wird eine textliche Regelung eingeführt, die verdeutlicht, dass die Dachneigungsfestsetzung nur für Hauptgebäude gelten soll. Dächer von Nebengebäuden oder untergeordneten Bauteilen, wie z.B. bei Anbauten ans Haus, sollen von der Festlegung der Dachneigung ausgenommen sein.

4. Landschaftspflegerische Überlegungen

Die beiden im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegenden Grundstücke sind abschließend bebaut. Es sind nur kleinere Erweiterungsmöglichkeiten, wie z.B. der jetzt geplante Wintergartenanbau, denkbar. Die Freiflächen sind hausgärtnerisch angelegt. Eine Veränderung dieses tatsächlichen Zustandes wird durch die Bebauungsplanänderung hinsichtlich landschaftspflegerischer Aspekte nicht vorgenommen.

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ führt dazu unter Ziffer 2.1 aus, dass „Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, keine Eingriffe vorbereiten“. Diese Situation trifft auf diese Bebauungsplanänderung zu, so dass keine landschaftspflegerischen Planungen anzustellen sind. Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne des landschaftspflegerischen Schutzrechtes sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher aus denselben Gründen und wegen der geringen Größe des Plangebietes für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ebenfalls nicht notwendig.

5. Ver- und Entsorgung, Bodenordnung und Finanzierung

Beide Grundstücke des Plangebietes sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Änderungen brauchen nicht vorgenommen zu werden, da keine größeren Baumaßnahmen mehr zu erwarten sind.

Auch bodenordnende Maßnahmen sind jetzt nicht mehr notwendig, da durch die veränderten Bauflächen Rücksicht auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen genommen wird, die der Bebauungsplan Nr. 10 noch verändern wollte. Jetzt können beide Grundstücke ordnungsgemäß bebaut werden, ohne einen Grundstückstausch vornehmen zu müssen.

Da sowohl die Erschließung vollständig abgeschlossen ist als auch Ver- und Entsorgungsmaßnahmen nicht mehr vorzunehmen sind, kommen zur Verwirklichung der Festsetzungen dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Westerrönfeld zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat die Begründung in der Sitzung am 10.12.2002 gebilligt.

Westerrönfeld, den 12.12.2002

gez. Schülldorf

.....
Bürgermeister