Bekanntmachung Nr. 33/2007 des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Münsterdorf

Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 22 „Mühlenweger Wald" für den Bereich westlich der Straße Rethmoor sowie nördlich und südlich des Mühlenweges einschließlich der Sportanlage

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 12.07.2007 die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 22 „Mühlenweger Wald", der für den Bereich westlich der Straße Rethmoor sowie nördlich und südlich des Mühlenweges einschließlich der Sportanlage gilt, bestehend aus einer Änderung in der Planzeichnung (Teil A), als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt

Die B-Planänderung bezieht sich nur auf die folgenden Grundstücke, die alle in der Flur 3, Gemarkung Münsterdorf liegen:

Lütt Moor 12 (Flurstück 82/10), Lütt Moor 14 (Flurstück 82/9),
Lütt Moor 16 (Flurstück 82/8),
Lütt Moor 18 (Flurstück 82/7), Lütt Moor 20 (Flurstück 82/6),
Lütt Moor 22 (Flurstück 82/27),
Lütt Moor 24 (Flurstück 82/28), Lütt Moor 26 (Flurstück 82/29),
Lütt Moor 28 (Flurstück 82/30),
Lütt Moor 30 (Flurstück 82/31), Lütt Moor 32 (Flurstück 82/32),
Lütt Moor 34 (Flurstück 82/33).

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.
Der B-Plan tritt am Tage nach der Bekanntmachung (Abdruck in der Norddeutschen Rundschau) in Kraft.

Alle Interessierten können den B-Plan und die Begründung dazu in der Amtsverwaltung Breitenburg, Zimmer 9, Osterholz 5, 25524 Breitenburg, während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
und außerdem Mittwoch von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Wirksamkeit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses geltend gemacht worden ist (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die gleiche Frist zur Geltendmachung - und nach Fristablauf die Unbeachtlichkeit - gilt für eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des B-Planes und des Flächennutzungsplanes (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie für beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB (§ 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

In jedem Fall ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Gel-tendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch die Satzung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Breitenburg, den 13.07.2007

Amt Breitenburg
Albrecht
Stellvertretender Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 16. Juli 2007.

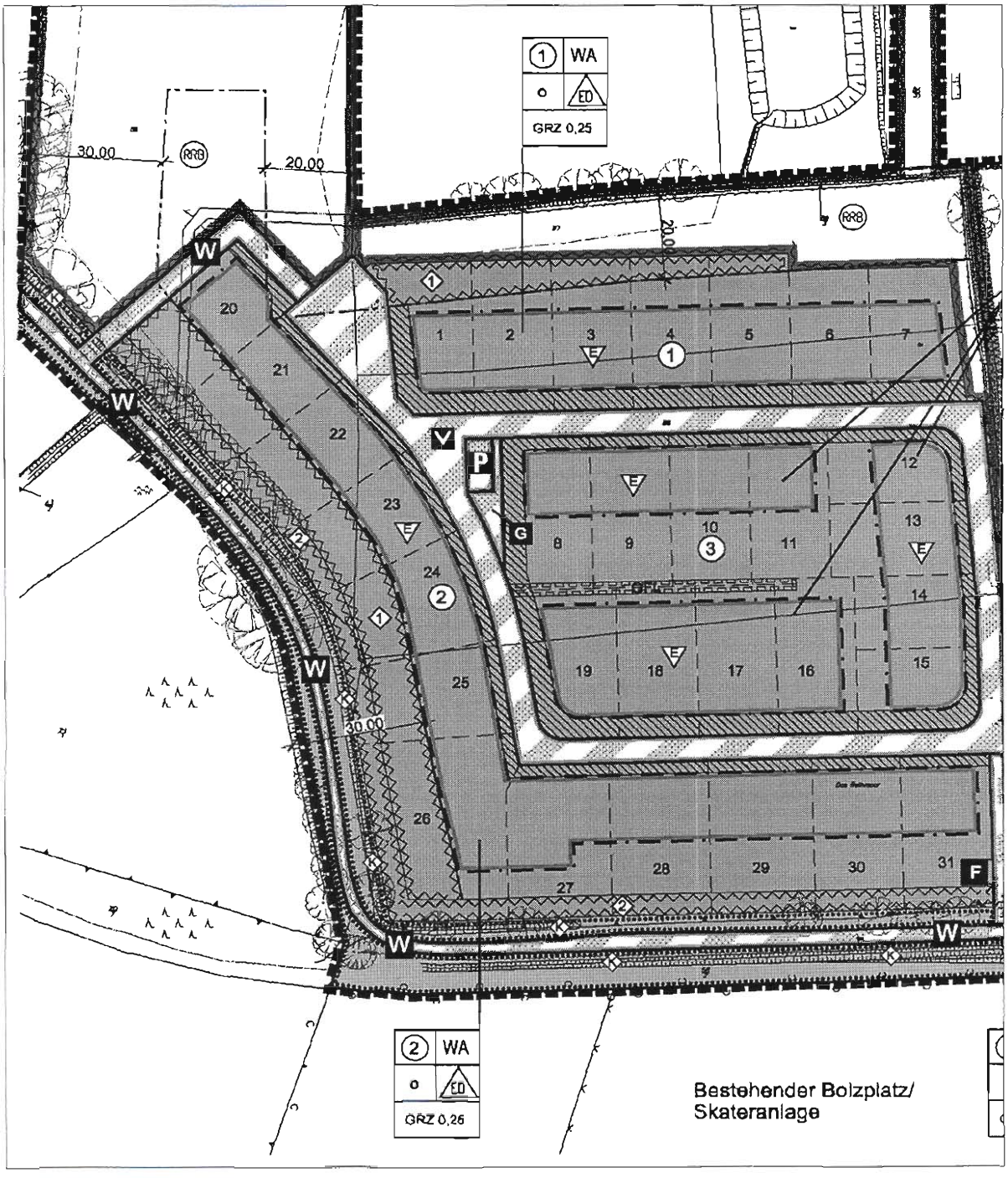
GEMEINDE MÜNSTERDORF

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Mühlenweger Wald“ für den Bereich westlich der Straße Rethmoor sowie nördlich und südlich des Mühlenweges einschließlich der Sportanlage

(betrifft nur ein Teilgebiet)

BEGRÜNDUNG

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22



1 Erfordernis und Planänderung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 22 bezieht sich ausschließlich auf die im westlichen und nördlichen Plangebiet vorhandenen Waldschutzstreifen bzw. die dort vorgenommene Festsetzung „von Bebauung frei zu halten".
Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von der B-Planänderung unberührt.

Der B-Plan Nr. 22 ist im Oktober 2006 in Kraft getreten. Seitdem verkauft die Gemeinde die Baugrundstücke auf diesem Gelände. Im Zusammenhang mit den darauf folgenden Prüfungen der Bauanträge/-anzeigen ist Folgendes aufgefallen:

Auf den Grundstücken mit den im B-Plan bezeichneten Nummern 20 bis 26 sowie 1 bis 5 (s. Planausschnitt) ist in Richtung Osten bzw. Norden ein Waldschutzstreifen festgelegt. Beide Bereiche sind zudem als von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Unter Nr. 2.4 des Textteiles B zum B-Plan ist darüber hinaus geregelt, dass in diesen Flächen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig sind.

Der Schutzbereich nimmt bis zur Hälfte der Größe der betroffenen Grundstücke ein, sodass - unter Beachtung der vorgenannten Regelungen - eine bauliche Nutzung der Gartenbereiche teilweise gänzlich ausgeschlossen ist. Hinzu kommt, dass die östliche Baugrenze (Grundstücke 20 bis 26) mit dem Waldschutzstreifen abschließt und somit kein Zwischenraum bleibt, für den die restriktive Festsetzung nach Nr. 2.4 (Teil B) nicht greift. Außerdem sieht der B-Plan vor, dass in den Vorgartenbereichen nur Einfriedungen und Zufahrten zulässig sind.

Alles in allem ist die tatsächlich überbaubare Fläche der betroffenen Grundstücke sehr stark eingeschränkt. Unter Berücksichtigung einzuhaltender seitlicher Grenzabstände - bestenfalls nur durch die Hauptgebäude -, verbleibt wenig Raum, um eine durchaus übliche Gestaltung eines Einfamilienhausgrundstückes verwirklichen zu können (neben dem Wohnhaus z.B. mit Carports, Garagen, Abstellräumen für Fahrräder u.ä.).
Insgesamt scheint eine Bebauung der Grundstücke mit all den vorgenannten Nebenanlagen kaum zu realisieren zu sein bzw. würde, bei Beachtung aller Maßgaben, zumindest ein städtebaulich optisch wenig ansprechendes Bild entstehen, weil alle Einrichtungen sehr komprimiert auf der vorderen Hälfte der Grundstücke anzuordnen wären.

Eine Prüfung der Planentwicklung hat jedoch ergeben, dass die mit der Nr. 2.4 (Teil B) gewollte Einschränkung der Bebauungszulässigkeit nicht so absolut beabsichtigt war, wie sie derzeit wirkt.

Auch von Seiten der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen der Beteiligungsschritte zum B-Plan Nr. 22keine derartige Forderung ergangen. Seitens des Forstamtes wurde nur auf die Einhaltung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) bestanden. Der § 24 Abs. 1 LWaldG besagt, dass Vorhaben nach § 29 BauGB innerhalb des Waldschutzstreifens verboten sind. Dieses gilt aber nicht für Vorhaben, die gem. § 69 Landesbauordnung (LBO) baugenehmigungs- oder anzeigefrei sind.

2 Geänderte Festsetzungen und deren Begründung

Aus der Planzeichnung wird die zeichnerische Festsetzung „von der Bebauung freizuhalten" für den Bereich des Waldschutzstreifens herausgenommen, weil der nach § 24 LWaldG vorgesehene Waldschutzstreifen mit dessen Begrenzung und Vermassung (30 bzw. 20 m) als nachrichtliche Übernahme erhalten bleibt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung künftig zulässig sind.
Die textliche Festsetzung „von der Bebauung freizuhalten" unter Ziffer 2.4 bezieht sich also nicht mehr auf den Waldschutzstreifen, gilt aber für andere Bereiche (Knickschutz, Biotopschutz, Abstandsstreifen) unverändert fort.

Münsterdorf, den 13. 7. 07

GEMEINDE MÜNSTERDORF 2 KREIS STEINBURG

Holger Jaschik
- Bürgermeister -