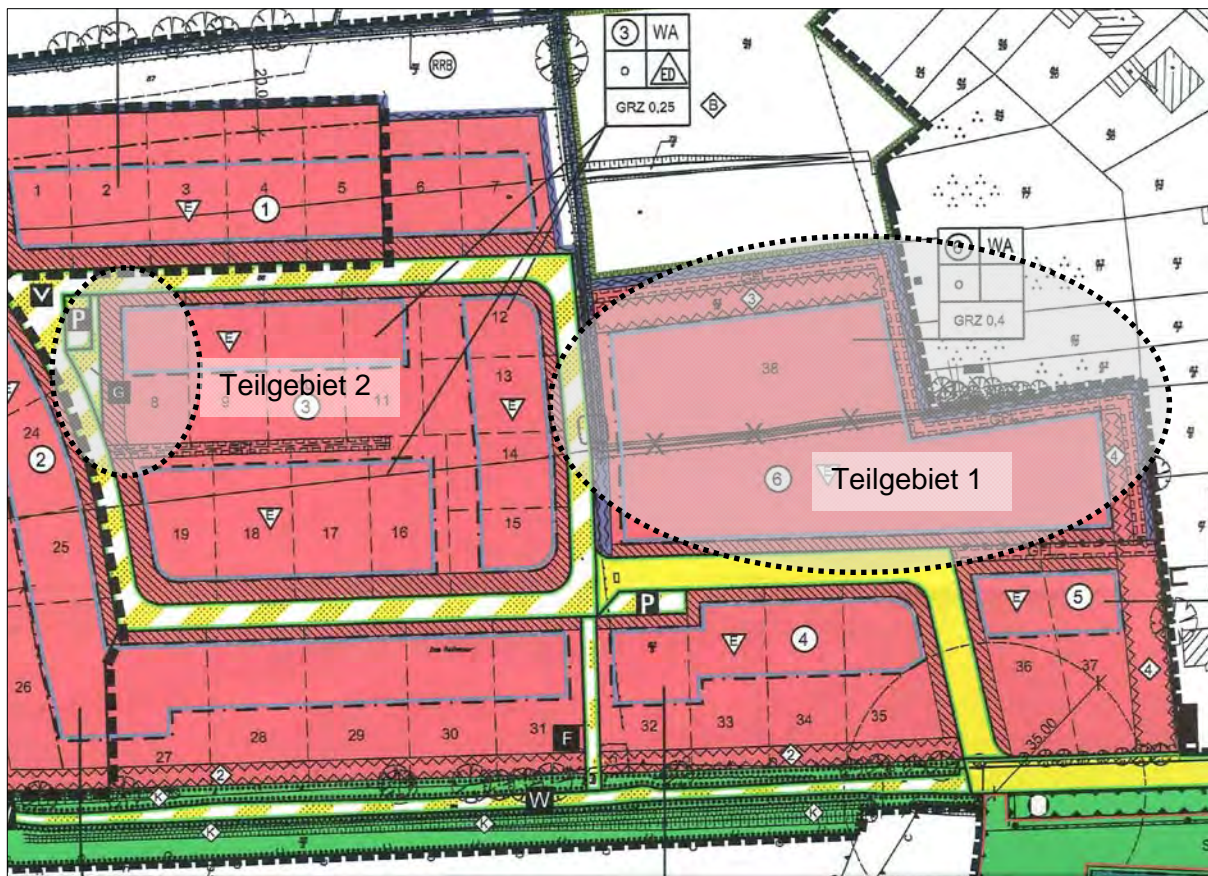


# GEMEINDE MÜNSTERDORF

## 2. vereinfachte Änderung BP 22 „Am Mühlenweger Wald (2 Teilgebiete)“

Begründung  
September 2009

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22, 1. vereinfachte Änderung



Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Münsterdorf:

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany

## 1 Erfordernis und Geltungsbereich

Bei der Aufstellung des BP 22 wurde ein Teilbereich für altengerechtes Wohnen und mit entsprechenden Festsetzungen versehen. Nach vielversprechendem Beginn fand sich letztlich aber doch kein Investor für dieses Vorhaben. Deshalb soll dieser Bereich (Teilgebiet 1) jetzt – wie das übrige Plangebiet auch – für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung parzelliert werden.

Um die Festsetzungen an diese neue Zielrichtung anzupassen, ist ein Änderungsverfahren erforderlich, dass als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird. Innerhalb dieses Verfahrens sollen außerdem in einem weiteren Teilgebiet (TG 2) die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Lütt Moor 23 leicht ausgeweitet werden.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 bezieht sich dementsprechend auf zwei Teilgebiete innerhalb des ursprünglichen Plangebietes 22:

Plangebiet 1: die noch unbebaute Parzelle Nr. 38, bestehend aus den Flurstücken 83/18 und 82/45, alle Flur 3, Gemarkung Münsterdorf.

Plangebiet 2: Grundstück Lütt Moor 23 (Flurstück 82/13)

## 2 Geänderte Festsetzungen und deren Begründung

### Teilgebiet 1

Aufgrund der Entscheidung der Gemeindevertretung, von der Realisierung eines altengerechten Wohnprojektes auf der bisherigen Bauparzelle Nr. 38 Abstand zu nehmen, wird die Gesamtfläche in acht Einzelgrundstücke zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern geteilt.

Da mit Blick auf eine altengerechte Wohnform für die Parzelle Nr. 38 andere B-Plan-Festsetzungen getroffen wurden als sie für die Baufelder im übrigen Plangebiet gelten, wird nunmehr eine Angleichung der Zulässigkeitsregelungen für die Parzelle Nr. 38 vorgesehen.

Die Änderungen bzgl. der Parzelle Nr. 38 beziehen sich in erster Linie auf die künftig zulässige Bauweise (Haustypen) und das Maß der baulichen Nutzung.

Das innerhalb der Region Itzehoe vereinbarte Wohnbauflächenbudget soll eingehalten und die Anzahl von geplanten Wohneinheiten möglichst konkret gefasst werden. Dazu wird im Baufeld 6 die Anzahl der möglichen Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus wie bereits in den übrigen Baufeldern des Plangebiets Nr. 22 auf maximal 2 festgesetzt.

Bisher galt im TG 1 eine Grundflächenzahl von 0,4; künftig soll hier eine Grundflächenzahl von 0,3 gelten. Es wird also nur eine geringer verdichtete Bebauung, die als entlastende Auswirkung verstanden werden kann, zugelassen. Im Gegenzug wird die westliche Baugrenze der zukünftigen Parzellen 42 und 43 auf die Grenze des Grabens geschoben, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke zu gewährleisten. Die gewünschte städtebauliche Wirkung eines großzügigen Straßenraums bleibt durch das Freihalten von Bebauung im Bereich des Grabens erhalten.

Zur Erschließung dieser beiden Parzellen 42 und 43 ist nur eine gemeinsame Überfahrt in 3,50 m Breite über den Graben zulässig.

Zur Erschließung der rückwärtigen Parzellen 44 / 45 und 38 ist ein Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht bis zur öffentlichen Straße festgesetzt. Zusätzlich muss die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der bauordnungsrechtlichen Erschließung vorgenommen werden.

### Teilgebiet 2

Die im TG 2 ausgewiesene Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“, die an das Grundstück Lütt Moor 23 angrenzt, soll diesem Grundstück zugeschlagen werden.

Die entsprechende Fläche wird aus der vorgenannten Zweckbestimmung entlassen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Durch die Anpassung des Verlaufes der Vorgartenzone wird die durch das dort geltende Bauverbot gewünschte städtebauliche Wirkung erhalten.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des BP 22 bzw. dessen 1. vereinfachter Änderung bleiben von der BP-Änderung unberührt.

### **3 Landes-/ Regionalplanerische Aspekte**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bisher ausschließliche Ausrichtung auf „altengerechtes Wohnen“ aufgegeben. Dies erfolgt in Anbetracht der erfolglos verlaufenen Investorensuche über einen relativ langen Zeitraum und vor dem Hintergrund einer weiterhin bestehenden Nachfrage nach „normalen“ Baugrundstücken in der Gemeinde.

Die neuen Festsetzungen lassen weiterhin auch ein altengerechtes Wohnen zu; solange aber fortwährend altenge-

rechte Wohnungen in den Städten und größeren Gemeinden errichtet werden, nimmt die Erfolgsaussicht zur Umsetzung des Vorhabens in Münsterdorf ab.

Eine Erhöhung der möglichen Wohneinheiten geht damit nicht zwangsläufig einher; diese bewegen sich im Rahmen des in der Region Itzehoe festgelegten Entwicklungsbudgets für Münsterdorf.

Die Änderung geschieht unter Einbindung der übrigen Gemeinden der Region Itzehoe. Die Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass die Belange der Raumordnung nur unwesentlich berührt werden.

Münsterdorf, den .....

.....  
Der Bürgermeister