

<i>Betreff</i> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wochenendhausgebiet Klevelücke" hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 15.11.2016
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Steinberg (Beratung und Beschluss)	01.12.2016	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Steinberg beschließt:

- 1.1 Für das Gebiet am südöstlichen Rand von Nordgaardholz wird die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“ aufgestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll soweit möglich den geänderten Nutzeranforderungen an das Freizeitwohnen (Wochenendwohnen, Ferienwohnen) Rechnung getragen werden. .
Lage und Umfang des Plangebietes ist aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich.
- 1.2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
- 1.3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt:

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 9 liegt im Nordosten der Gemeinde Steinberg, am südöstlichen Rand des Ortsteil Norgaardholz. Das Gebiet entstand Ende der 1970er Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9. Der Bebauungsplan legt einen sehr engen Rahmen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Ortsgestalt fest.

Aufgrund gestiegener Nutzeranforderungen und einem Wandel in der Art der Nutzung entspricht die ursprüngliche Planungskonzeption aus den 70er Jahren nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Nutzer.

Im Februar 2015 hat die Gemeindevertretung für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“ beschlossen, eine Planungsanzeige an die Landesbehörde (Landesplanung, Innenministerium) zu senden, um eine erste fachliche Einschätzung zu erhalten. In den Erläuterungen zur Planungsanzeige wurde dargelegt, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Schaffung eines Sondergebietes mit Wochenendhaus- und Ferienhausnutzung sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen sollen. Im Sommer 2015 erhielt die Gemeinde Steinberg eine grundsätzlich positive Rückmeldung der

Landesbehörden.

Um ein genaues Bild der Nutzungen und Ausnutzung der Grundstücke zu erlangen, wurde Ende 2015/ Anfang 2016 die detaillierte Bestandaufnahme des Plangebiets vorgenommen. Dazu erfolge die Erstellung eines Lage- und Höhenplanes, die Bestandaufnahme durch Ortsbegehung der Planerin. Zusätzlich wurden durch die Eigentümer ergänzende Hinweise zu ihren eigenen Grundstücken gegeben. Die Ergebnisse waren Gegenstand einer Arbeitssitzung von Gemeinde und Eigentümern am 02.06.2016.

Die Bestandaufnahme hat gezeigt, dass ca. ein Drittel der Gebäude als Ferienhäuser genutzt werden. Bei ca. zwei Drittel der Grundstücke sind Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche sowie überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden. Zudem werden einige gemeindliche Flächen (festgesetzte Verkehrsfläche, Grünfläche) als private Grünfläche – Gartenland genutzt (vgl. nachstehende Übersicht).

Steinberg Klevelücke 1. Änderung B-Plan Nr. 9

Bestandaufnahme



Planungsziel der Änderung des B-Planes Nr. 9 ist die Öffnung des Wochenendhausgebietes für Ferienhausnutzung, die Anpassung des Maß der baulichen Nutzung sowie die „Ordnung“ und entsprechende Festsetzung der privaten und öffentlichen Flächen. Insgesamt soll der derzeitige Charakter des Gebiets weiterhin gewahrt bleiben.

Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Das bedeutet u.a., dass auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann. Aufgrund der besonderen planerischen Situation soll in diesem Fall jedoch sowohl eine frühzeitige Behördenbeteiligung als auch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung erforderlich und kann die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan durch Berichtigung erfolgen.

Im nächsten Schritt soll auf der Grundlage der Bestandsaufnahme der Vorentwurf erarbeitet werden, damit dann die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen vorhanden Ja: Nein:

Betroffenes Produktkonto:

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr:

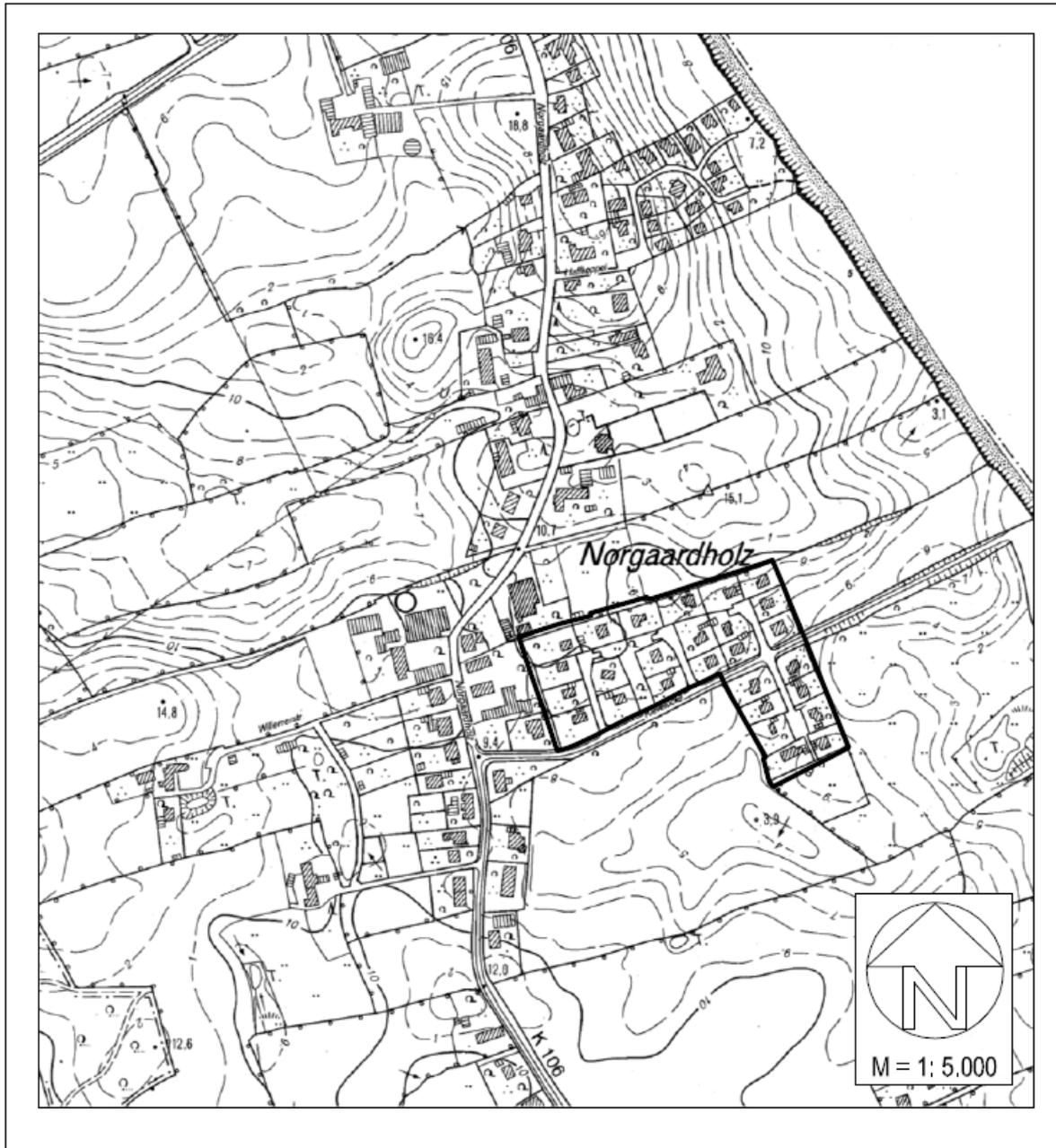
Noch zur Verfügung stehende Mittel:

Anlagen:

Übersichtskarte

Gemeinde Steinberg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“



Übersichtskarte