

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Fahrenkrug

für die Fläche

„Schackendorfer Weg, Privatweg Haus-Nr. 15 a – 21a“

Begründung

1. Allgemeines / Verfahren

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 10.12.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen notwendige Erschließungsflächen für eine vorhandene und geplante Wohnbebauung gesichert werden. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Kreis Segeberg - Bauleitplanung beauftragt.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt, faktisch stellt es sich jedoch als reines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan umfasst lediglich die notwendigen Verkehrsflächen und ist insofern aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt, die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke ²¹/₂₅, ²¹/₃₇, ²¹/₃₈ und Teile der Flurstücke ²¹/₈₆ und ²¹/₁₇₇, Flur 7 der Gemarkung Fahrenkrug, über die bislang die anliegenden Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit Einfamilienhäusern, auf dem Grundstück 19/19a befindet sich ein Seniorenpflegeheim.

3. Planungsziele und -inhalte

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen für die vorhandene und geplante Bebauung an der Stichstraße. Die Wegegrundstücke im Geltungsbereich stehen sämtlich im Privateigentum. Die Erschließung der anliegenden bebauten Grundstücke

Schackendorfer Weg 15a bis 21 erfolgt bislang über diese privaten Flächen und ist teilweise über Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Weitere Bebauungspotentiale befinden sich auf den Grundstücken $^{21}/_{86}$ und $^{21}/_{180}$. Voraussetzung für eine weitere städtebaulich geordnete Bebauung in diesem Bereich ist deren gesicherte Erschließung. Diese ist aufgrund der großen Entfernung der potentiellen Bauflächen von der öffentlichen Straße über Baulasten nicht mehr herzustellen. Weiterhin macht die Erschließung zusätzlicher Bauplätze die Anlage einer Wendemöglichkeit und die dauerhafte Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Bereits in 2006 wurde ein Vorbescheidsantrag aufgrund der mangelnden Erschließung negativ beschieden, jetzt liegt erneut ein Bauantrag vor. Daher ist nunmehr die bislang fehlende Ausweisung der Erschließungsflächen einschließlich einer ausreichenden Wendemöglichkeit als öffentliche Straße durch die Gemeinde vorgesehen. Die entsprechenden Flächen werden künftig dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Sie verbleiben jedoch wie bisher im Privateigentum einschließlich aller Unterhaltungs- und Räumpflichten. Hierüber wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer abgeschlossen. Eine private Teilfläche Dritter im Einmündungsbereich zum Schackendorfer Weg wird dauerhaft in die Verkehrsfläche einbezogen.

Die bestehenden Wegegrundstücke verfügen mit 5m über eine ausreichende Breite bei einer Fahrbahnbreite von 3,50m. Ein Ausbau ist derzeit nicht vorgesehen. Neben der notwendigen Widmung fehlt bislang insbesondere eine Wendemöglichkeit. Diese wird nunmehr auf dem Flurstück $^{21}/_{86}$ in Abstimmung mit dem Eigentümer geschaffen. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse zwischen der vorhandenen Bebauung wird eine für die örtlichen Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Rückstoßmöglichkeit bereitgestellt.

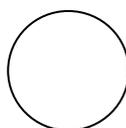
Umweltbelange

Aufgrund der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt eine Umweltprüfung. Die für die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Weitere Eingriffe ergeben sich nicht, sie wären aber auch nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 BauGB). Artenschutzrechtlich relevante Strukturen/Habitate werden nicht berührt.

4. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Gemeinde Fahrenkrug
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)