

Satzung

der Stadt Glinde über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a für das Gebiet zwischen der Möllner Landstraße im Norden und dem Oher Weg im Süden, der Gärtnerei im Westen und der K80 im Osten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) und nach § 4 der Gemeindeordnung (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.02.2013 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a der Stadt Glinde für das Gebiet zwischen der Möllner Landstraße im Norden und dem Oher Weg im Süden, der Gärtnerei im Westen und der K80 im Osten bestehend aus dem Text – Teil B, erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990/1993.

Text – Teil B

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind unzulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baufeld 3.0 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

(ansonsten unverändert)

2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.2 Abweichende Bauweise (Baufelder 5.9, 6.9, 6.12, 7.1, 7.2, 7.7, 7.8 und 8.1)

Es gilt die geschlossene Bauweise. Die Länge der Gebäudezeilen ist auf maximal 50 m begrenzt. Für Endhäuser sind zur nicht angebauten Seite die Bestimmungen der offenen Bauweise anzuwenden.

5 Baugestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO)

5.1.1 Dachneigungen und Dachformen

Dachform	Dachneigung
- Krüppelwalmdach	25° - 55°

(ansonsten unverändert)

5.1.4 Dachgauben

Dachgauben dürfen in einer Breite von maximal 3,50 m ausgeführt werden. Abweichend davon dürfen innerhalb der Baufelder 1.0, 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 Dachgauben bis zu einer Breite von 6,00 m ausgeführt werden.

Grundsätzlich gilt: Die Summe der Dachgaubenbreiten darf maximal die Hälfte der Breite der jeweils betroffenen Dachfläche je Grundstück, gemessen an der Traufe, betragen.

6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

6.1.1 Alle Baufelder

Zur Sicherstellung der Energieversorgung sind Anlagen für die Energieübergabe auf allen Grundstücksteilen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Der umbaute Raum von Gartenlauben und Geräteschuppen darf je Grundstück nicht mehr als 20 m³ betragen.

6.1.2 Baufelder 2.0, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.8, 5.9, 5.10, 6.9, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 7.1, 7.2, 7.5, 7.7, 7.8, 8.1, 8.2, 8.5

In Vorgartenbereichen sind nur Abstellanlagen für Fahrräder und Anlagen für bewegliche Abfallbehälter zulässig. Vorgartenbereiche sind alle Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung.

Auf den übrigen Grundstücksteilen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

6.1.3 Baufelder 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 7.3, 7.4, 7.6, 8.3, 8.4, 8.6

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Vorgartenbereiche sind alle Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung.

Auf den übrigen Grundstücksteilen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

6.1.4 Baufelder 1.0, 3.0

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße „A“ und der Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung sind nur Abstellanlagen für Fahrräder und Anlagen für bewegliche Abfallbehälter zulässig. Im Baufeld 3.0 sind im Bereich zwischen der westlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße „A“ außerdem Außenterrassen für Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche südlich der Möllner Landstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Auf den übrigen Grundstücksteilen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

6.1.5 Baufelder 5.1, 5.2, 5.3, 6.1. 6.2

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Vorgartenbereiche sind alle Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung.

Auf den übrigen Grundstücksteilen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wobei sie nur mit einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Grünflächen errichtet werden dürfen.

6.1.6 Baufeld 6.8

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße „P“ und der Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung.

Auf den übrigen Grundstücksteilen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.2.1 Bei Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen im Sinne von § 6 Ziffer 7.1 LBO.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Baufelder 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11, 6.14, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.8

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x V., Stammumfang 12 – 14 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

7.2 Baufelder 1.0, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 8.5

Je 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 12 – 14 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

7.3 Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen

Die in Ziffer 8 festgesetzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Größe des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

8 Festsetzung der Parkplätze und der Straßenbäume

Baufelder 1.0, 2.0 und 3.0:	Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mind. 15 Parkplätze herzustellen.
Baufelder 4.1 – 4.8	Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mind. 99 Parkplätze herzustellen und mind. 15 Straßenbäume zu pflanzen.
Baufelder 7.1 – 7.8	Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mind. 30 Parkplätze herzustellen und mind. 20 Straßenbäume zu pflanzen.
Baufelder 8.1 – 8.6	Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mind. 30 Parkplätze herzustellen und mind. 18 Straßenbäume zu pflanzen.

(ansonsten unverändert)

Hinweise

Die Baugrundstücke liegen im Wasserschutzgebiet Glinde und im Geltungsbereich der Abwassersatzung des Zweckverbandes Südstormarn. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung und der Abwassersatzung sind einzuhalten. Die Niederschlagswasserentwässerung bedarf der Genehmigung des Zweckverbandes Südstormarn. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf zusätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 40a ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung entwickelt wurde. Das Ableiten von Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur begrenzt möglich.

Für jedes Baugrundstück ist eine frühzeitige sorgfältige Planung der Niederschlagswasserbeseitigung in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zwingend erforderlich. Von dieser Planung sind alle weiteren Gestaltungsmöglichkeiten für Garten-, Wege- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück abhängig.

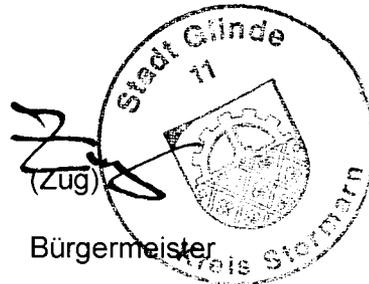
Private Verkehrsflächen (z. B. Kfz-Stellplätze oder Zufahrten) müssen unter Beachtung der maximal zulässigen Abflussmenge pro Grundstück (max. zulässige Abflussfläche / Grundstück je nach Lage im Plangeltungsbereich zwischen 12,5 und 20 % der Grundstücksfläche) an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Beseitigung über die belebte Bodenzone kann im Einzelfall möglich sein.

Nicht schädlich verunreinigtes Dachflächenwasser ist, soweit der dem Grundstück zugeordnete Versiegelungsgrad überschritten wird, auf dem Grundstück zu versickern. Von unbeschichteten Metalldächern abfließendes Niederschlagswasser darf ohne Vorbehandlung nicht versickert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 i. V. mit § 2 (7) BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Glinde vom 29.09.2011.

Glinde, den 21.3.13



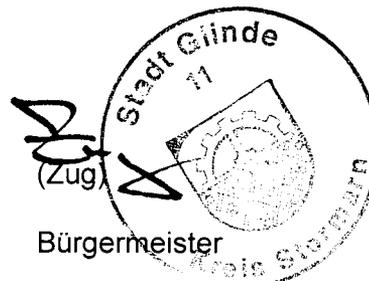
2. Der Bauausschuss der Stadt Glinde hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a der Stadt Glinde für das oben genannte Gebiet gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Glinde, den 21.3.13



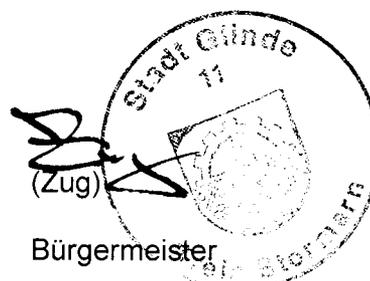
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 07.12.2011 bis zum 16.01.2012 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 07.12.2011 bis zum 16.01.2012.

Glinde, den 21.3.13



4. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.12.2011 bis zum 16.01.2012 in der Stadtverwaltung Glinde, 21509 Glinde, Markt 1 (Rathaus), im Foyer des 2. Obergeschosses während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 07.12.2011 bis zum 16.01.2012 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie Veröffentlichung im Internet vom 07.12.2011 bis zum 16.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Glinde, den 21.3.13



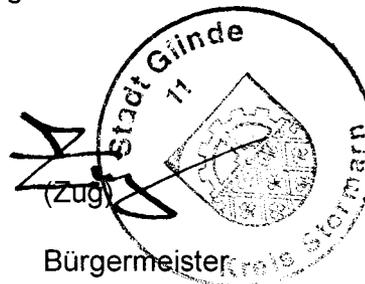
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 21.3.13



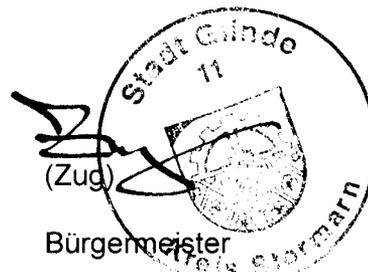
6. Der Bauausschuss der Stadt Glinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 03.05.12 geprüft und die dargestellten Abwägungen in der Planung beschlossen.

Glinde, den 21.3.13



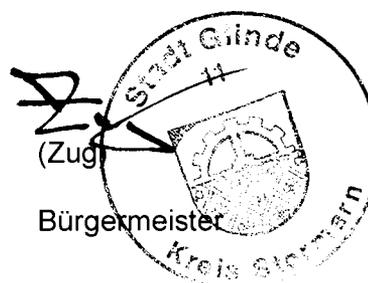
7. Der Bauausschuss der Stadt Glinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 den geänderten Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a der Stadt Glinde für das oben genannte Gebiet gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Glinde, den 21.3.13



8. Der geänderte Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.05.2011 bis zum 05.06.2012 in der Stadtverwaltung Glinde, 21509 Glinde, Markt 1 (Rathaus), im Foyer des 2. Obergeschosses während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 07.05.2012 bis zum 15.05.2012 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie Veröffentlichung im Internet vom 07.05.2012 bis zum 15.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Glinde, den 21.3.13



9. Die Stadtvertretung der Stadt Glinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 28.02.2013 geprüft und die dargestellten Abwägungen in der Planung beschlossen.

Glinde, den 21.3.13



10. Die Stadtvertretung hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a, bestehend aus dem Text (Teil B) am 28.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den 21.3.13



11. Die Satzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a, bestehend aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Glinde, den 21.3.13



12. Der Beschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen und darüber Auskunft erteilt werden kann, sind vom 25.03.2013 bis 02.04.2013 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 25.03.2013 bis 02.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf die Umstände für ein Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 26.03.2013 in Kraft getreten.

Glinde, den 11.4.13



Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a für das Gebiet zwischen der Möllner Landstraße im Norden und dem Oher Weg im Süden, der Gärtnerei im Westen und der K80 im Osten

Inhaltsübersicht		Seite
1	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Planvorgaben	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Vorhandene Nutzungen (Bestand)	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Planverfahren	5
4	Inhalte des Bebauungsplanes	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise	6
4.3	Baugestalterische Festsetzungen	6
4.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen	6
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.6	Festsetzung der Parkplätze und der Straßenbäume	7
4.7	Ableitung von Oberflächenwasser	7
5	Umweltbelange	8
6	Beschluss über die Begründung	8

1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a der Stadt Glinde liegen folgende rechtliche Grundlagen in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO).

1.2 Planvorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 26. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a entspricht den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes, der im Plangebiet „Wohnbauflächen“ ausweist. Insofern entwickelt sich die Planänderung aus dem F-Plan.

Der Ursprungsplan (B-Plan 40a) wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion eines zuvor als Gerätedepot der Bundeswehr genutzten Gebietes zu schaffen. Er setzt im Wesentlichen „allgemeine Wohngebiete“ (WA) fest und trat am 10.02.2009 in Kraft. Zwischenzeitlich erfolgte eine 1. vereinfachte Änderung des B-Planes, mit der in einem kleinen Teilbereich durch geringfügige Änderungen der Festsetzungen eine bessere Vermarktung der Grundstücke erreicht werden konnte. Diese Planänderung ist am 27.05.2010 in Kraft getreten.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a nimmt den Westteil des ehemaligen Depotgeländes ein und liegt östlich des Stadtzentrums von Glinde zwischen der Möllner Landstraße im Norden und dem Oher Weg im Süden, der Gärtnerei im Westen und der K 80 im Osten. Es entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes und umfasst ca. 31 ha.

1.4 Vorhandene Nutzungen (Bestand)

Nach Abzug der Bundeswehr und Schaffung der vertraglichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen kam es zu einer zügigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Dieses stellt sich derzeit als ein zu über 80 % bereits bebautes oder im Bau befindliches neues Wohnquartier dar. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen dort insgesamt 750 Wohneinheiten entstanden sein. Davon entfällt knapp die Hälfte auf den Geschosswohnungsbau; dieser konzentriert sich auf den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (südlich der Möllner Landstraße). Dort erfolgt eine bauliche Verdichtung mit Gebäuden bis zu vier Vollgeschossen. Den Südrand des Wohngebietes und die Begrenzung nach Osten hin (zum geplanten Gewerbegebiet) bilden Reihenhauszeilen mit einzelnen Punkthäusern in Form von Stadtvillen. Den flächenmäßig größten Teil des Baugebietes nehmen Einzel- und Doppelhausgrundstücke ein.

Das neue Wohnquartier wird durch einen zentralen Grünzug, der es von West nach Ost durchzieht, sowie weitere öffentliche Grünflächen, darunter ein großer Kinderspielplatz, gegliedert und aufgelockert. In den Randbereichen weist es „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ in Form von Versickerungsbecken auf. Ferner gibt es eine „Fläche für Versorgungsanlagen“, auf der ein Blockheizkraftwerk errichtet wurde. An zentraler Stelle im

Plangebiet entstand auf einer „Fläche für Gemeinbedarf“ eine Kindertagesstätte. Im Nordosten des Plangeltungsbereiches, an der Einmündung der Kaposvar-Spange in die Möllner Landstraße, hat sich in einem „sonstigen Sondergebiet Einzelhandel und Gastronomie“ ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt, der die Nahversorgung übernimmt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Bauleitpläne sind aufzustellen (oder zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Notwendigkeit für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a ergibt sich aus folgenden Gründen:

Im Ursprungsplan ist im Text Teil B unter 6.1 festgesetzt, dass bauliche **Nebenanlagen** im Vorgartenbereich unzulässig sind. Zulässig sind überhaupt nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung sowie Anlagen für die Energieübergabe. Wie sich bei der Besiedlung des Plangebietes gezeigt hat, besteht hier dringender Korrekturbedarf, um berechtigten Wünschen der Bauherren Rechnung tragen zu können. So gibt es etwa auf Grundstücken mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten kaum Möglichkeiten, Unterstände für Fahrräder oder Müllboxen außerhalb des Vorgartenbereiches unterzubringen. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat auf Anfrage mitgeteilt, dass sie diesbezügliche Befreiungen von der Festsetzung nicht in Aussicht stellen kann, da sehr viele Grundstücke betroffen sind und deshalb die erforderliche Atypik fehlt. Ziel ist es daher, den Bauherren unter Wahrung des städtebaulichen Konzeptes größere Spielräume für die Nutzung ihrer Grundstücke zu eröffnen, ohne dass es zu baulichem „Wildwuchs“ kommt.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gehört unter 7.1, 7.2, 7.3 und 8 im Text Teil B auch die Verpflichtung zur **Pflanzung von heimischen Laubbäumen** auf den privaten Baugrundstücken sowie als Straßenbegleitgrün. Die Festsetzung erfolgte, um mit einer Durchgrünung des Wohnquartiers ein ansprechendes Ortsbild und eine gute Einbindung in die Umgebung zu erzielen. Ferner soll damit ein Ausgleich für die im Zuge der Freilegung und Erschließung des Plangebietes beseitigten Bäume geschaffen werden. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Ursprungsplanes hatte die Stadt Glinde eine Baumschutzsatzung, in der festgelegt war, dass für Bäume, die aufgrund einer Ausnahme beseitigt werden durften, Ersatzpflanzungen zu leisten waren. Diese Baumschutzsatzung ist auf Beschluss der Stadtvertretung inzwischen aufgehoben worden. Damit ist nicht mehr gewährleistet, dass die gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzten Bäume im Plangebiet bei Abgang auch ersetzt werden. Hier gilt es daher, die o. g. Festsetzungen mit dem Ziel einer Sicherung des Baumbestandes entsprechend zu ergänzen.

Im Ursprungsplan ist unter 1.1 ferner festgesetzt, dass die – sonst zulässigen – der Versorgung des Gebietes dienenden **Schank- und Speisewirtschaften** in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) unzulässig sind. Die Festsetzung erfolgte, um die Funktion der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich nicht zu schwächen und um eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und damit einen Anstieg des Lärmpegels in den Wohngebieten zu vermeiden. Die Möglichkeit zur Ansiedlung eines gastronomischen Betriebes wurde aber in einem Sondergebiet „Einzelhandel und Gastronomie“ südlich der Möllner Landstraße und östlich der Kaposvar-Spange eröffnet. Das Konzept des sich mittlerweile dort angesiedelten Discounters NETTO sieht jedoch eine Gaststätte nicht vor. Um Wünschen von Bewohnern des neuen Stadtteils Rechnung zu tragen, soll nun in einem kleinen Teilbereich am Rande des Gebietes eine gastronomische Nutzung ermöglicht werden. Hierfür vorgesehen ist das Baufeld 3.0 mit dem alten Wachgebäude. Dieses ist als

„Einfaches Kulturdenkmal“ eingetragen; durch die Erweiterung des Nutzungsspektrums um „Gastronomie“ verbessern sich auch die Möglichkeiten zum Erhalt des Gebäudes.

Der Ursprungsplan enthält in seinem Textteil unter 9.1 auch Festsetzungen zur **Ableitung von Oberflächenwasser** im Plangebiet. Darin wird geregelt, wie das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen, Fußwegen und Plätzen sowie von Stellplätzen, Zu- und Abfahrten jeweils zu entsorgen ist. Dies wird auch für die Baufelder der Parkpaletten südlich der Möllner Landstraße vorgeschrieben. Der Zweckverband Südstormarn hat nun darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Überregulierung handelt, da die betreffenden Sachverhalte bereits durch Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde sowie der Abwassersatzung des Zweckverbandes geregelt sind. Daher sollen die entsprechenden **Festsetzungen** entfallen und durch **Hinweise** zur Ableitung von Oberflächenwasser ersetzt werden.

Neben diesen vier wesentlichen Gründen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a soll bei einigen wenigen Festsetzungen eine lediglich redaktionelle Überarbeitung im Sinne einer Präzisierung erfolgen.

3 Planverfahren

Die Stadtvertretung hat am 29.09.2011 den Beschluss zur Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a gefasst. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; es wird keine Zulässigkeit für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung naturschutzrelevanter Schutzgüter. Daher wird sie im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Das bedeutet, dass von

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen wird.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die in Ziffer 1.1 des Textes – Teil B festgesetzte Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes aufgehoben. Im Baufeld 3.0 sollen der Versorgung des Gebietes dienende gastronomische Betriebe zulässig sein, um Wünschen aus der Bevöl-

kerung Rechnung zu tragen und den Erhalt des „Einfachen Kulturdenkmals“ Wachgebäude zu ermöglichen.

4.2 Bauweise

Hier wird Ziffer **2.2** „Abweichende Bauweise“ des Textes lediglich redaktionell an die 1. vereinfachte Änderung angepasst. Bei der Aufzählung der betroffenen Baufelder entfällt das Baufeld 6.10; stattdessen wird das Baufeld 6.9 genannt, welches im Zuge der 1. Änderung durch Verschmelzung mit dem Baufeld 6.10 erweitert wurde.

4.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die in Ziffer **5.1.1** „Dachneigungen und Dachformen“ festgesetzte zulässige Bandbreite für Walmdächer und Krüppelwalmdächer wird angeglichen (25° - 55°), da eine unterschiedliche Behandlung nicht sinnvoll ist.

Hinsichtlich der Dachgauben (Ziffer **5.1.4**) erfolgt lediglich eine Klarstellung dahingehend, dass die maximale Dachgaubenbreite in ein Verhältnis zur Dachfläche je Grundstück zu setzen ist. Damit wird auch für Doppelhausgrundstücke Rechtssicherheit geschaffen.

4.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Die in Ziffer **6.1** des Textes – Teil B des Ursprungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen werden mit der Änderung entsprechend den Haustypen und den dazugehörigen Baufeldern differenziert. Ferner wird den Bauherren eine größere Flexibilität bei der Nutzung ihrer Grundstücke eröffnet.

Für alle Baufelder gilt, dass Anlagen für die Energieübergabe auf allen Grundstücksteilen ausnahmsweise zulässig sind und der umbaute Raum von Gartenlauben und Geräteschuppen auf 20 m³ je Grundstück begrenzt ist.

In den Baufeldern mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern werden in den Vorgartenbereichen Unterstände für Fahrräder und Abfallbehälter zugelassen, da eine anderweitige Unterbringung auf den Grundstücken kaum möglich ist. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den übrigen Grundstücksteilen zulässig. Eine spezielle Regelung gibt es für die Baufelder 1.0 und 3.0; hier gilt als Vorgartenbereich nur die Fläche zwischen Baugrenze und Planstraße „A“ („An der Alten Wache“). Im Baufeld 3.0 sind westlich angrenzend an das ehemalige Wachgebäude auch Außenterrassen für die dort nun zulässigen gastronomischen Betriebe erlaubt. Im Bereich zwischen Baugrenze und Möllner Landstraße, der von der Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen unzulässig.

Bei den Baufeldern mit Einzel- und Doppelhausgrundstücken soll der Vorgartenbereich aus ortsgestalterischen Gründen frei von Nebenanlagen bleiben. Diese müssen hier auf den übrigen Grundstücksteilen angeordnet werden. Bei den Baufeldern, die an den zentralen Grünzug grenzen, gilt darüber hinaus, dass die Nebenanlagen einen Mindestabstand von 2,00 m zu der öffentlichen Grünfläche einhalten müssen. Damit soll eine visuelle Beeinträchtigung der Grünachse vermieden werden. Im Baufeld 6.8, welches zwischen der Planstraße „O“ (Buernstraat) und der Planstraße „P“ (Kaposvar-Spange) liegt, sind Nebenanlagen nur im Bereich zwischen der Baugrenze und der Kaposvar-Spange zulässig, um die Erschließungsseite von Nebenanlagen freizuhalten.

Hinsichtlich der Stellplätze und Garagen für Einzel- und Doppelhäuser (Ziffer **6.2.1**) wird klargestellt, dass sich der Verweis auf Ziffer 7.1 auf § 6 der Landesbauordnung (LBO) bezieht, und nicht auf den entsprechenden Abschnitt der textlichen Festsetzungen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsplan ist in den Ziffern **7.1** und **7.2** des Textes – Teil B festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken eine bestimmte Anzahl von heimischen Laubbäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Ziffer **7.3** verweist auf die gleiche Verpflichtung hinsichtlich der Straßenverkehrsflächen (siehe Ziffer 8 „Festsetzung der Parkplätze und der Straßenbäume“).

Um auch nach der inzwischen erfolgten Aufhebung der Baumschutzsatzung den Grünbestand des Plangebietes auf Dauer sicherzustellen, werden die vorgenannten Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass die dort angeführten Bäume im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen sind. Damit erfolgt auch eine Angleichung an die entsprechenden Festsetzungen des im benachbarten Plangeltungsbereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 40b.

Die gleiche Verpflichtung zum Ersatz beim Abgang soll auch für die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume gelten.

In Ziffer **7.3** entfällt der Verweis auf die „festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grünflächen“, da diese im Bebauungsplan nicht zur Anpflanzung festgesetzt wurden. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lag nämlich noch keine Ausführungsplanung für das öffentliche Grün mit den entsprechenden Baumstandorten vor. Diese wurde erst später erstellt und deren Umsetzung durch einen Ausführungsvertrag mit der Erschließungsträgerin vertraglich gesichert.

4.6 Festsetzung der Parkplätze und der Straßenbäume

Hier wird in Ziffer **8** des Textes – Teil B in den zu Gruppen zusammengefassten Baufeldern 1.0, 2.0 und 3.0, 4.1 – 4.8, 7.1 – 7.8 und 8.1 – 8.6 die Anzahl der mindestens herzustellenden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum um jeweils 1 Parkplatz reduziert. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf aus zwei normal breiten Parkplätzen einen behindertengerechten Parkplatz zu schaffen.

4.7 Ableitung von Oberflächenwasser

Die in Ziffer **9.1** getroffenen Festsetzungen zur Ableitung des Oberflächenwassers entfallen, da es sich hierbei um eine Überregulierung handelt. Die dort geregelten Sachverhalte unterliegen bereits den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung und der Abwassersatzung des Zweckverbandes Südstormarn. Stattdessen werden in den Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, die mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und dem Zweckverband Südstormarn abgestimmt wurden. Grundstückseigentümer und Bauherren werden damit über die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen für die Ableitung von Oberflächenwasser im Plangebiet informiert und erhalten entsprechende Handlungsanleitungen. Damit soll erreicht werden, dass eine ordnungsgemäße und schadfreie Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt.

5 Umweltbelange

Im hier durchgeführten vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (siehe Kap. 3) wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Allerdings sind auch hier – wie grundsätzlich bei der Aufstellung von Bauleitplänen – gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden allerdings keine zusätzlichen Baurechte geschaffen und das Maß der zulässigen Bodenversiegelung wird auch nicht erhöht. Auch sonst sind aufgrund der geänderten Festsetzungen keine Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erkennbar und auch nicht zu erwarten. Positiv dürfte sich die auf Dauer angelegte Sicherung des Grünbestandes im Plangebiet (siehe Ziffer 4.4) auswirken.

6 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Glinde in der Sitzung am ..28.02.2013 gebilligt.

Glinde, den 21.03.13

