

Gemeinde Pölitz

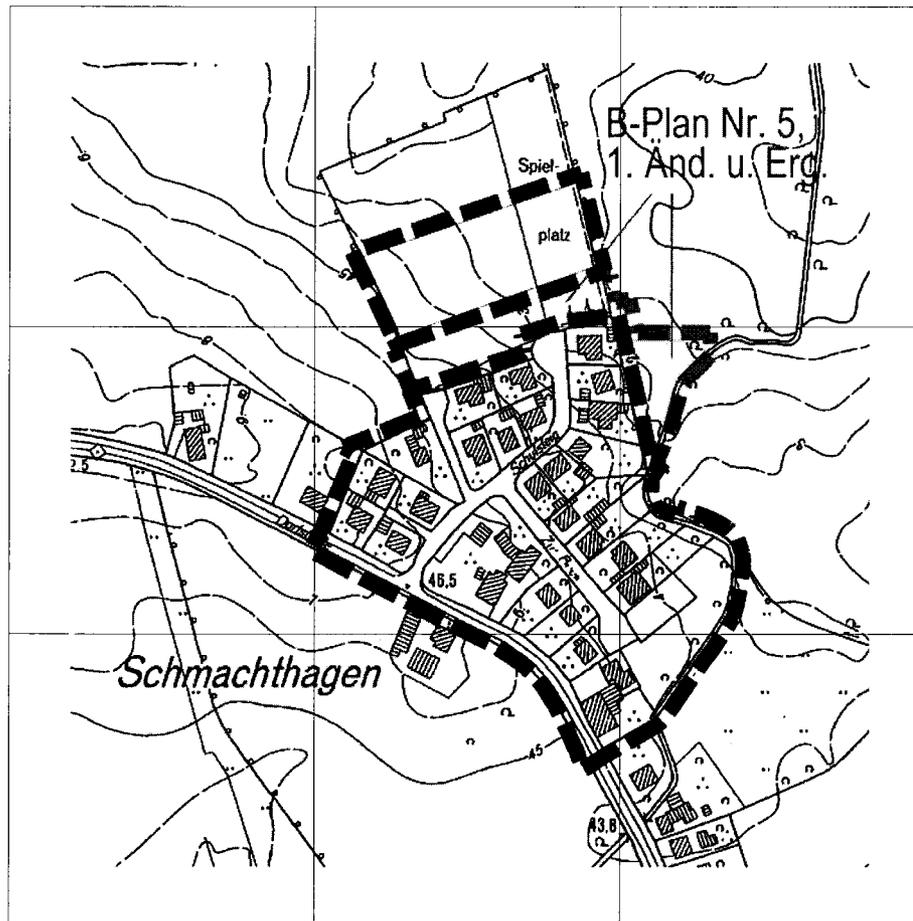
Kreis Stormarn

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5

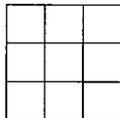
Gebiet: Ortsteil Schmachthagen, Baugebiet Schulsteig, nördlich der Dorfstraße (L 88), nordwestlich Krummerbach

Begründung

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umwelplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Plangebiet..... | 4 |
| 2. | Planinhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 4 |
| 3. | Billigung der Begründung..... | 5 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der vorliegenden Satzung hebt die Gemeinde Pölitz den Bebauungsplan Nr. 5 auf, dessen Satzungsbeschluss im April 1978 gefasst worden war. Im Plan wurden im Wesentlichen als Dorfgebiet ausgewiesene Baugebiete im Ortszentrum von Schmachthagen festgesetzt um die Ausbildung von insgesamt 24 Baugrundstücken für überwiegend eingeschossige Bebauung zu ermöglichen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5, die als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und im Jahr 2012 rechtskräftig wurde, gilt weiterhin fort. Hierin sind fünf zusätzliche Baugrundstücke sowie Flächen für die naturnahe Ableitung des im Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan Nr. 5 sind neben den Baugebieten auch eine als Spiel- und Sportplatz (Bolzplatz) zu nutzende öffentliche Grünfläche sowie Flächen für das Gemeinde-/ Feuerwehrhauses und für die Kläranlage festgesetzt worden. Der Bebauungsplan beschränkt durch seine Festsetzungen die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports) im Wesentlichen auf die ausgewiesenen Baugrenzen und schreibt die Nutzung der Vorgartenbereiche als Grünfläche fest.

Die Bebauung hat sich mit 24 Einzelhäusern entsprechend der ursprünglichen Intention des Bebauungsplans entwickelt. Da sich das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung im ländlichen Raum seit Aufstellung des B-Plans stark gewandelt hat, ist gegenwärtig ein höherer Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf den Baugrundstücken gegeben. Aufgrund einer versagten Baugenehmigung für die Errichtung eines Carports im straßennahen Bereich hat sich die Gemeinde eingehend mit dem Bebauungsplan befasst. Eine Neuauftellung oder Änderung des Bauleitplans wird nicht angestrebt. Die gewünschten städtebaulichen Änderungen, die sich durch die offenere Regelung zu Carports, Garagen und Stellplätzen ergeben, stehen in keinem Verhältnis zu einem Planänderungs- oder -neuauftellungsverfahren, bei dem auch die sonstigen Festsetzungen überprüft und an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden müssten. So wäre u.a. eine Ausweisung der vorhandenen Bebauung als Dorfgebiet nach derzeit geltender Baunutzungsverordnung und Rechtslage nicht mehr möglich.

Nach Aufhebung des B-Plans ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben dagegen nach § 34 BauGB zu bewerten, wonach sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Zeitgemäße Grundstücksnutzungen werden dadurch ermöglicht. Damit kann ein eindeutiger rechtssicherer Zustand hergestellt und etwaigen Fehlern im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 5 abgeholfen werden. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist und der § 34 BauGB eine ausreichende Grundlage zur Bestimmung der zulässigen Nutzung und Gestaltung von Bauvorhaben zulässt, sind keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist hiervon nicht berührt und gilt weiterhin fort.

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, da sich das betroffene Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet und sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Umgebung nur unwesentlich auswirkt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen, da von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Auswirkungen auf den für die Gemeinde Pölitz geltenden genehmigten Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen ausgehen.

1.2. Plangebiet

Die Satzung zur Aufhebung bezieht sich räumlich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 mit Ausnahme dessen 1. Änderung und Ergänzung. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schmachthagen nördlich der Dorfstraße (L 88). Es umfasst im Wesentlichen neben den Verkehrsflächen die Bebauungsstrukturen entlang der Straßen Knickweg, Schulsteig und Zur Beek sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen u.a. nördlich des Schulsteigs und den Bereich der Kläranlage. Die im Deckblatt abgebildete Topographische Karte 1:5.000 (TK 5) dient der Darstellung des Geltungsbereichs. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 4,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Schmachthagen.

2. Planinhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Baugrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen bebaut. Die an den Krummerbach angrenzende Kläranlage ist in Betrieb. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz (Bolzplatz) und Spielplatz wurde in einem kleinen Teilbereich umgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Rasenfläche, auf der einige Spielgeräte für Kinder installiert sind. Ein Sportplatz wurde nicht angelegt. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde eine Verschiebung der hier vorhandenen Nutzungen in nördliche Richtung hinter die geplante Neubebauung planungsrechtlich vollzogen.

Nach Durchführung der Aufhebung des B-Plans richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5, die als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und im Jahr 2012 rechtskräftig wurde, gilt weiterhin fort.

Durch die Planaufhebung werden die Belange der Ver- und Entsorgung und des Immissionsschutzes nicht berührt. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

sind durch die Planung nicht betroffen, da keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden.

3. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Pölitz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.12.2012 gebilligt.

Pölitz, *21.02.2013*



A. Red
Bürgermeister