

Satzung der Stadt Reinfeld (H.)

- Kreis Stormarn -

über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

für das Gebiet, das im Nordosten von der Trasse der geplanten Osttangente, im Südosten vom Bischofsteicher Weg, im Südwesten von der nordöstlichen Grenze der Grundstücke Bischofsteicher Weg 103 und 105, der nordöstlichen Grenze des Kindergartens Lindenweg, der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 8/463, 8/458, 8457 und 70, der östlichen Grenze des Flurstücks 76, der südöstlichen Grenze der Flurstücke 81, 82/3, 82/2 und 82/6 sowie im Nordwesten von der L 71 begrenzt wird

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.04.2011 folgende Satzung über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B – Text

§ 1

Der erste Satz der Textziffer 1.3 des Ursprungsplanes in der am 17.03.1984 rechtsverbindlich gewordenen Fassung mit folgendem Text *„Außer auf den für Gartenhofhäuser (GH) festgesetzten Flächen sind in den festgesetzten WR-Gebieten gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Gartenlauben und Schuppen nicht zulässig.“* wird ersatzlos aufgehoben. **Die neue Textziffer 1.3 lautet demnach: *„Überdachte Schwimmbäder sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.“***

§ 2

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

§ 3

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben unverändert. Soweit im Geltungsbereich dieser 12. Änderung daneben weitere Textfestsetzungen anderer rechtsverbindlicher Bebauungsplanänderungen gelten, bleiben auch diese unberührt. Es gelten außerdem die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung in der geltenden Fassung, Teilbereich D.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am 12.01.2010. Beschluss zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durch den Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss am 12.01.2010. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil am 23.02.2010 erfolgt. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses abgegeben. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 08.03. bis einschl. 19.03.2010 die Möglichkeit, sich während der Dienststunden im Rathaus, Zimmer 13, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
3. Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss hat am 12.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2010 bis 14.07.2010 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.06.2010 in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2011 bis 10.02.2011 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.01.2011 in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2010 und 10.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bei der Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Reinfeld, den 02. Mai 2011

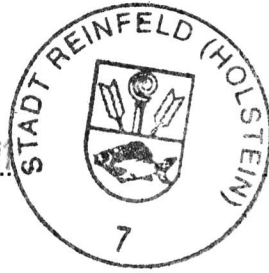


[Handwritten Signature]
Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2010 und am 13.04.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) wurde am 13.04.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.04.2011 gebilligt.

Reinfeld, den

02. Mai 2011

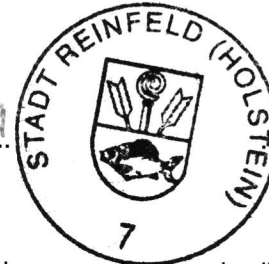


Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinfeld, den

02. Mai 2011



Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **23. Juni 2011** in den Lübecker Nachrichten 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **24. Juni 2011** Kraft getreten.

Reinfeld, den

27. Juni 2011



Bürgermeister

Begründung

zur Satzung der Stadt Reinfeld (H.)

über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Änderung umfasst ein Gebiet, das im Nordosten von der Trasse der geplanten Osttangente, im Südosten vom Bischofsteicher Weg, im Südwesten von der nordöstlichen Grenze der Grundstücke Bischofsteicher Weg 103 und 105, der nordöstlichen Grenze des Kindergartens Lindenweg, der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 8/463, 8/458, 8457 und 70, der östlichen Grenze des Flurstücks 76, der südöstlichen Grenze der Flurstücke 81, 82/3, 82/2 und 82/6 sowie im Nordwesten von der L 71 begrenzt wird.

Das Gebiet ist insgesamt ca. 18,8 ha groß.

2. Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Reinfeld hat in seinen Sitzungen am 27.08.2007, 04.12.2007 und 24.11.2008 über einen Antrag einer Eigentümergemeinschaft auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beraten.

Am 23.03.2009 wurde schließlich dem Antrag stattgegeben und beschlossen, Satz 1 der Textziffer 1.3 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ersatzlos aufzuheben. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Entwurf für die Satzungsänderung zu erarbeiten.

Der Vorentwurf wurde dem Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss am 1.2. Jan. 2010 vorgestellt und der Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gefasst.

Baurechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt entsprechend § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, die Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe können somit entfallen.

3. Planungserfordernis

Der geltende Bebauungsplan Nr. 25, sowie die bisher erfolgten Änderungen Nr. 2, 6 und 9 legten für das Gebiet der 12. Änderung fest, dass in den WR-Gebieten - außer auf den für Gartenhofhäuser (GH) festgesetzten Flächen - gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Gartenlauben und Schuppen grundsätzlich nicht zulässig sind (auch nicht innerhalb der Baugrenzen).

Mit Schreiben vom 08.07.2007 wurde von einigen Anliegern hierzu abweichend beantragt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 Gartenhäuser bzw. Geräteschuppen zuzulassen.

Von den Antragstellern wurde es als unzumutbarer Nachteil empfunden, dass man im Vorgartenbereich der entsprechenden Reihenhausanlage keine Abstellmöglichkeiten z.B. für Fahrräder, Rasenmäher u.ä. schaffen dürfe und mit diesen Gegenständen immer durch den Hausflur müsse, um sie im Garten abzustellen.

Im zuständigen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss wurde - wie unter Ziffer 1 bereits erwähnt – mehrfach über diesen Antrag beraten.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 25 sah eine Mischung von Gebäudetypen vor. Ermöglicht werden sollten Einzel- oder Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gartenhofhäuser und Mehrfamilienhäuser. Ausgewiesen wurden dazu überwiegend WR-Gebiete (reine Wohngebiete), die teilweise zusätzlich mit den Buchstaben GH als Gebiete für Gartenhofhäuser gekennzeichnet wurden.

An den Rändern des Baugebietes wurden allerdings einige Baufelder auch als WA-Gebiete (allgemeine Wohngebiete) festgesetzt, in denen außer Wohnhäusern auch bestimmte gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollten.

Das gesamte Baugebiet wurde mit einer relativ hohen Wohndichte ausgewiesen.

Zu dem Thema „Nebenanlagen“ ist in der Begründung folgendes zu lesen: „Der Ausschluss von Nebenanlagen wie Gartenlauben und Schuppen in den WR-Gebieten soll die Freiflächen sichern und eine möglichst starke Durchgrünung des Plangebietes ermöglichen. Dies trägt ganz erheblich zur Erhöhung des Wohnwertes bei.“

Nicht begründet wurde, warum die Sicherung von Freiflächen und die Durchgrünung des Baugebietes in den WA- und GH-Gebieten nicht als erforderlich angesehen wurde.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes sind inzwischen mehr als 20 Jahre vergangen. Vermutlich gerade aufgrund der hohen Wohndichte und der zum Teil relativ kleinen, nicht unterkellerten Gebäude, entstand bei vielen Bewohnern der Bedarf nach Geräteschuppen.

Da die Unterschiede zwischen den WA-Gebieten und den WR/GH-Gebieten in der Realität kaum wahrnehmbar sind, sollen aus Gründen der Gleichbehandlung und Gerechtigkeit jetzt die Festsetzungen angeglichen werden, indem man die Einschränkung für Gartenlauben und Schuppen in den WR-Gebieten aufhebt.

4. Planung und Festsetzungen

4.1. Veränderung der Zulässigkeit von Gartenlauben und Schuppen

Der erste Satz der Textziffer 1.3 des Ursprungsplanes wird ersatzlos aufgehoben. Damit werden Gartenlauben und Schuppen in allen WR, WA- und GH-Gebieten des Ursprungsplanes Nr. 25 grundsätzlich zulässig. Es wird keine Einschränkung dazu aufgenommen, so dass diese Nebenanlagen sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4.2. Begrenzung der Grundfläche für Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

Durch die Aufnahme des § 2 soll der Versiegelungsgrad des Baugebiets begrenzt werden, da die Auswirkungen einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung auf Kanalisation und Vorflut untersucht werden müsste. Außerdem wird damit verhindert, dass das bereits jetzt schon stark versiegelte Baugebiet nochmals in erheblichem Umfang versiegelt wird.

4.3. Fortdauer der übrigen Festsetzungen

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und gegebenenfalls der für Teilbereiche geltenden vorhergehenden Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich der 12. Änderung unverändert fort.

5. Natur und Umwelt

Durch die geplante Zulässigkeit von Gartenlauben und Schuppen ist im Geltungsbereich der 12. Änderung mit einem Ausbau der versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken zu rechnen.

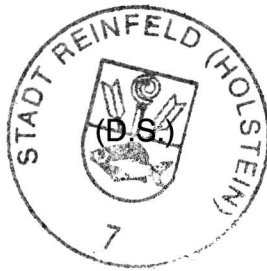
Die zusätzlich versiegelten Flächen werden jedoch insgesamt unter 20.000 qm liegen, weshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angewendet werden kann.

Gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, deshalb als zulässig und das Ausgleichserfordernis entfällt.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.04.2011 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 02. Mai 2011



Der Bürgermeister
i.V.


(Raddatz)