

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **SATZUNG**

**ÜBER DIE**

### **7. ÄNDERUNG**

**DES**

#### **BEBAUUNGSPLANES Nr. 2**

**DER**

**GEMEINDE RETHWISCH**

**KREIS STORMARN**



Stand: 19.01.2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Beschleunigtes Verfahren .....	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	1
4. Einzelheiten der Planung.....	1
4.1 Vorbemerkung.....	1
4.2 Änderung der Baufelder .....	1
4.3 Änderung der Geschossigkeit .....	2
4.4 Änderung der Grundflächenzahl.....	2
4.5 Maximale Firsthöhe .....	2
4.6 Landschaftspflegerische Überlegungen .....	2
5. Ver- und Entsorgung.....	2
6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung .....	2

### 1. Planungsgrundlagen

Für die Gemeinde Rethwisch gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1964. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für diese Bebauungsplanänderung Genüge getan.

Für ein wesentlich größeres Plangebiet als das jetzige Planungsareal gilt der Bebauungsplan Nr. 2, der am 20. Mai 1975 rechtskräftig geworden ist, zu dem inzwischen 6 Änderungen aufgestellt worden sind. Sowohl die 2. Änderung als auch die 3. vereinfachte Änderung betreffen auch die Plangebiete, die nun geändert werden. Nach Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 treten alle vorangegangenen Bebauungspläne für dieses Planungsareal außer Kraft. Es gilt dann nur noch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für diesen Bereich. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 2 als auch die 6 Änderungen gelten für alle übrigen Grundstücke weiter, soweit sie nicht das Plangebiet der 7. Änderung berühren.

Die Gemeinde Rethwisch hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Gelände als Baufläche einstuft, so dass dieser Bebauungsplanänderung keine landschaftspflegerischen Bedenken grundsätzlicher Art entgegenstehen.

### 2. Beschleunigtes Verfahren

Da nur geringfügige Änderungen in einem Innenbereich einer Gemeinde geplant werden und das gesamte Planungsareal überwiegend bebaut ist, handelt es sich um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich. Land-

schaftspflegerische Überlegungen werden im Rahmen dieser Begründung abgearbeitet.

### 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich wie folgt beschreiben:

Ortsteil Rethwischdorf, nördlich der Wiesenstraße, für die Grundstücke Wiesenstraße 1, 5, 9 und 13.

Das Plangebiet liegt nördlich und westlich der Wiesenstraße in der Gemeinde Rethwisch im Ortsteil Rethwischdorf. Die im Plangebiet liegenden 5 Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Westen des Plangebietes ist ein Gemeinschaftsgaragengrundstück vorhanden, das entsprechende Nebengebäude aufweist.

Um den Geltungsbereich herum liegen ebenfalls Einfamilienhausgrundstücke. Baulücken sind kaum noch vorhanden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,39 ha.

### 4. Einzelheiten der Planung

#### 4.1 Vorbemerkung

Der größte Teil der Festsetzungen, z.B. über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden fast unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, aber teilweise auch aus den Änderungen 1 bis 6 übernommen. Zu diesen Ausweisungen werden in dieser Begründung keine zusätzlichen, weiteren erläuternden Aussagen aufgenommen. Es kann auf die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 2 und zu allen Änderungen verwiesen werden. Im Nachfolgenden werden nur die geänderten Festsetzungen dargelegt.

#### 4.2 Änderung der Baufelder

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 1975 wurden sehr enge, gestaffelte Baufelder vorgegeben, die im Osten noch dazu mit Baulinien abgegrenzt wurden. Eine Begründung zur Ausweisung von Baulinien, also der zwingenden Bebauung an dieser Stelle, ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 nicht gegeben. Die städtebaulichen Überlegungen und Ansichten haben sich in den letzten 30 Jahren dahingehend verändert, dass es in einem Wohngebiet ohne explizite Notwendigkeit nicht sinnvoll ist, Baulinien und enge Baufelder auszuweisen. Sie behindern die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer unnötig. Für ihre Festsetzungen gibt es keine öffentliche Notwendigkeit.

Aus diesem Grunde wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Erweiterung der Baufelder, z.B. ohne Abstufung, vorgenommen. Die Baulinien entfallen ganz. Die Baufelder werden nur noch mit Baugrenzen eingefasst. So bleibt es den Grundstückseigentümern unbenommen, wo ihre Gebäude innerhalb der vorgegebenen Baufelder errichtet werden. Damit wird dem Eigentumsrecht und der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer entsprochen, ohne dass das öffentliche Interesse dem entgegensteht. Die Ausweisung von Baulinien wird für dieses mitten in einem Wohngebiet liegende Grundstück nicht mehr für notwendig gehalten.

#### 4.3 Änderung der Geschossigkeit

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 lässt für die umgebenden Grundstücke die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden zu. Nur für die Grundstücke im jetzigen Änderungsgebiet ist eine Eingeschossigkeit vorgegeben. Eine städtebauliche Notwendigkeit für diese unterschiedliche Staffelung der Geschosse wird nicht mehr gesehen. In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 sind dazu auch keine Ausführungen gemacht worden, die diese Notwendigkeit belegen würden.

Deshalb wird aus Gleichbehandlungsgründen auch für diese Grundstücke die Errichtung einer möglichen maximalen Zweigeschossigkeit erlaubt. Die Gebäude passen sich damit, wenn sie denn tatsächlich einer Veränderung unterzogen werden, der umgebenden Bebauung an.

#### 4.4 Änderung der Grundflächenzahl

Um aber zu verhindern, dass durch die Erhöhung der zulässigen Geschosszahl eine verdichtete große Bebauung entsteht, die sich der Bebauungstypik der Umgebung nicht anpassen würde, muss die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt werden. Die vorhandenen Gebäude nutzen selbst diese Grundflächenzahl nicht aus, so dass noch An-, Um- und Erweiterungsbauten möglich bleiben.

Allerdings sollen die Neubauten keine zu verdichtete Bebauung ermöglichen, da die Grundstücke mitten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes liegen, das mit aufgelockerten Einfamilienhäusern bebaut ist. Aus diesem Grunde wird die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,2 städtebaulich notwendig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die bestehende dörfliche Eigenart der vorhandenen Bebauung nicht zu gefährden.

#### 4.5 Maximale Firsthöhe

Da jetzt eine maximale Zweigeschossigkeit für die Gebäude im Plangebiet zugelassen wird, muss auf der anderen Seite gewährleistet werden, dass keine zu hohen Neubauten entstehen können. Aus diesem Grunde wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgelegt, die sich der umgebenden Bebauung anpasst und die dortigen Gebäudehöhen aufnimmt. Die Regelung einer maximalen Firsthöhe kommt zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes hinzu, schränkt die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer allerdings nicht unnötig ein, da es sich um eine für zweigeschossige Einfamilienhäuser normale Firsthöhe handelt.

#### 4.6 Landschaftspflegerische Überlegungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind alle mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen sind als Hausgärten angelegt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verursacht daher keine landschaftspflegerischen bedenklichen Auswirkungen. Eine Vernetzung des Plangebietes mit der freien Landschaft ist z.B. nicht gegeben. Wertvolle Gehölzarten sind nicht vorhanden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

#### 5. Ver- und Entsorgung

An der vorhandenen Ver- und Entsorgungssituation müssen keine Veränderungen vorgenommen werden. Mögliche An-, Um- und Erweiterungsbauten könne ohne Probleme an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

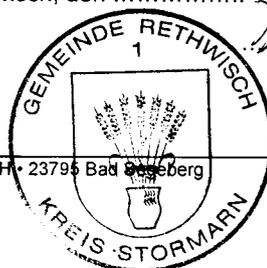
#### 6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Alle Erschließungsstraßen und -wege sind vorhanden.

Die Planungskosten werden der Gemeinde von der Hand gehalten. Weitere Finanzierungskosten entstehen zur Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen nicht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rethwisch hat die Begründung in der Sitzung am 29.01.2010 gebilligt.

Rethwisch, den 04.03.2010



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister