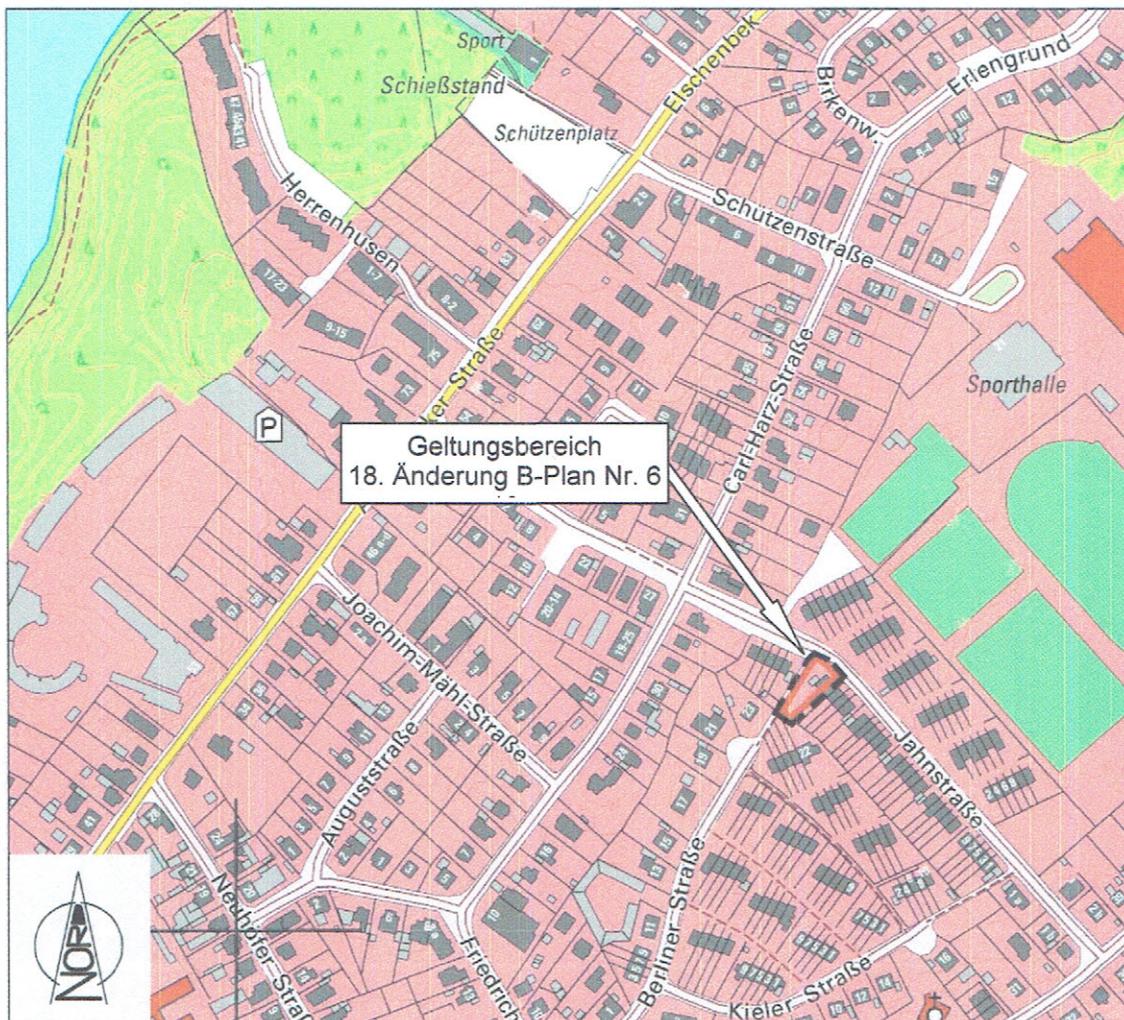


18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

für das Grundstück 'Jahnstraße 49'

Begründung



STADT REINFELD / HOLSTEIN
Kreis Stormarn

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziele der Planung.....	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1 Änderungsinhalte.....	5
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	6
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	7
3.5 Hinweise	7
4. Kosten	8

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 1731), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Der Plangeltungsbereich erstreckt sich im vorliegenden Fall auf ein Grundstück inmitten eines vollständig bebauten Wohngebietes. Die vorliegende Planänderung soll eine weitere wohnbauliche Entwicklung ermöglichen, so dass sich die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrenstechnischer Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	06.10.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	06.10.2016
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	08.11.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.11. - 09.12.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	05.04.2017

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Reinfeld in Holstein ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, in vollem Umfang entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des besiedelten Stadtgebietes zwischen den Verkehrsflächen 'Berliner Straße', 'Jahnstraße' und 'Kieler Straße'. Konkret geht es um das Grundstück in der 'Jahnstraße' 49, Flurstück 8/300, Gemarkung Neuhof, Flur 4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 543 m².

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitestgehend eben. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 27 m über NN. Das Plangebiet der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit einem Reihenhaus bebaut.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer des sich auf dem Grundstück befindlichen Reihenendhauses möchte gerne ein zusätzliches Reihenhaussegment an seinem Haus auf seinem Grundstück anstelle der vorhandenen Garage errichten. Dieser Sachverhalt bietet den Anlass für die vorliegende Änderungsplanung.

2.2 Ziele der Planung

Durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll die Erweiterung der Reihenhausgruppe mit einem zusätzlichen Reihenhaussegment ermöglicht werden. Für das Plangebiet sind zurzeit maßgebend die Festsetzungen der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1987. Die in der Folge durchgeführten 17 Änderungen berühren das Plangebiet dieser 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung einer Baulandreserve als Maßnahme der Innenentwicklung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 18. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Geltungsbereich wie folgt geändert:

- Die Baugrenze wird dahingehend erweitert, dass ein weiteres Reihenhaussegment errichtet werden kann.

- Die GRZ wird von 0,2 auf 0,3 angehoben. Das liegt darin begründet, dass durch ein zusätzliches Reihenhausesegment ein höherer Versiegelungsgrad erreicht wird.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

- Als örtliche Bauvorschrift wird festgesetzt, dass die Reihenhausesegmente in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten sind.
- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Baugrenzen, die GRZ und die Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen hinreichend bestimmt ist.

Im Übrigen sind die das Plangebiet betreffenden Festsetzungen der Ursprungssatzung übernommen worden.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 besteht für das Plangebiet keine Ausweisung.

Laut dem festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Hausgärten Gebüsch und Bäumen vorhanden sind, in denen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von

Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Zu beachten ist jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld/Holstein vom 14. Oktober 2008, nach der - von den dort genannten Ausnahmen abgesehen - Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden geschützt sind.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

Aufgrund des Mangels an Parkmöglichkeiten in der 'Jahnstraße' hat der Antragsteller zugesichert, für die entfallende Garage zwei Stellplätze auf seinem Grundstück zu schaffen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.5 Hinweise

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Allgemeiner Hinweis

Die Stadt Reinfeld (Holstein) empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.

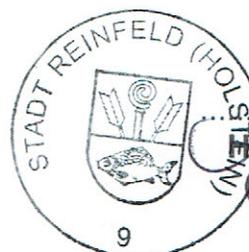
4. Kosten

Die Stadt Reinfeld in Holstein hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in ihrer Sitzung am 05. April 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Reinfeld in Holstein, den 05. MAI 2017


Heiko Gerstmann
Heiko Gerstmann
(Bürgermeister)