

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DIE**

**2. ÄNDERUNG**

**DES**

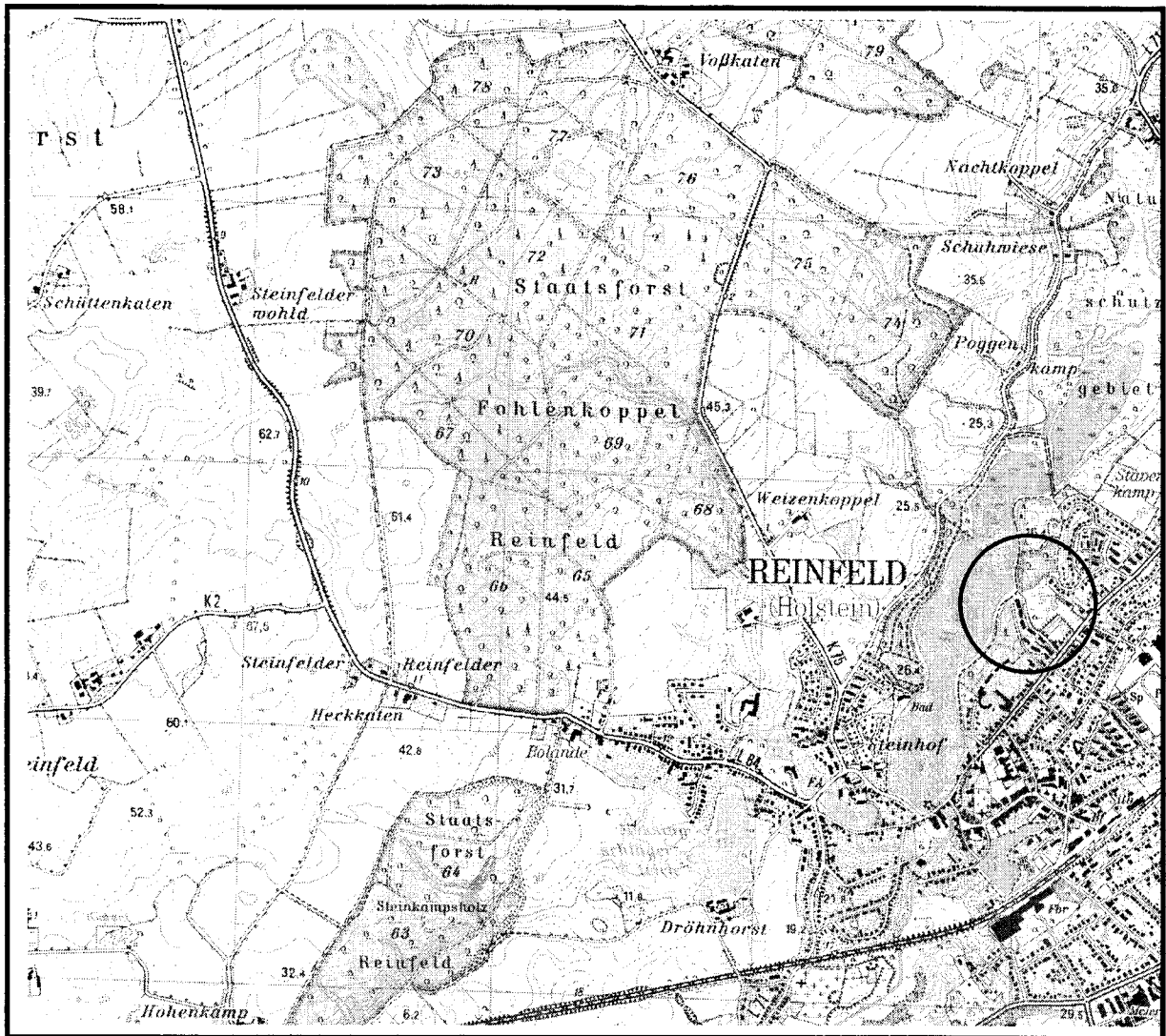
**BEBAUUNGSPLANES NR. 10**

**„Am Lilienweg“**

**DER**

**STADT REINFELD**

**KREIS STORMARN**



**2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 10  
„Am Lilienweg“  
der  
Stadt Reinfeld  
Kreis Stormarn**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 29.06.2011

**Inhaltsverzeichnis**

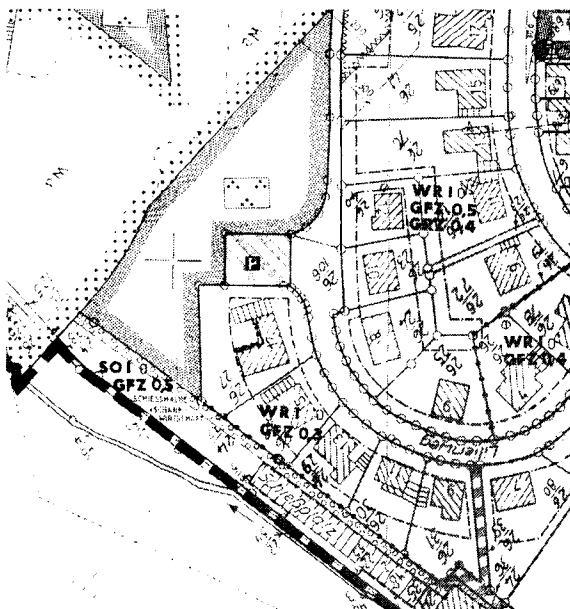
1. Planungsgrundlagen .....1  
 2. Beschleunigtes Verfahren .....2  
 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung...2  
 4. Einzelheiten der Planung .....2  
   4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....2  
   4.2 Verkehrserschließung u. ruhender Verkehr .....3  
   4.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Grünflächen 3  
   4.4 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur....4  
   4.5 Wald .....4  
   4.6 Eingriffsregelung .....4  
   4.7 Lärmschutz .....4  
 5. Ver- u. Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz..5  
 6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung..5

**1. Planungsgrundlagen und Planungserfordernis**

Für das Stadtgebiet von Reinfeld gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, für den zwischenzeitlich mehrere Änderungen erstellt worden sind. Die Flächennutzungsplanung weist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche aus. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Genüge getan.

Für das Plangebiet wurde Anfang der 90-er Jahre der Bebauungsplan Nr. 10 neu aufgestellt. Er weist das jetzige Planungsareal überwiegend als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz aus (vgl. folgende Abbildung). Ein kleiner westlicher Teilabschnitt wird als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

**Abbildung:** Ausschnitt aus B-Plan Nr. 10



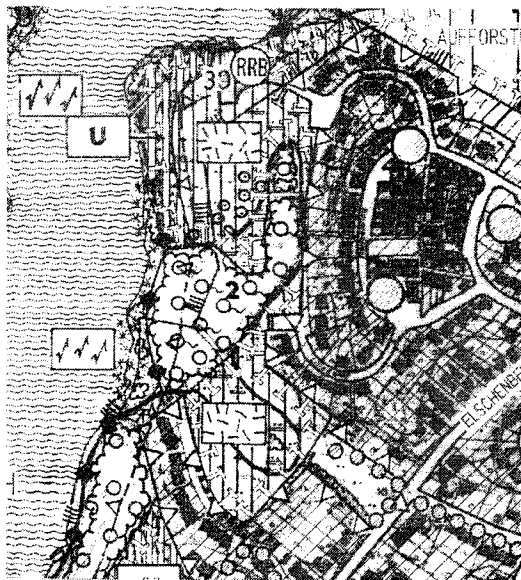
Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10 treten nach Rechtskraft dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für den jetzigen Geltungsbereich vollständig außer Kraft. Für das betroffene Grundstück gilt dann nur noch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 betraf das jetzige Planungsareal nicht.

Dieses Bauleitplanverfahren kann nicht als Einzelfallplanung angesprochen werden, obwohl nur ein Grundstück überplant wird. Ziffer 1.4 des Verfahrenserlasses macht deutlich, dass es auf ein Planungserfordernis ankommt. Die Planung zugunsten einzelner ist gerechtfertigt, wenn damit städtebauliche Ziele verfolgt werden. Dies umso mehr, als ein Bebauungsplan ohnehin von Natur aus auf Einzelgrundstücke bezogen ist und konkrete Festsetzungen aufweist. Die Stadt Reinfeld möchte durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem städtebaulichen Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Da festgestellt wurde, dass die vorhandenen Parkplätze nur wenig frequentiert werden und auf der anderen Seite auch die Unterhaltung dieses Grundstückes trotzdem gewährleistet werden muss, ist es städtebaulich sinnvoll, ein wenig genutztes Verkehrsgrundstück nun für Bebauung zur Verfügung zu stellen. Damit kann dem Nachfragedruck nach bebaubaren Wohngrundstücken in der Stadt Reinfeld nachgekommen werden, ohne Außenbereichsflächen dafür in Anspruch nehmen zu müssen. Es ist unter den vorgegebenen landschaftspflegerischen Prämissen des Baugesetzbuches sinnvoller, Innenbereichsgrundstücke mit in die Bebauung einzubeziehen oder zu verdichten, als Neubaubereiche am Ortsrand ausweisen zu müssen. Da hier aber nur ein Grundstück für eine derartige Umwandlung zur Verfügung steht, könnte zunächst der Eindruck einer Einzelfallregelung entstehen. Diese ist, da ein städtebauliches Planungserfordernis vorliegt, aber nicht gegeben.

Reinfeld hat einen festgestellten Landschaftsplan, der den Bereich als Bestandteil der baulichen Entwicklung darstellt. Die westlich angrenzende Fläche liegt außerhalb der baulichen Entwicklung und wird als Maßnahmenfläche für den Naturschutz mit der Zweckbestimmung Sukzession dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes weicht somit im westlichen Randbereich von den Vorgaben des Landschaftsplanes ab (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Eine entsprechende Abweichung erscheint in dem konkreten Fall jedoch vertretbar, da nur eine minimale Teilfläche betroffen ist und dieser Bereich als private Grünfläche mit einem Anpflanzgebot für naturnahe Gebüschstrukturen festgesetzt wird. Zusammenfassend stehen daher dieser Planung keine grundsätzlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erkennbar entgegen.

Hinzuweisen ist auch auf die für diesen Planbereich geltende Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 29.12.2010). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich D dieser Satzung, weshalb dort nur die Regelungen des § 10 zu Werbeanlagen greifen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Text der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgenommen.

## 2. Beschleunigtes Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, da durch die jetzigen Festsetzungen eine Nachverdichtung eines bereits fast vollständig bebauten Stadtteiles erfolgt. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann daher gemäß § 13 a BauGB in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da ebenfalls die im § 13 a Abs. 1 BauGB aufgeführten maximalen Größenvorgaben bei weitem nicht erreicht werden.

Die Abwicklung in einem beschleunigten Verfahren ermöglicht die Ausführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB und den Verzicht auf die Aufstellung eines Umweltberichtes. (vgl. § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB)

## 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die ungefähre Lage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Grünanlage östlich des Herrenteiches, Lilienweg, Nordgrenze des Flurstückes 26/27 der Flur 4, Gemarkung Neu Hof (Lilienweg 17).

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 26/106 (Straßenfläche des Lilienweges) und 26/124 (Teilfläche des Grünbereiches).

Das Planungsareal gehört zurzeit überwiegend zur Straßenfläche des Lilienweges und wird, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Im Norden und Westen wird es durch eine öffentliche Parkanlage, die zum Grünareal rund um den Herrenteich gehört, begrenzt. Weiter westlich schließen sich Waldflächen unmittelbar im Uferbereich des Herrenteiches an.

Im Süden und Osten beginnt die Einfamilienhausbebauung beiderseits des Lilienweges, an die sich noch weiter südlich eine Schießhalle mit zugehöriger Schank- und Speisewirtschaft anschließt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 490 m<sup>2</sup>, die sich in ca. 350 m<sup>2</sup> reine Wohngebietsfläche und ca. 140 m<sup>2</sup> private Grünfläche aufteilt.

## 4. Einzelheiten der Planung

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 weist für das jetzige Plangelände eine öffentliche Parkplatzfläche vor Kopf des Wendehammers des Lilienweges aus. Diese Parkbereiche werden tatsächlich in der Öffentlichkeit sehr selten zum Abstellen von Autos genutzt. Im Seerosenweg steht eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze fußläufig erreichbar zur Verfügung. Außerdem ist das Parken im Straßenraum des Lilienweges allgemein zulässig. Die ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen im verlängerten Wendehammer sind als zusätzliche Abstellflächen nicht notwendig.

Das Plangelände kann deshalb einer Wohnbebauung zugeführt werden, um den aktuellen Nachfragebedarf nach entsprechend bebaubaren Grundstücken in der Stadt Reinfeld in einem bereits entwickelten Stadtteil decken zu können. Damit wird die Wohnbebauung um den Lilienweg arrondiert und abgeschlossen.

Sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung werden den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans entsprechen.

ungsplanes Nr. 10 entsprechend so festgesetzt, dass sich die zukünftige Neubebauung den vorhandenen Gebäuden anpasst. Die vorgegebene Bauungstypik wird aufgenommen: Es wird ein reines Wohngebiet mit offener Bauweise und maximaler Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines reinen Wohngebietes nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um die hohe Wohnqualität des Plangebietes und die Wohnruhe der angrenzenden Grundstücke nicht durch anderweitige Nutzungsarten einzuschränken.

Der ursprüngliche Bebauungsplan regelte die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer Eingeschossigkeit. Die Stadt Reinfeld möchte nun aber die tatsächliche Gebäudehöhe genauer regeln, und setzt deshalb statt der vorgegebenen Geschosshöhe eine maximale Firsthöhe von 7 m fest.

Da nur ein relativ kleines Baugrundstück zur Verfügung steht, wird die Grundflächenzahl auf 0,35, festgesetzt. Dieser Wert liegt zwischen den GRZ-Werten, die für die südlich (0,3) und östlich (0,4) angrenzenden Wohnbauflächen im Ursprungsplan festgesetzt sind. Die Festsetzung einer Geschosshöhe kann entfallen, da die maximale Gebäudegröße durch die Grundflächenzahl und die Firsthöhenregelung vorgegeben ist. Damit sind die möglichen maximalen Ausmaße des Neubaus in ausreichendem Maße geregelt.

Das durch die Baugrenzen vorgegebene Baufeld nimmt die Bauflucht entlang des Lilienweges insoweit auf, als das Gebäude nicht weiter in den Vorgartenbereich hineinragen wird, als dies bei den anderen Häusern der Umgebung der Fall ist. Die rückwärtige Ausweisung der Baugrenze richtet sich größtenteils an dem durch den westlich liegenden Waldbestand vorgegebenen Waldabstandsbereich aus. Allerdings ragt die nordwestliche Baufeldecke minimal in den Waldschutzstreifen hinein. Es ist architektonisch und bautechnisch wenig sinnvoll, die mögliche Neubebauung durch ein abgeknicktes, eingezogenes Baufeld einzuschränken. Es handelt sich nur um eine geringfügige, mögliche Überschreitung des maximalen Waldabstandes. Eventuell wird das Gebäude sogar so errichtet, dass der Waldabstand gar nicht tangiert wird, denn da das Baufeld nur durch Baugrenzen und nicht durch Baulinien vorgegeben ist, ist eine variable Errichtung des Gebäudes innerhalb dieser Bauflächen möglich.

Zum anderen werden auch weiter im Norden größere Teile der Baufenster im Bereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10 innerhalb des Waldabstandsbereiches ausgewiesen. Eine Einschränkung

des Waldabstandes auf 20 m wurde seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 durch die betroffenen Fachbehörden akzeptiert. Die Stadt geht deshalb davon aus, dass die jetzige geringfügige Überschreitung des Waldschutzabstandes daher kein Problem darstellt und aus Gleichbehandlungsgrundsätzen mit den übrigen Grundstücken am Heilsauring auch zugelassen werden kann bzw. muss. (vergl. Ziffer 4.5 dieser Begründung)

#### **4.2 Verkehrserschließung u. ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangrundstückes ist ohne Probleme über den Wendehammer vom Lilienweg her möglich.

Die Wendeanlage ist auch ohne die angegliederten Stellplätze ausreichend groß dimensioniert, um das Wenden eines dreiachsigen Lastkraftwagens mit einmaligem Zurücksetzen und Einweiser zu ermöglichen. Dazu werden die Parkplätze nicht benötigt. Der Wendedurchmesser beträgt 18 m, was den verordnungsrechtlichen Vorgaben in der RAST 06 für bestehende Wendeanlagen auch für dreiachsige Lastkraftwagen entspricht. (vergl. Bild 59 der RAST 06)

Im Wendehammer kann ein Parkverbot ausgesprochen werden, so dass das dortige Abstellen von Fahrzeugen verhindert werden kann. Rechtliche Möglichkeiten, dies direkt über einen Bebauungsplan zu regeln, gibt es wegen fehlender Rechtsgrundlagen aber nicht. Durch ein ausgesprochenes Parkverbot im Wendehammer wird der Einsatz von Rettungsfahrzeugen, Müll- und Streufahrzeugen gewährleistet.

Da das Grundstück groß genug sein wird, um die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterzubringen, werden diese nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt, um die Planungsfreiheit des Grundstückseigentümers nicht unnötig einzuschränken.

#### **4.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Grünflächen**

Durch die Entwicklung von naturnahen Strauchstrukturen soll die Wohnbebauung gegenüber der westlich angrenzenden Parkanlage gestalterisch sowie unter dem Gesichtspunkt des Arten- und Biotopschutzes eingebunden werden. Zur Verdeutlichung dieses Planungszieles wird eine Teilfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt.

#### 4.4 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Für den Geltungsbereich gilt die ‚Baumschutzsatzung‘ der Stadt Reinfeld<sup>1</sup>. Es gelten die Schutzbestimmungen gem. § 4 der Baumschutzsatzung. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 1,2 m geschützt, wobei jedoch einige Baumarten ausgenommen sind.

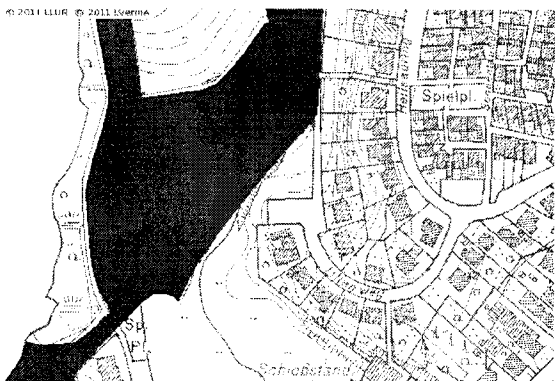
Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich neben einem Strauchbestand auch einzelne Bäume, weshalb im Text des Bebauungsplanes auf die geltende Satzung verwiesen wird.

#### 4.5 Wald

Nordwestlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich - auch gemäß der Festsetzung des Ursprungsplanes - gesetzlich geschützte Waldflächen (vgl. folgende Abbildung).

**Abbildung:** Darstellung angrenzende Waldflächen

Quelle: [www.umweltdaten.landsh.de/atlas](http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas)



Der Wald auf dem Flurstück 26/124 der Flur 4 Gemarkung Neuhoft, Gemeinde Reinfeld beginnt im Westen bzw. Nordwesten auf der Unterseite der Abbruchkante. Zwischen dem Parkplatz (Wendehammer) und dem Wald handelt es sich um eine mit Sträuchern bewachsene innerörtliche Grünfläche, die nicht zum Wald gehört.

Der gesetzlich gem. § 24 LWaldG mit 30 m Tiefe festgelegte Waldschutzstreifen ragt in den Geltungsbereich hinein (vgl. nachrichtliche Darstellung in Teil A des Bebauungsplanes). Hinsichtlich der geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes in der nordwestlichen Ecke des Baufensters wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1. dieser Begründung verwiesen. Das Landesamt für Landwirt-

<sup>1</sup> Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes (in der Fassung des 1. Nachtrages v. 14.10.2008).

schaft, Umwelt und ländliche Räume als untere Forstbehörde hat der punktuellen Unterschreitung des Waldabstandes in der Nordwestecke des Baufensters zugestimmt

#### 4.6 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet (= Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen), die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Planung insbesondere durch folgende Maßnahmen auf ein möglichst unvermeidbares bzw. unerhebliches Maß reduziert bzw. minimiert:

- Festsetzung einer optimierten, aber dem Standort angemessenen Bebauungsdichte bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Durch die Umnutzung und Entsiegelung von nicht mehr benötigten Verkehrsflächen wird ein Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung erbracht, wodurch sich positive Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben (z.B. Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme auf der sog. ‚Grünen Wiese‘ bzw. auf hochwertigeren Bodenstandorten).
- Festsetzung einer auch gestalterisch wirksamen Eingrünungsmaßnahme (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Insbesondere aufgrund der Vorbelastung als Parkplatz ist mit keiner Zunahme von befestigten Flächen bzw. Bodenversiegelungen zu rechnen, sondern im Gegenteil mit einer Verringerung.

#### 4.7 Lärmschutz

Das jetzige Plangebiet liegt weit von den überörtlichen Verkehrsstraßen auf dem Stadtgebiet entfernt und wird daher vom Verkehrslärm nicht tangiert. Auch die ursprünglichen Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 sind für die Grundstücke am Ende des Lilienweges nicht mehr relevant.

Die im Süden gelegene Schießhalle verursacht ebenfalls keine Immissionsschutzprobleme, da der Schießsport in einer geschlossenen, ausreichend schallsolierten Halle ausgeübt wird. Immissionsschutzprobleme sind schon jetzt mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht vorhanden und festzustellen.

### **5. Ver- u. Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz**

Das Grundstück im Plangebiet kann ohne Probleme an die vollständig vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Lilienweg angeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist von dort derzeit nicht geplant.

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH gewährleistet werden.

Altlasten und Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht notwendig. Das Plangebiet steht zurzeit im Eigentum der Stadt Reinfeld und wird von dieser über einen privatrechtlichen Grunderwerbsvertrag veräußert.

Die anfallenden Erschließungskosten und sonstigen öffentlichen Abgaben werden von der Stadt Reinfeld vom Grundstückseigentümer eingefordert werden. Dieser hält der Stadt Reinfeld ebenfalls die Planungskosten von der Hand. Zusätzliche Finanzierungskosten zur Verwirklichung der Festsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Reinfeld daher nicht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung in der Sitzung am 29.06.2011 gebilligt.

Reinfeld, 12.2. JUL. 2011

  
Bürgermeister

