

Begründung

zur Satzung der Stadt Reinfeld (H.)

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 C. Das Gebiet wird begrenzt

- im Süden durch die BAB 1
- im Westen durch die „Lokfelder Chaussee“ (L 85)
- im Norden durch das Kleingartengelände „Weddernkoppel“ und das Gewerbegebiet „An der Autobahn“ (B-Plan 15 B)
- im Osten durch die Stadtgrenze der Stadt Reinfeld (H.) / Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf), einschließlich des Bereichs südlich der Lübecker Chaussee (B 75) östlich des Autobahnzubringers

und ist insgesamt ca. 26,3 ha groß.

2. Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Reinfeld hat in seiner Sitzung am 21.09.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 C in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Ziel der Änderung ist die Erweiterung von Ausnahmemöglichkeiten zur Abweichung von Firsthöhen für Gebäude, die mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung ausgestattet werden (in der Dachfläche integriert oder aufgeständert).

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 bloße Erweiterung von Ausnahmemöglichkeiten berührt nicht die Grundzüge der Planung, weshalb die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

Der Ausschuss hat am 21.09.2009 beschlossen, gem. § 13 Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 abzusehen. Der Planentwurf wird stattdessen gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

3. Planungserfordernis

Der geltende Bebauungsplan Nr. 15 C setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung 1990 fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch verschiedene Festsetzungen geregelt - u.a. setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen von 9 bzw. 11 m fest. Dies wurde begründet mit Rücksicht auf das nördlich angrenzende Kleingartengelände und im Interesse eines besseren Übergangs zur freien Landschaft.

In Textziffer 2.3 ist jedoch bereits eine Ausnahme zu den Firsthöhen vorgesehen für Produktions- und Lagergebäude. Diese Ausnahmemöglichkeit möchte die Stadt jetzt erweitern, um die Nutzung von Solarenergie zu fördern.

Gerade bei Gewerbebetrieben bietet sich die Errichtung von Solaranlagen an, weil die Dachflächen entsprechend groß sind. Es kann dann wirtschaftlicher sein, die Betriebe mit geneigten Dächern auszustatten. Durch die geneigten Dachflächen werden größere Höhen erreicht, die bei Einhaltung der festgesetzten Firsthöhen von 9 bzw. 11 m zur Reduzierung der Geschossigkeiten führen würden. Die erforderlichen Betriebsflächen müssten dann in der Fläche nachgewiesen werden, was aus ökologischen Gründen wegen der größeren Versiegelung nicht wünschenswert wäre. Für aufgeständerte Solaranlagen ist die Situation ähnlich zu sehen, weshalb textlich dazu keine Differenzierung erfolgen soll.

4. Planung und Festsetzungen

4.1. Erweiterung der Ausnahmemöglichkeiten zur Abweichung von festgesetzten Firsthöhen

Unter Textziffer 2.3 wird Satz 3 wie folgt umformuliert: „Für diese Ausnahmen dürfen die festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3 m für maximal 20 % der überbauten Fläche überschritten werden.“

Außerdem wird folgender Satz 4 angefügt: „Für Gebäude, deren Dachflächen mit Solaranlagen ausgestattet werden, sind ausnahmsweise Überschreitungen bis zu einer Gesamthöhe von 15 m über der Bezugshöhe möglich; eine Flächenbeschränkung ist diesbezüglich nicht vorgesehen.“

4.2. Fortdauer der übrigen Festsetzungen

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 C, sowie die Textfestsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich unverändert fort.

5. Natur und Umwelt

In der Begründung zum Ursprungsplan wird als Ziel der Firsthöhenbeschränkungen die „Verbesserung des Übergangs zur freien Landschaft“ genannt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sollten so verringert werden.

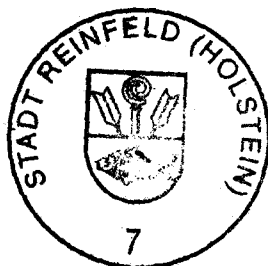
Dieses Ziel wird durch die 3. Änderung grundsätzlich nicht aufgegeben, denn die Firsthöhenbegrenzung wird beibehalten. Im Rahmen des Ermessensspielraums für Ausnahmen im Einzelfall wird zu berücksichtigen sein, dass dieses Ziel durch eine zu großzügige Handhabung der Ausnahmen nicht „ausgehöhlt“ wird.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2010 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den **23. Juni 2010**



Der Bürgermeister

(Horn)