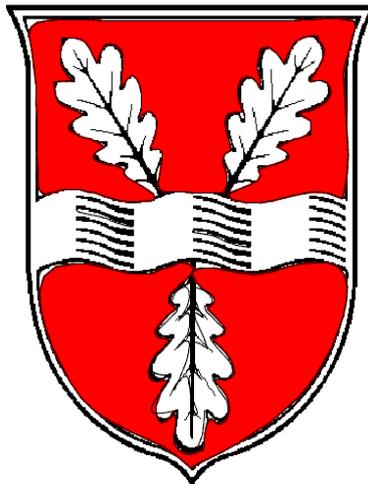


Begründung

**zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
der Stadt Reinbek**

Außenbereichssatzung „Schönauer Weg“



Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung	3
3. Bestandssituation	3
3.1 Derzeitige Nutzung	3
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben	4
4. Grundlagen und Regelungen der Außenbereichssatzung	4
4.1 Grundlagen	4
4.2 Regelungen	5
5. Auswirkungen	6

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im Ortsteil Ohe und umfasst die bebauten Grundstücke Schönauer Weg 7 und 13 sowie die dazwischenliegende unbebaute Fläche. Begrenzt ist das Gebiet durch die jeweilige nördliche, östliche und südliche Grundstücksgrenze sowie im Westen durch den Schönauer Weg. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3000 qm.

Übersichtsplan Ortsteil Ohe



2 Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung

Auf der Ostseite des Schönauer Weges zwischen der Ortslage und Gut Schönau hat sich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Weitere, nicht nach § 35 Abs.1 BauGB privilegierte Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese eingeschränkte Zulässigkeit erlaubt im vorliegenden Fall keine allgemeine Wohnnutzung, da im Wesentlichen eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vorliegt:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“
- Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Die vorhandene Bebauung soll als Wohnstandort dauerhaft erhalten bleiben und geringfügig durch An/Umbauten oder Schließung der Baulücken erweitert werden können. Mittels der Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird dies grundsätzlich ermöglicht.

3 Bestandssituation

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Bebauung mit zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern, die sich in einem Abstand von ca. 70m entlang des Schönauer Weges, gegenüber der ehemaligen Kornbrennerei befinden. Die Wohngebäude dienten der Kornbrennerei als Betriebswohnungen für Mitarbeiter und deren Familien. Die Fläche zwischen den Gebäuden ist unbebaut mit Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Schönauer Weg“. Es bestehen Leitungssysteme, die für einzelne Vorhaben ggf. zu erweitern sind. Bauherren wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern empfohlen.

3.2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (gewerbliche Bebauung im Außenbereich) mit Baumbestand dargestellt.



(Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Reinbek)

4. Grundlagen und Regelungen der Außenbereichssatzung

4.1 Grundlagen

Eine Außenbereichssatzung schafft kein grundsätzliches Planrecht, wie es bei einem Bebauungsplan der Fall wäre, sondern ermöglicht die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen. So kommt eine Satzung i.S. des § 35 Abs. 6 BauGB nur für bebaute Bereiche im Außenbereich in Betracht, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist auch, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mittels der Außenbereichssatzung werden keine Baurechte geschaffen, ein Bauvorhaben unterliegt immer noch einer Einzelfallprüfung. Es wird lediglich bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dadurch können im Außenbereich vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Eine Erweiterung der Baumöglichkeiten in den unbebauten Außenbereich hinein ist nicht möglich.

Für den Geltungsbereich liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung vor.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist demnach nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

4.2 Regelungen

Ergänzend zu den Vorgaben aus § 35 Abs. 6 BauGB wird die mögliche Bebauung dahingehend eingeschränkt, dass sie in Gebäudegröße und Umfang an den Bestand angepasst ist bzw. der Bestand sich nur geringfügig erweitern kann. Aus diesem Grund trifft die Satzung unter § 3 Regelungen zur

- Größe der Grundfläche:

Die maximale Grundfläche von Gebäuden wird auf 260qm festgesetzt.

- Trauf- und Firsthöhe der Gebäude:

Die Traufhöhe darf maximal 7m, die Firsthöhe max. 11m betragen; das entspricht einem zweigeschossigen Baukörper mit ausgebautem Dach.

5. Auswirkungen

Durch die Umnutzung von bestehenden Betriebswohnungen zu allgemeinen Wohnungen sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Sollten weitere Um/Anbauten sowie Neubauten geplant werden, dürfen diese öffentlichen Belangen wie Umwelt- und Naturschutzvorgaben nicht entgegenstehen. Immissionskonflikte sind nicht zu erkennen bzw. zu erwarten. Entsprechende Prüfungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat die Begründung am durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den

.....

Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
Björn Warmer