Satzung der Gemeinde Westerrade
über den

Bebauungsplan Nr. 8 Teil I,
Aufhebung

für das Gebiet „Fläche südlich der Grundstücke Bahnhofstraße 24 - 28 und nördlich der Raiffeisenstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Aufhebung des B-Plan Nr. 6 für das Gebiet "Fläche südlich der Grundstücke Bahnhofstraße 24 – 28 und nördlich der Raiffeisenstraße" bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B - Text

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 wird ersatzlos aufgehoben.

2. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan in der Anlage. (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.9.2026.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Uns Dörper am .

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis unter " https://www.amt-trave-land.de/gemeinden/Westerrade/bauleitplanung/bebauungsplaene/ " im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung Trave-Land öffentlich ausgelegen.

Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am in Uns Dörper (amtliches Bekanntmachungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "https://www.amt-trave-land.de/gemeinden/Westerrade/bauleitplanung/bebauungsplaene/ " ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Westerrade den _____

_____

Bürgermeisterin L.S.

7. Die B-Plansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Westerrade den _____

_____

Bürgermeisterin L.S.

8. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Westerrade den _____

_____

Bürgermeisterin

L.S.

Bahnhofstraße
Kohlenkamp
N
Gemarkung Westerrade, Flur 3
Geltungsbereich der
Satzung der Gemeinde Westerrade
Bebauungsplan Nr. 6 – Aufhebung

**Satzung der Gemeinde Westerrade
über den Bebauungsplan Nr. 6
für das Gebiet
„Fläche südlich der Grundstücke Bahnhofstraße 24 – 28
und nördlich der Raiffeisenstraße" - (Baugebiet Kohlenkamp)**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungsanlass und -ziele
3. Planerische Grundlagen
4. Inhalt der Planung
5. Umweltbericht
6. Ver- und Entsorgung
7. Hinweise
8. Umsetzung der Planung/Kosten

---

1. Allgemeines

Die Gemeinde Westerrade hat am 1.9.2026 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 (Baugebiet Kohlenkamp) ersatzlos aufzuheben. Planungsziel ist die Wiederherstellung einer Planungssicherheit für die betroffenen Grundstücke unter Aufrechterhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 5.7.2024 (GVOBl Schl.-H. S. 504).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am , die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im . Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 im . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

2. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Westerrade ist am 19.9.2020 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 18.7.2023 - 4 CN 3.22 entschieden, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig und deswegen nicht anwendbar ist. In Folgeentscheidungen wurden Bebauungspläne, die unter Anwendung von 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wurden, für rechtsunwirksam erklärt. Daher ist davon auszugehen, dass auch der Bebauungsplan Nr. 6 als rechtsfehlerhaft zustande gekommen ist.

Die satzungsgebende Gemeinde ist aus Gründen der Rechtssicherheit gehalten, einen als unwirksam erkannten Bebauungsplan aufzuheben und somit den ihm anhaftenden Rechtsschein zu beseitigen. Das Bebauungsplangebiet ist mittlerweile nahezu vollständig festsetzungskonform bebaut. Nach Aufhebung gilt für das bisherige Plangebiet § 34 BauGB, wonach eine Bebauung entsprechend der Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung zulässig ist. Dies wird als ausreichendes Regulativ für künftige Bauvorhaben im bisherigen Plangebiet angesehen, der Aufstellung eines erneuten Bebauungsplans bedarf es daher nicht.

3. Planerische Grundlagen

Raumordnung, Bauleitplanung

Die Gemeinde Westerrade ist als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft[1]. Für diese Gemeinden ist eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs möglich[2]. Auch können diese Gemeinden eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für

[1] Regionalplan I, Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. 9. 2009
[2] Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1

die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen[3]. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Für den Aufhebungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6, in Kraft getreten am 19.9.2020. Dieser setzt ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO fest mit einer GRZ von 0,25, max. zwei Vollgeschossen, einer max. Firsthöhe von 9,0m und geneigten Dächern.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung (Berichtigung) aus dem Jahr 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

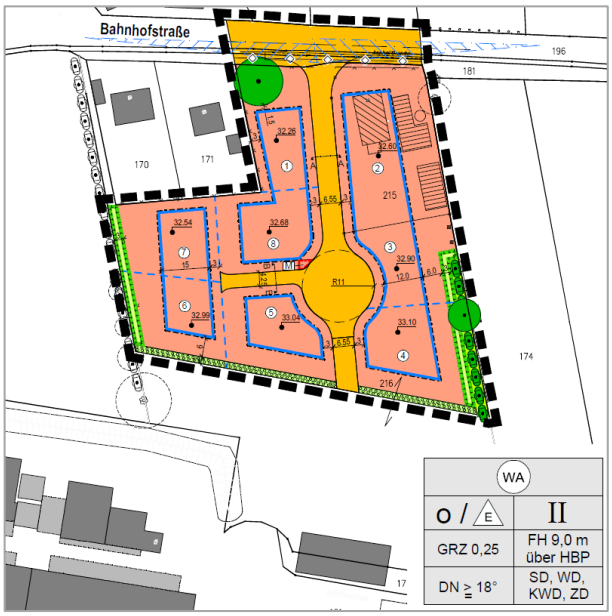

Abb. 1: B-6 (Auszug)

In der Innenbereichssatzung der Gemeinde in der Fassung der Ergänzung von 1999 erfasst das heutige Plangebiet nicht, da es zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Bestandteil des Bebauungszusammenhangs war.

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnhofsstraße (K 3) und wird über die Straße Kohlenkamp erschlossen. Es umfasst 7 Bauplätze, von denen bis auf einen alle festsetzungskonform bebaut sind, in einer Gesamtgröße von ca. 0,89 ha. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

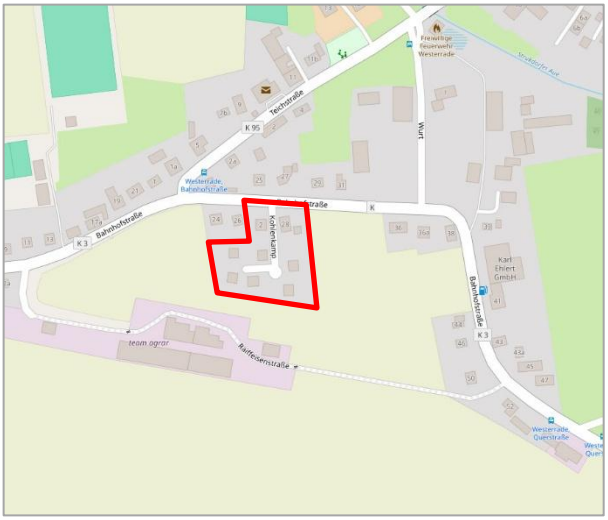

Abb. 2: Lage des Plangebietes

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

[3] Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.7 Abs.1

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Neubaugebiet mit 8 Bauplätzen für max. zweigeschossige Wohnhäuser. Bis auf eines sind alle Baugrundstücke festsetzungskonform mit Wohnhäusern bebaut. Es wurden fünf eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach und zwei zweigeschossige Einfamilienhäuser mit flach geneigtem Zeltdach errichtet.

Abb. 3: Luftbild des Plangebietes

4. Inhalt der Planung

Einziger Inhalt der Planung ist die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6.

Rechtsfolgen der Aufhebung

Die bislang bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Fläche werden künftig durch das Regime des § 34 BauGB ersetzt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Als nähere Umgebung im Sinne dieser Vorschrift und damit als künftiger Referenzmaßstab ist die Bestandsbebauung im bisherigen Plangeltungsbereich einschließlich der Gebäude Bahnhofstraße 24 und 26 anzusehen, ggf. auch die Bebauung Bahnhofstraße 23-27. Ggf. kommend ergänzend einzelne Regelungen der §§ 4 oder 12 bis 15 BauNVO zur Anwendung.

Anstelle der textlichen Festsetzung, Ziff. B03 zu Stellplätzen/Garagen tritt die Stellplatzsatzung der Gemeinde v. 27.4.2023, die aber inhaltlich keine abweichende Regelung enthält.

Die übrigen textlichen Festsetzungen über Abstandstiefen (A05), Mindestgrößen der Baugrundstücke (A06), Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (A07), Sichtflächen (A08), Versorgungsanlagen (A09), Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A10), Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A11), Dächer (B01) und Nebenanlagen, Garagen, Carports (B02) entfallen ersatzlos.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße Kohlenkamp und die Bahnhofstraße.

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle „Westerrade, Bahnhofstraße" über die Linien 7650 (Lübeck – Bad Segeberg), 7651 (Langniendorf – Bad Segeberg), 7660 (Goldenbek – Bad Segeberg), 7670 (Bad Segeberg – Traventhal – Bad Segeberg) und 7680 (Goldenbek – Struckdorf) an das öffentliche Busnetz angebunden. Das Fahrplanangebot der Linien 7660, 7670 und 7680 ist auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

Grünordnung

Relevante Grünstrukturen bestehen im Plangebiet in Gestalt der grenzbegleitenden Knicks im Westen und Osten und der Gehölzpflanzung im Süden. Die Knicks sind gesetzlich geschützt. Durch die Aufhebung entfallen die Festsetzungen Ziff. A10 c) und d) zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung sowie zur Beschränkung von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen. Hier gilt künftig die Anforderung des § 8 Abs. 1 LBO, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5. Umweltbericht

Wird zu einem späteren Verfahrensstand ergänzt.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser bleiben unverändert. Eine Mischwasserleitung verläuft entlang der Bahnhof-

straße, an die4 das Baugebiet angeschlossen ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Bodengutachten, dass zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 erstellt wurde[4], nicht möglich.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird auf Grundlage des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz) mit 48 m^3/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

7. Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete, gleichwohl kann hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen sein. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde (Archäologisches Landesamt, Schleswig) 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.

8. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

Derzeit keine

---

[4] GBU, Fahrenkrug, 2020

Gemeinde Westerrade

Die Bürgermeisterin

_____

(Bürgermeisterin)