

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)

für den Bereich der Seepromenade am Herrenteich



**Endgültige Fassung**

20.09.2023 (Stadtverordnetenversammlung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Bestehendes Planungsrecht .....	2
1.3 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.4 Projektbeteiligte Planer .....	3
1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
4.1 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB .....	4
4.2 Folgenutzungen.....	5
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	5
<b>5 Hinweis zur Sondernutzungssatzung.....</b>	<b>6</b>
<b>6 Verkehr .....</b>	<b>6</b>
<b>7 Artenschutz und Grünordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>6</b>
<b>9 Bodenordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>10 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>7</b>
<b>11 Kosten.....</b>	<b>7</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 13.06.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch beschlossen.

Der 1. Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ALKIS.

## 1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bisher durch den seit dem 25.02.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 für den Bereich der Müllerwiese und des Mühlengeländes überplant. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zum Aufstellen mobiler Verkaufswagen für Speisen und Getränke auf der öffentlichen Seepromenade am Herrenteich geschaffen werden. Nach Inkrafttreten der 1. Änderung wird der Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 im Geltungsbereich der 1. Änderung überplant.

## 1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die 1. Änderung stellt eine Innenentwicklungsmaßnahme dar. Mit der 1. Änderung soll die Attraktivität der Seepromenade und das Angebot für die Reinfelder Bevölkerung und Besucher erhöht werden. Dies trägt zu einer gewünschten Belebung des Innenstadtbereiches bei und stärkt den Tourismus in Reinfeld (Holstein).

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Mit der 1. Änderung wird kein Eingriff in die Natur und Umwelt vorbereitet, da der Bereich der Seepromenade auf der die Verkaufswagen aufgestellt werden sollen, heute bereits versiegelt ist. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

## 1.4 Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung der 1. Änderung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

## 1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teil der öffentlichen Seepromenade. Nördlich befindet sich der Herrenteich und südlich wird er durch der Matthias-Claudius-Straße (L71) begrenzt. Westlich schließt eine öffentliche Grünfläche und die öffentliche Wegeverbindung entlang des Herrenteichs an. Östlich des Geltungsbereiches setzt sich die Seepromenade mit Sitzgelegenheiten fort und endet in einer Mehrgenerationenspielfläche.

Weiter in Richtung Osten findet sich ein Gastronomiebetrieb am Herrenteich. Südlich des Geltungsbereiches und der Matthias-Claudius-Straße liegt eine Seniorenresidenz. Das Reinfelder Rathaus und die Haupteinkaufszone entlang der Paul-von-Schoenaich-Str. sind fußläufig erreichbar.

## 2 Anlass und Ziele

Die Seepromenade am Herrenteich wurde in den Jahren 2010/2011 als städtebauliche Sanierungsmaßnahme zur Belebung der Reinfelder Innenstadt errichtet. Sie hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Treffpunkt der Reinfelder Bevölkerung entwickelt und hat die Aufenthaltsqualität am Herrenteich erhöht.

Von örtlichen und regionalen Gastronomiebetrieben wurde die Idee und der Wunsch an die Stadt herangetragen, während der Sommermonate Verkaufswagen zum Verkauf von Speisen und Getränke auf der Seepromenade aufzustellen. Damit soll das gastronomische Angebot im Bereich der Seepromenade erweitert und zu einer weiteren Belebung beitragen werden. Die Stadt unterstützt diese Idee und möchte die Genehmigungsfähigkeit der Verkaufswagen herbeiführen.

Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erforderlich. Ein mobiler Verkaufswagen ist nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Kreises Stormarn als baugenehmigungspflichtiges Vorhaben zu behandeln. Diese Ansicht wurde bereits in einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig (Urteil vom 25.01.2011 AZ 8 A 14/09) vertreten.

Gemäß § 2 der Landesbauordnung (LBO) ist ein Verkaufswagen als Gebäude anzusehen, da er selbstständig benutzbar ist und eine überdeckte bauliche Anlage darstellt, die von Menschen betretbar ist und als Arbeitsstätte genutzt wird. Zudem wird der Verkaufswagen überwiegend ortsfest genutzt.

Das Aufstellen solcher „Gebäude“/Verkaufswagen ist gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung im Bereich der Seepromenade bisher nicht zulässig. Die im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Seepromenade“ lässt das Aufstellen nicht zu, da eine öffentliche Verkehrsfläche kein Baugrundstück darstellt. Damit ein Aufstellen von Verkaufswagen planungsrechtlich zulässig ist, müssen in der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechende Nutzungsbereiche festgesetzt werden.

Ziel der 1. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um für einen bestimmten Zeitraum im Jahr Verkaufswagen für Getränke und Speisen auf der Seepromenade aufstellen zu können und so deren Attraktivität weiter zu erhöhen.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortbeschreibung 1998) im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Ihr wird als äußerer Achschwerpunkt bei der Entwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.

Der Regionalplan weist Reinfeld die Funktion eines Unterzentrums zu. Reinfeld hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung.

Bezüglich der Entwicklung der Innenstadt sind im Regionalplan ebenfalls Aussagen zu finden. Gemäß dem Regionalplan soll die „Neuordnung der Stadtmitte .... zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion fortgeführt werden“. Weiterhin ist die Stadt Reinfeld (Holstein) gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I als Erholungsort anerkannt.

Mit der 1. Änderung wird die Rolle Reinfelds als Erholungs- und Tourismusort gestärkt. Sie widerspricht nicht den raumordnerischen Zielen.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dar. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Seepromenade“ wird durch die 1. Änderung übernommen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird nicht widersprochen.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Damit die Aufstellung von Verkaufswagen planungsrechtlich zulässig ist, werden Flächen für Verkaufswagen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzt. Die Stadt sieht diesen Paragraphen als geeignet an um die Zielsetzung der 1. Änderung zu erreichen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB kann festgesetzt werden, dass „... Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind ...“<sup>1</sup>. Mit einer Festsetzung auf dieser Rechtsgrundlage wurde durch den Bundesgesetzgeber somit ein „Baurecht auf Zeit“ eingeführt<sup>2</sup>.

Als alleinige Standorte zum Aufstellen der Verkaufswagen werden zwei Flächen mit jeweils einer Größe von 40 qm festgesetzt. Die Flächen für Verkaufswagen sind so verortet, dass zwischen ihnen noch eine ausreichend große Fläche verbleibt, die vom öffentlichen Fußweg eine Blickbeziehung zum Herrenteich ermöglicht sowie die Wegebeziehung über die Seepromenade in Richtung der Rampenanlage zum Herrenteich nicht eingegrenzt bzw. beeinträchtigt wird.

<sup>1</sup> Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB §9 Rn. 240g

<sup>2</sup> Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 165

Der Zeitraum für die zulässige Nutzung oder Anlage ist konkret zu bestimmen<sup>3</sup>. Da die gastronomischen Angebote vor allem in den Frühlings- und den Sommermonaten angeboten werden sollen und die Seepromenade vorwiegend in dieser Zeit aufgesucht wird, soll die Aufstellung der Verkaufswagen vom 01.04. bis zum 30.09. eines Jahres zugelassen werden. Zusätzlich soll auch in den Wintermonaten in der Vor- und Nachweihnachtszeit im Zeitraum vom 01.11. – 31.01. des Folgejahres die Möglichkeit eines Aufstellens von Verkaufswagen ermöglicht werden (z.B. für Punsch, Mutzen o.a.). In den übrigen Zeiten des Jahres ist das Aufstellen eines Verkaufswagen somit unzulässig.

Zu festgesetzten Stadtfesten, Märkten o.ä. sollen die Flächen für andere Sondernutzungen verwendet werden können, weshalb die Verkaufswagen zu diesen Anlässen vorübergehend zu entfernen sind. Eine solche Veranstaltung ist z. B. das jährlich stattfindende Karpfenfest. In der Textziffer 1.1 ist dieser Umstand berücksichtigt.

Als Sondernutzung sind nur Verkaufswagen zulässig, die Speisen und Getränke verkaufen. So soll der Aufenthaltswert der Seepromenade erhöht werden. Die Verkaufswagen müssen mobil sein und können als Anhänger oder mit Fahrerkabine ausgeführt sein. Andere Sondernutzungen wie Zelte, Buden oder Stände sind im Geltungsbereich der 1. Änderung somit nicht zulässig. Dadurch soll es nicht zu einer Ansammlung unterschiedlicher Sondernutzungen kommen. Das ruhige Erscheinungsbild der Seepromenade soll auch zukünftig gegeben sein. Mit gleicher Intention wird die Grundfläche der Verkaufswagen auf 18 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Verkaufswagen sollen die Seepromenade nicht überfrachten.

## 4.2 Folgenutzungen

Gemäß dem §9 Abs. 2 Satz 2 BauGB muss die Folgenutzung nach Ablauf des Baurechts auf Zeit festgesetzt sein. „Damit wird berücksichtigt, dass der Bebauungsplan, der für das Plangebiet die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, auch insofern vollständig ist und die Regelung für die Entwicklung der Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen endet, nicht offen gelassen wird.“<sup>4</sup>

Als Folgenutzung wird die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Seepromenade“ festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass nach dem Abtransport der Verkaufswagen, die Seepromenade in ihrer Gesamtheit den Reinfeldern und Reinfelderninnen zur Verfügung steht.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

In vielen Fällen stehen vor Verkaufswagen Stehtische und Schirme. Dies kann zu einer weiteren Überfrachtung der Seepromenade führen und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Die Gemeinde sieht an diesem prominenten städtischen Ort einen Regelungsbedarf. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass vor jeden Verkaufswagen max. drei Stehtische und drei Schirme innerhalb der festgesetzten Fläche für Verkaufswagen aufgestellt werden dürfen.

---

<sup>3</sup> Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB §9 Rn. 240k

<sup>4</sup> Ebenda, Rn. 241g

## 5 Hinweis zur Sondernutzungssatzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Verkaufswagen für Speisen und Getränke geschaffen. Auf dieser Grundlage kann eine Baugenehmigung für die als bauliche Anlage geltenden Verkaufswagen erteilt werden.

Daneben ist zusätzlich die städtische Sondernutzungssatzung zu berücksichtigen. Ihre Regelungen bleiben von den Festsetzungen der 1. Änderung unberührt. Für das Aufstellen der Verkaufswagen ist zusätzlich eine Genehmigung auf der Grundlage der Sondernutzungssatzung erforderlich. Somit verbleibt bei der Stadt Reinfeld (Holstein) eine weitere Steuerungsmöglichkeit bei der Ansiedlung der Verkaufswagen.

## 6 Verkehr

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 hat keine verkehrlichen Auswirkungen. Der fließende Verkehr auf der Matthias-Claudius-Straße wird nicht beeinträchtigt.

## 7 Artenschutz und Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Natur und Landschaft.

## 8 Ver- und Entsorgung

Ein Stromanschluss ist an der Seepromenade für die Verkaufswagen vorhanden.

Die untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass eine schadlose Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers zwingend notwendig ist. Bei Erteilung der Sondernutzungsgenehmigung ist darauf hinzuweisen.

Die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH (VS Netz) haben darauf hingewiesen, dass in der geplanten Stellfläche für die Verkaufswagen sich eine Gasversorgungsleitung der VS Netz befindet. Es ist sicher zu stellen, dass die Verkaufsfahrzeuge jederzeit entfernt werden können, um Arbeiten an der Gasversorgungsleitung durchführen zu können.

## 9 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## 10 Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Seepromenade“	0,086
Gesamtfläche	<b>0,086</b>

## 11 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 werden von der Stadt Reinfeld (Holstein) getragen. Weitere Kosten für die Stadt ergeben sich nicht aus den Festsetzungen der 1. Änderung.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am **20.09.2023** gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 20.12.2023

(L.S.)

gez. Wramp  
(Der Bürgermeister)