

GEMEINDE BARGFELD-STEAGEN
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
8.ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3
- 8. Änderung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

- Gebiet: 1. ~~Amselweg Grundstück Nr. 4d~~ sowie ehemaliges Pumpenhausgrundstück
2. Südlich der Straße Im Weden, Grundstück Nr. 15 bis zum Ende der Ortslage

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Hinweise

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr 3, Gebiet: Im Weden, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20. August 1969, Az.: IV 81d - 813/04 - 15.05 (3) genehmigt.

Zwischenzeitig wurde die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 08.07.1983, Az.: 61/3 - 62.005(3-4), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 27. Juli 1983 in Kraft getreten.

Zwischenzeitig wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 20.12.1985, Az.: 61/12 - 62.005(3-5), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 15. Januar 1986 in Kraft getreten.

Zwischenzeitig wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, die lediglich die Aufhebung bestehender Festsetzungen beinhaltet, wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 16.07.1985, Az.: 61/12 - 62.005(3-6), genehmigt. Die Satzung ist mithin am 31. Juli 1985 in Kraft getreten.

Das Anzeigeverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 24.02.1992, Az.: 62/22 - 62.005(3-7), erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Die Satzung ist mithin am 07. Mai 1992 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung beschloß die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet: 1. Amselweg Grundstück Nr. 4d sowie ehemaliges Pumpenhausgrundstück, 2. Südlich der Straße Im Weden, Grundstück Nr. 15 bis zum Ende der Ortslage, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. Juni 1992.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen zehn Änderungen.

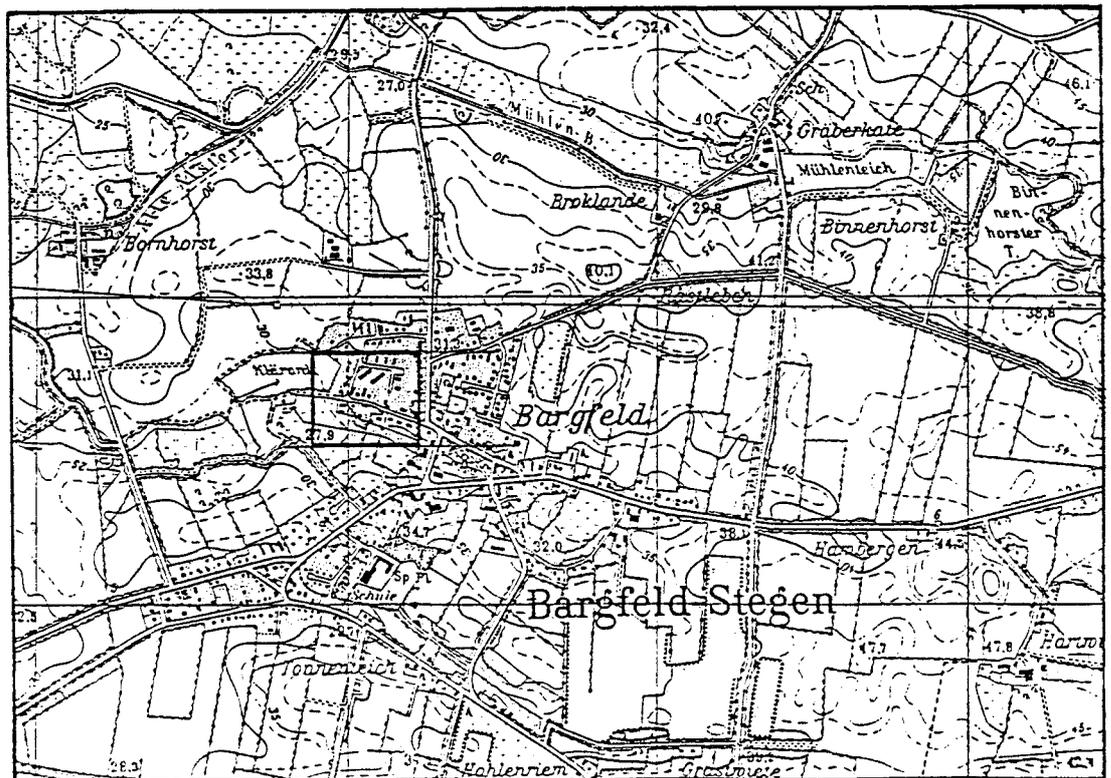
Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt das Grundstück Amselweg 4d am Ende des Amselweges einschließlich des Pumpenhaus- und Transformatorengrundstückes sowie den Bereich südlich der Straße Im Weden vom Grundstück Im Weden Nr. 15 bis zum Ende der Ortslage.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) den Bereich des betreffenden Baugrundstückes Amselweg Nr. 4d und Im Weden Nr. 15 folgende mit einer Fläche von ca. 0,69 ha, als Verkehrsfläche einen Teilbereich des Amselweges mit einer Fläche von ca. 0,03 ha.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 3 - 8. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen zwei Teilbereiche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 neu geordnet werden.

Dies ist zum Einen der Bereich am Ende des Amselweges, für den sich aufgrund des nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Bereiches des ehemaligen Pumpenhausgrundstückes eine Neuordnung erforderlich macht. Zum Anderen ist es der Bereich südlich der Straße Im Weden am Ende der Ortslage. Hier ergibt sich durch den vorgesehenen Abbruch eines umfangreichen Gebäudekomplexes die Notwendigkeit einer Neuordnung.

Für den Bereich des Amselweges ist eine Zusammenfassung des Grundstückes 4d mit dem für öffentliche Zwecke nicht benötigten Pumpenhausgrundstückes, Flurstück 49/21, vorgesehen. Hierdurch wird die langfristige Nutzung des nicht selbstständig bebaubaren Flurstückes 49/21 sichergestellt.

Bei der vorliegenden Planung dieses Teilbereiches handelt es sich um die Regelung eines Einzelfalles. Aufgrund der Notwendigkeit der Zusammenlegung dieser beiden Grundstücksteile und der sich daraus ergebenden Verbesserung der Wohnqualität dieses Bereiches geht die Gemeinde davon aus, daß diese Planung zulässig ist.

Für den Bereich südlich der Straße Im Weden ergibt sich aufgrund der vorgesehenen Entfernung eines größeren Gebäudekomplexes und der bisher hier festgesetzten überbaubaren Flächen die Notwendigkeit einer den Belangen angemessenen Neuordnung. Neben der Gliederung der bisher sehr tiefen überbaubaren Flächen in deutlich getrennte vordere und rückwärtige Bebauungen wird auch auf zwischenzeitig eingetretene bauliche Entwicklungen Rücksicht genommen. Für die rückwärtigen Bauflächen sind hier entsprechende Erschließungseinrichtungen vorgesehen, sodaß hierdurch sinnvollere Neuordnungen sichergestellt werden können. Weiter soll hier auch den Belangen der Landschaftspflege verstärkt Rechnung getragen werden. Hierzu sind weitergehende Planungen der Gemeinde veranlaßt, die im Zuge eines naturnahen Rückbaues den Bereich bis zur südlich vorbeifließenden Wedenbek landschaftspflegerisch neu gestalten. Die Gemeinde verzichtet hier bewußt auf eine Einbindung dieses Bereiches in das vorliegende Bauleitplanverfahren.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die getroffenen Festsetzungen sind auf die Vorgaben der bisherigen Planungen begründet.

Zum Teilbereich 1, südlich des Amselweges:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Bereiches ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Dachform der künftigen Gebäude ist als Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung wird mit 40 Grad festgesetzt, bei eingeschossiger Bebauung sind Dachneigungen von 35 Grad bis 45 Grad zulässig.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,6 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

Zum Teilbereich 2, südlich der Straße Im Weden, am Ortsausgang:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Bereiches ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch Text ist weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 (4) der BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig sind.

Die Dachformen der künftigen Gebäude sind als Satteldach und Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind mit Neigungen von 35 Grad bis 45 Grad festgesetzt. Hierzu sind durch Text weitergehende Festsetzungen getroffen.

Die Sockelhöhen sind mit maximal 0,6 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Die Bereiche des Plangebietes sind vollständig erschlossen. Lediglich am Ende der Straße Amselweg, also den Teilbereich 1 berührend, war zur Verbesserung der Verkehrssituation bisher die Anlegung eines Wendehammers vorgesehen. Dieser Teilausbau ist bisher nicht erfolgt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß ein derartiger Ausbau, hier nur eine geringere Verbreiterung gegenüber der bisherigen Situation im Bereich des Amselweges, nicht mehr erforderlich ist. Es wird daher auf die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen verzichtet. Dies geschieht insbesondere auch im Hinblick darauf, daß die jetzige Situation bereits seit vielen Jahren besteht und nach derzeitigem Kenntnisstand zu keinen unvertretbaren Beeinträchtigungen geführt hat. Die Gemeinde sieht einen entsprechenden Ausbau nicht mehr als erforderlich an.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind sowohl für den Teilbereich 1 am Amselweg wie auch für den Teilbereich 2 südlich der Straße Im Weden nicht vorgesehen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet wird von keinen zu berücksichtigen Immissionen betroffen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Besondere Maßnahmen zum Schutze der Landschaft sind für die beiden Planbereiche nicht getroffen. Lediglich für den Bereich südlich der Straße Im Weden ist eine Einbindung des Plangebietes, sowohl auf der West- wie auf der Südseite, durch die Neuanpflanzung eines Knicks vorgesehen. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen als Text und in der Planzeichnung getroffen.

Außerhalb des Plangebietes, südlich zur vorbeifließenden Wedenbek hin, ist eine Neugestaltung im Zuge der Renaturierung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind einer besonderen Planung vorbehalten. Sie werden daher für diese vorliegende Bauleitplanung nicht berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütliche Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Sowohl für den Bereich am Ende des Amselweges, sowie auch für den Bereich südlich der Straße Im Weden sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

9. Hinweise:

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Eine Erdgasversorgung ist möglich. Neue Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung vorzuhalten ist.

Von Seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von Seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, SCHLESWAG AG, Kurt-Fischer-Straße 52, 22926 Ahrensburg, Tel.:(04102) 494550 zu erfragen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: 1. Amselweg Grundstück Nr. 4d sowie ehemaliges Pumpenhausgrundstück, 2. Südlich der Straße Im Weden, Grundstück Nr. 15 bis zum Ende der Ortslage, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 29. Juni 1993



Bargfeld-Stegen, den ~~21. Februar 1994~~


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 1992; März 1993; Febr. 1994;