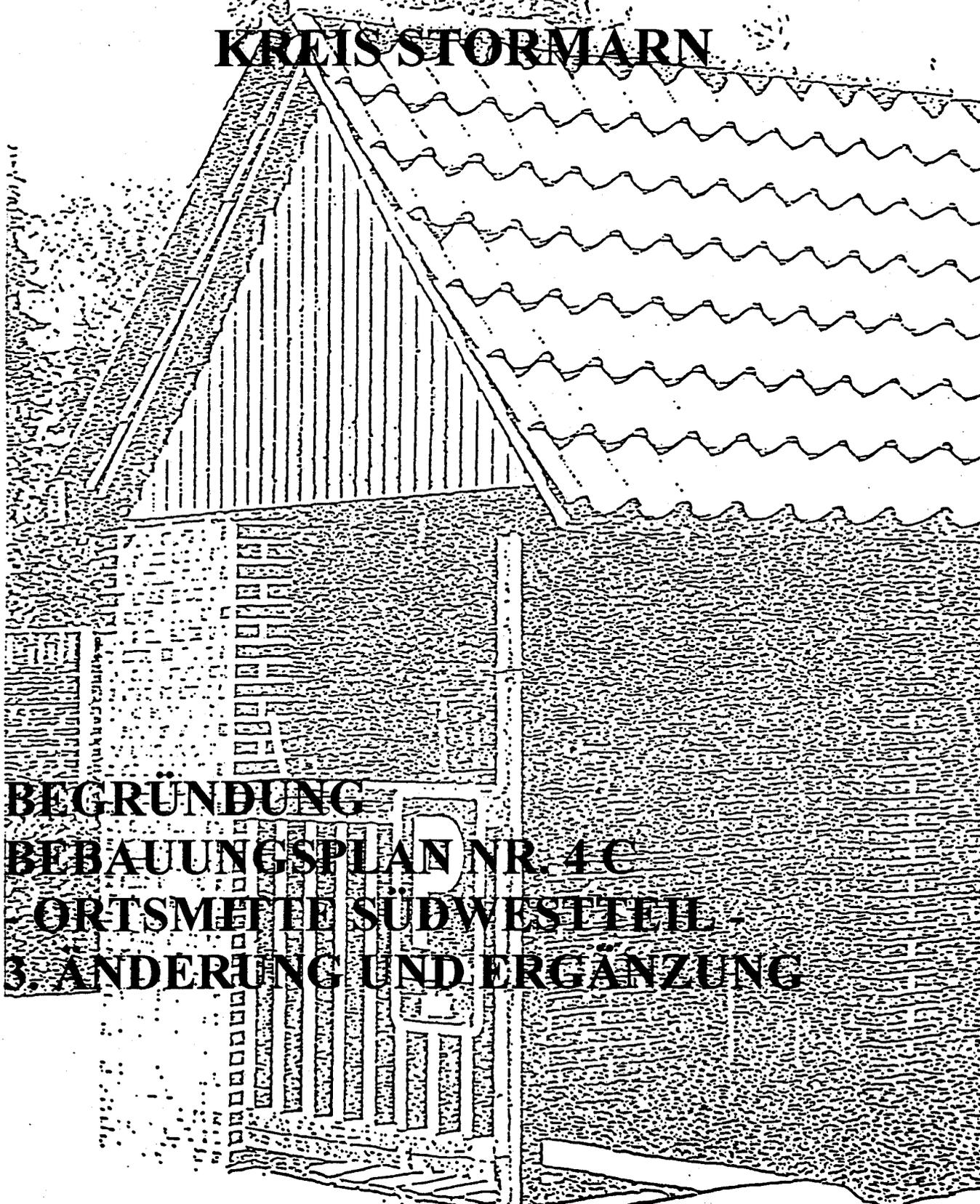


GEMEINDE BARGFELD- STEEGEN KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 C
ORTSMITTE SÜDWESTTEIL
3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 4C
-Ortsmitte Südwestteil-
3. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Raiffeisenweg ungerade Nr. 37, Nr. 39 und Nr. 41, südwestlich des Raiffeisenweges gelegen sowie das Altbaugrundstück des Kindergartens und des Gebäudes der „festen Grundschulzeiten“ nordöstlich der Schule

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines.....	3 - 6
2. Gründe für die Aufstellung.....	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
4. Hinweise	
a) Besondere Hinweise.....	9
b) Allgemeine Hinweise.....	9
Vermerk: Beschluß über die Begründung.....	10
Anlage:	
Übersicht M 1 : 1.000 mit der Umgrenzung des Plangebietes	11

GEM. BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4C -OM SWT- 3. Ä.+E.

1. Allgemeines

Für den Bebauungsplan Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- wurde das Anzeigeverfahren durchgeführt.

Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 05. Dezember 1996, Az.: 60/22-62.005(4C), wurde erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. Der Plan wurde mit Bewirkung der Bekanntmachung rechtswirksam am 04. Juli 1997.

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4C – Ortsmitte Südwestteil - ist abgeschlossen und mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung am 03. Dezember 1999 rechtswirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4C – Ortsmitte Südwestteil- ist abgeschlossen und mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung am 07. Januar 2000 rechtswirksam geworden.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen hat die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- für das Gebiet: Raiffeisenweg ungerade Nr. 37, Nr. 39 und Nr. 41, südwestlich des Raiffeisenweges gelegen sowie das Altbaugrundstück des Kindergartens und des Gebäudes der „festen Grundschulzeiten“ nordöstlich der Schule, beschlossen in seiner Sitzung am 29. Mai 2000.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- 3. Änderung und Ergänzung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen.

Bei dem Inhalt des Bebauungsplanes handelt es sich um textliche Festsetzungen zur Entwicklung einer Zweigeschossigkeit im südlichen Teil des Plangebietes, sowohl in den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes als auch in der Fläche für den Gemeinbedarf unter gleichzeitiger Festsetzung von Geschosflächenzahlen und darüber hinaus für den Bereich des betreffenden Allgemeinen Wohngebietes auch die Festsetzung einer Firsthöhe und die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Darüber hinaus wird durch Text bestimmt, daß die Wohnungen gemäß § 9(1)8 Neufassung Baugesetzbuch für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2000 sind die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist in der Zeit vom 16. Juni 2000 bis zum 17. Juli 2000 einschließlich durchgeführt worden.

GEM. BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4C -OM SWT- 3. Ä.+E.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durchgeführt worden am 29. Mai 2000 als öffentliche Darlegung und Anhörung.

Über das Ergebnis der Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 31. Juli 2000 eine Prüfung durchgeführt, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund eines erkennbar weiteren Planungserfordernisses zur Präzisierung des städtebaulichen Zieles hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 31. Juli 2000 eine Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzung vorgenommen und die neue Textfassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03. August 2000 erneut nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. September 2000 aufgefordert worden mit der Maßgabe, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Gleichzeitig erfolgt die erneute nachrichtliche Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 18. August 2000 bis zum 01. September 2000 mit der Maßgabe, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen.

Aus den vorstehenden erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren sind keine zu berücksichtigenden Anregungen vorgebracht worden, so daß hierzu keine weiteren Prüfungs- und Abwägungsentscheidungen durchgeführt worden sind.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 31. Juli 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 4C – Ortsmitte Südwestteil – 3. Änderung und Ergänzung, bestehend aus dem Text, gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2000 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 31. Juli 2000 aufgrund eines erneuten Planungserfordernisses beschlossen. Gleichzeitig wurde die abschließende Billigung der Begründung aufgehoben.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 4C – Ortsmitte Südwestteil – 3. Änderung und Ergänzung in einer bezüglich der Anzahl der Wohnungen zu ändernden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch für die Dauer von 2 Wochen bestimmt mit der Maßgabe, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16. Oktober 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 4C – Ortsmitte Südwestteil – 3. Änderung und Ergänzung, bestehend aus dem Text, gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung in der geänderten Fassung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend in der geänderten Fassung gebilligt worden.

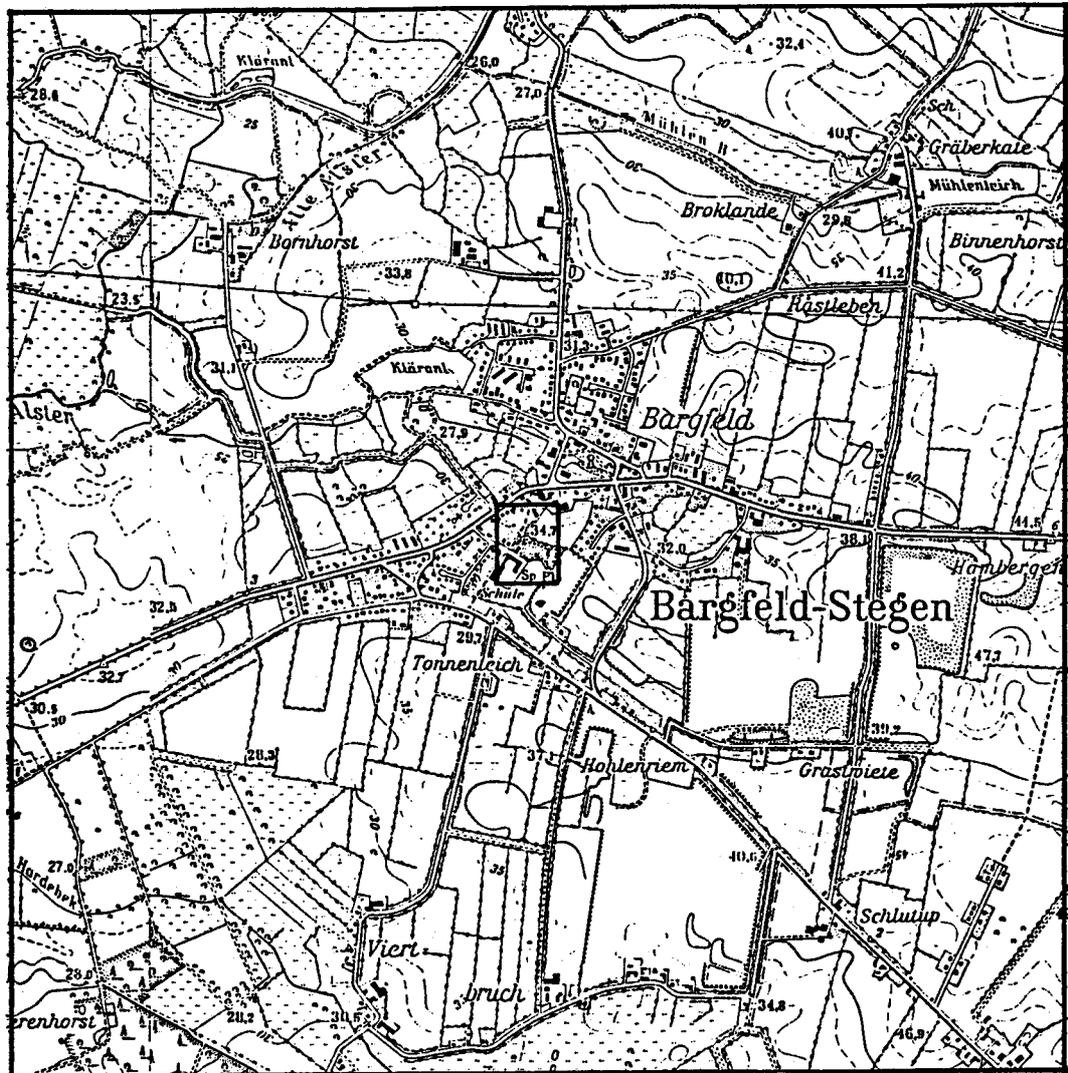
GEM. BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4C -OM SWT- 3. Ä.+E.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 03. November 2000 bis zum 17. November 2000. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2000 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt worden. Weiter ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 über die erneute Beteiligung unterrichtet worden.

Aus den vorstehenden erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren sind keine zu berücksichtigenden Anregungen vorgebracht worden, so daß hierzu keine weiteren Prüfungs- und Abwägungsentscheidungen durchgeführt worden sind. Redaktionell ist jedoch die Textziffer 1, 4. Absatz, um den Einschub „in Wohngebäuden“ ergänzt.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage zur Begründung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- entsprechend dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung

Für den Bereich der südlich liegenden Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, auf der Südwestseite des Raiffeisenweges, ist es Planungsziel, hier altengerechte Wohnanlagen oder Einrichtungen ähnlichen sozialen Anspruches zu errichten. Die Gemeinde will an diesem Planungsziel festhalten und hat zur Verwirklichung geeignete Lösungsansätze gefunden, bei denen entsprechende Anlagen als barrierefreie Wohnanlagen errichtet werden sollen und darüber hinaus mindestens 2 Wohneinheiten im Erdgeschoß behindertengerecht ausgebaut werden sollen. Hierzu sind auch Festsetzungen nach § 9(1)8 Neufassung Baugesetzbuch getroffen.

Aufgrund des damit verbundenen hohen technischen Aufwandes erscheint es sinnvoll und vertretbar die künftigen Gebäude in die Höhe zu entwickeln. Diesen Veränderungen des Planinhaltes, zum einen zur Reduzierung der Grundflächenzahl und zum anderen zur Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Neufestsetzung einer Geschößflächenzahl, der Höhenbeschränkung der Gebäude durch eine Firshöhenbegrenzung und die Festsetzung einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, kann mit vertretbarem Aufwand dem Erfordernis gerecht werden.

Wenngleich auch eine erhebliche Anzahl von neuen Wohneinheiten entstehen wird, handelt es sich doch um Wohnungen eines besonderen sozialen Anspruches, die bisher so in der Gemeinde in dem Umfange noch nicht angeboten werden konnten. Zur Sicherung der besonderen Nutzung sind entsprechende Festsetzungen getroffen, darüber hinaus wird die Gemeinde mit dem Investor entsprechende Vereinbarungen zur Sicherung dieser Ziele schließen.

Weiter wird eine Anhebung der Nutzungsvorgaben bezüglich der Geschossigkeit und der zulässigen Geschößflächenzahl auch im Bereich der südlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf mit den weitergehenden Zweckbestimmungen vorgenommen. Dies geschieht insbesondere im Hinblick darauf, an diesem begrenzten Standort ein größtmögliches Potential baulicher Nutzungen für gemeindliche Einrichtungen zu sichern an diesem zentralen Ort der Gemeinde.

Von seiten der Gemeinde ist darüber hinaus eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Erlasses des Innenministeriums -IV 63 - 511.51- vom 14. Januar 2000 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“. Hiernach ist festzustellen, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist und auch eine Vorprüfung nicht weiter zu vertiefen ist.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- 3. Änderung und Ergänzung werden die bisherigen Nutzungsvorgaben im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und den hieran südlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf durch folgende textliche Festsetzungen geändert und ergänzt:

1.

Für den Bereich der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes, Raiffeisenweg ungerade Nr. 37 und Nr. 41 (Flurstücke 7/49; 7/50 und 7/56):

Die bisherige zeichnerische Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit I Vollgeschoß wird aufgehoben. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit II Vollgeschossen neu festgesetzt. (§ 9(1)1BauGB)

Die bisherige zeichnerische Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze wird aufgehoben. Die Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze mit 0,3 neu festgesetzt. Weiter wird eine Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze mit 0,6 neu festgesetzt.

(§ 9(1)1BauGB)

Die Firsthöhe wird mit maximal 11,0 m Höhe über jeweilige Sockelhöhe festgesetzt.

(§ 9(1)1 BauGB)

Auf den Baugrundstücken Raiffeisenweg ungerade Nr. 37 (Flurstück 7/49) und ungerade Nr. 41 (Flurstück 7/56) sind jeweils 10 Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstgrenze zulässig. (§ 9(1)6BauGB)

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur altengerechte Wohnanlagen oder Einrichtungen mit einem sozialen Anspruch zulässig.

(§ 9(1)8 BauGB)

2.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen– sowie –Kindergarten– bzw. –feste Grundschulzeiten–, Raiffeisenweg ungerade Nr. 39 (Flurstücke 28/8 und 28/8 teilweise):

Die bisherige zeichnerische Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit I Vollgeschoß wird aufgehoben. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit II Vollgeschossen neu festgesetzt. Weiter wird eine Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze von 0,6 neu festgesetzt. (§ 9(1)1BauGB)

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- gelten unverändert weiter.

4. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Aufgrund des Änderungsinhaltes ist keine Überprüfung zu den Belangen des Naturschutzrechtes bezüglich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen, da für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze durch die vorliegende Planung mit 0,3 als Höchstgrenze neu festgesetzt wird und sich hierdurch eine Reduzierung der insgesamt möglichen Oberflächenversiegelung ergibt.

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist keine Veränderung der insgesamt möglichen Oberflächenversiegelung vorgesehen.

Weiter ist festzustellen, daß die übrigen Belange zu den verschiedenen weiteren Schutzgütern sich durch die vorliegende Planung nicht verändern. Von daher wird von seiten der Gemeinde auf weitergehende Ausführungen, Überprüfungen und Maßnahmen aufstellungen verzichtet, dies betrifft auch die mögliche Erstellung eines Grünordnungsplanes bzw. Änderung des vorliegenden Grünordnungsplanes.

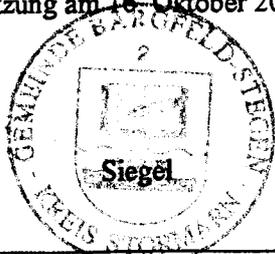
4. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

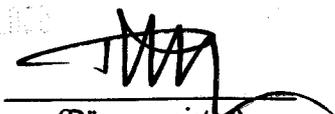
Es gelten die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4C – Ortsmitte Südwestteil- sinngemäß auch für diesen geänderten Bereich.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4C –Ortsmitte Südwestteil- 3. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Raiffeisenweg ungerade Nr. 37, Nr. 39 und Nr. 41, südwestlich des Raiffeisenweges gelegen sowie das Altbaugrundstück des Kindergartens und des Gebäudes der „festen Grundschulzeiten“ nordöstlich der Schule, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2000



Bargfeld-Stegen, den 22. Jan. 2001


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 2000; Mai 2000 ; August 2000; September 2000;
Oktober 2000; November 2000