

**GEMEINDE
BARGFELD-
STEGEN**
KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4D
- ORTSMITTE SÜDOSTTEIL -
1. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4D
- Ortsmitte Südostteil –
1. Änderung

Gebiet: beidseitig der Straße Op´n Barg, ungerade Nr. 1 und Nr. 3 sowie gerade Nr. 2
bis Nr. 6

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges	5 - 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung.....	7 - 8
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10 - 12
4. Hinweise.....	13 - 14
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	15

Anlagen:
Übersichtsplan als
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (ALK) M 1 : 1.000

Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4B – Ortsmitte Südteil –
Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil -

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09. Juli 2001 den Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil - als Satzung beschlossen. Dies ist im Stormarner Tageblatt am 30. August 2001 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil - ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 31. August 2001 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11. November 2004 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil -, Gebiet: beidseitig der Straße Op'n Barg, ungerade Nr. 1 und Nr. 3 sowie gerade Nr. 2 bis Nr. 6, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 25. November 2004 .

Diese Bebauungsplanänderung besteht nur aus textlichen Festsetzungen mit zugehöriger Übersicht als Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) M 1 : 1.000 und der dazugehörigen Begründung. Der Begründung sind weiter Ausschnitte aus den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 4B – Ortsmitte Südteil – und Nr. 4D – Orstmitte Südostteil – als Anlagen beigelegt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11. November 2004 ist festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 13 Baugesetzbuch gegeben sind und aus diesem Grunde das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 11. November 2004 abgesehen, da zum einen die vorliegende Änderung ds Bebauungsplanes sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erstellt wird.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11. November 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil –, bestehend aus dem Text, dem Übersichtsplan sowie der Begründung hierzu, als Entwurf beschlossen sowie zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Er ist gleichzeitig zur Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß den Regelungen des § 13 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 18. November 2004 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind darüber hinaus von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 benachrichtigt worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist in der Zeit vom 03. Dezember 2004 bis zum 07. Januar 2005 einschließlich durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 25. November 2004.

BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D – OM SO-TEIL – 1. ÄND.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24. Januar 2005 eine Prüfung durchgeführt sowie abgewogen und entschieden worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung vom 24. Januar 2005 ist der Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung, bestehend aus dem Text, gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Übersichtsplan und Anlagen wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

1. Allgemeines

b) Sonstiges

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – ist für seinen nördlichen Bereich beidseitig der Straße Op'n Barg (Erschließungsstraße A) eine Mischgebietsbaufläche festgesetzt, die seinerzeit durch restriktive Festsetzungen der Wohnnutzung als gewerblich genutzte Bauflächen der Gemeinde entwickelt wurden. Hier sollten ortsbezogene Ansiedlungen von Gewerbebetreibenden und Dienstleistern ermöglicht werden.

Zwischenzeitig ist jedoch zur Verbesserung des Angebotes gewerblich nutzbarer Flächen der Bebauungsplan Nr. 12 am Ortsrand der Ortslage Bargfeld entwickelt und umgesetzt worden. Es stehen somit hinreichend gewerblich nutzbare Flächen als Gewerbegebiet der Gemeinde zur Verfügung, sodass auf die einschränkenden Festsetzungen der Mischgebietsbauflächen im Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – aus städtebaulichen Gründen im Grundsatz verzichtet werden kann und hier somit die Entwicklung eines ortsüblichen Mischgebietes städtebaulich geboten ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein verträgliches Nebeneinander zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und zum innergebietlichen Ausschluss unerwünschter baulicher Entwicklungen gesichert werden.

Der Begründung ist als Anlage eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 mit Darstellung der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – sowie des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung wiedergegeben. Der Ausschnitt umfaßt in der Gemarkung Bargfeld Teile der Flur 9.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite der Begründung in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage (Übersicht im Maßstab 1 : 1.000) zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung**a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung soll überprüft werden, inwieweit eine Veränderung des bisher hier angedachten städtebaulichen Zieles gewerblich nutzbarer Flächen für die Gemeinde noch aufrecht erhalten werden sollen, in Anbetracht der Tatsache, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 12 am östlichen Ortstrand der Ortslage Bargfeld ein kleines kommunales Gewerbegebiet zu Ansiedlungszwecken bereits zur Verfügung steht.

Unter diesem Aspekt erscheint es geboten, die bisher einschränkenden städtebaulichen Regelungen innerhalb des Mischgebietes zu überarbeiten mit dem Ziel, ein größeres Spektrum gemischt baulicher Nutzungen in diesem Bereich zu ermöglichen. Hierbei soll jedoch bewusst Rücksicht auf die südwestlich angrenzenden Wohnbauflächen genommen werden, in dem hierzu ergänzend differenzierte städtebauliche Regelungen festgesetzt werden.

Die betreffende Mischgebietsbaufläche beidseitig der Erschließungsstraße Op'n Barg ist im Gesamtzusammenhang auch mit den festgesetzten nördlich angrenzenden Mischgebietsbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4B als eine städtebauliche Einheit anzusehen. Die seinerzeitige Abgrenzung der verschiedenen Bebauungsplangebiete in diesem Gesamtbereich als Bebauungsplan Nr. 4B, Bebauungsplan Nr. 4C und Bebauungsplan Nr. 4D erfolgte im Grundsatz zur Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben. So ist die Trennung zwischen den Mischgebietsbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4B und Bebauungsplan Nr. 4D zu verstehen. Es handelt sich hier um ein einheitliches Gebiet, das bereits in seiner vorhandenen Bausubstanz gemischt gewerblich/wohnbaulich genutzt wird.

Unter diesem Ansatz ergibt sich eine Strukturierung der Bauflächen westlich der Jersbeker Straße, die den zulässigen Nutzungsrahmen eines Mischgebietes in seiner Gesamtheit darstellt.

Unter dem Ansatz des Gesamtbereiches der als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen westlich der Jersbeker Straße und teilweise beidseitig der Straße Op'n Barg ist es als vertretbar anzusehen, die bisherigen Nutzungseinschränkungen bezüglich einer Wohnnutzung aufzuheben. Hiermit ergibt sich ein strukturiertes Mischgebiet in seiner Gesamtheit in diesem Bereich.

Die zu beachtenden Immissionsproblematiken sind seinerzeit bereits in den jeweiligen Ursprungsbebauungsplänen aufgearbeitet und dargelegt und darüber hinaus, soweit erforderlich, als aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesichert. Sie sichern somit nach wie vor ein verträgliches Nebeneinander gegenüber den Auswirkungen der Verkehrsbelastungen der Jersbeker Straße. Da sich zu diesem Planverfahren keine zu beachtenden neuen Aspekte ergeben, verbleibt es bei den bereits bisher berücksichtigten Maßnahmen.

Von Seiten der Gemeinde wird daher kein Erfordernis zur Umwidmung der Bauflächen des Gesamtbereiches des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet gesehen.

Mit den nunmehr vorgesehenen textlichen Änderungen auf der Grundlage des bisherigen Festsetzungsinhaltes kann nach wie vor ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem Mischgebiet und der Nachbarbebauung der Allgemeinen Wohngebiete gesichert werden.

Die übrigen Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – gelten weiterhin, soweit sie den neuen städtebaulichen Regelungen nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der vorliegenden begrenzten Umstrukturierung der Planung weiter ein angemessenes einheitliches Ortsbild innerhalb dieses Siedlungsbereiches gesichert werden kann.

Hinweis:

Der Begründung werden als Anlagen Ausschnitte aus den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 4B und 4D für die Mischgebietsbauflächen westlich der Jersbeker Straße beigelegt.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004, ist festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Verfahrensdurchführung nach § 13 Baugesetzbuch gegeben sind und vonseiten der Gemeindevertretung eine entsprechende Verfahrensdurchführung beschlossen ist.

Hierzu ist in § 13(3) Baugesetzbuch bestimmt, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2(4) Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3(2)2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Weiter ist bestimmt, dass der § 4c Baugesetzbuch nicht anzuwenden ist.

Hiernach ist festzustellen, dass nichts Weiteres zur Prüfung der Umweltverträglichkeit aufzuarbeiten ist. Bei der Beteiligung nach § 13(2)2 Baugesetzbuch ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies ist zu beachten.

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil -, Gebiet: beidseitig der Straße Op'n Barg, ungerade Nr. 1 und Nr. 3 sowie gerade Nr. 2 bis Nr. 6, soll das bisher hier festgesetzte Mischgebiet mit den restriktiven Nutzungsvorgaben in ein weniger eingeschränktes Gebiet zur gemischten baulichen Nutzung entwickelt werden. Hierbei ist in die städtebaulichen Überlegungen auch eingeflossen, dass der Gemeinde mit dem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrande Bargfelds innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 hinreichend, ausschließlich gewerblich nutzbare, Bauflächen zur Verfügung stehen und die festgesetzten Mischgebietsbauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4D und des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4B als eine städtebauliche Einheit anzusehen sind.

Hierbei ist auch die Planung darauf abgestimmt, einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern.

Aufgrund der differenzierten Ordnung dieses Bereiches, beidseitig entlang der Straße Op'n Barg, sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen hierauf abgestimmt.

In der der Begründung beigefügten Übersicht als Ausschnitt des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) ist der Bereich der betroffenen Baugrundstücke entlang der Straße Op'n Barg entsprechend gekennzeichnet und abgegrenzt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich einzelne Festsetzungen auch auf Teilbereiche der Straße Op'n Barg beziehen (Zufahrtsicherung über vorhandenen Parkstreifen).

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der Übersicht M 1 : 1.000 und der Lagebeschreibung die nachfolgenden textlichen Änderungen im erforderlichen Maße nachvollzogen werden können, um auch für die Zukunft auf eine Planzeichnung als Teil der Satzung verzichten zu können.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

TEXT

1.

Für die Schaffung einer Grundstückszufahrt darf die festgesetzte Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung innerhalb der Straße Op'n Barg (Erschließungsstraße A) vor dem Grundstück Op'n Barg Nr. 2 in einer Breite von 4,5 m unterbrochen werden.

(§ 9(1)11 BauGB)

2.

Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke von der Straßenbegrenzungslinie der Straße Op'n Barg (Erschließungsstraße A) für die Grundstücke Op'n Barg Nr. 1 und Nr. 3 bis zu einer Tiefe von 5,0 m und für die Grundstücke Op'n Barg Nr. 2 und Nr. 6 bis zu einer Tiefe von 3,0 m unzulässig. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen.

(§ 9(1)4 BauGB)

3.

Innerhalb des Mischgebietes darf für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Zugängen und Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschossfläche anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen.

(§ 9(1)1 BauGB)

4.

Die festgesetzte Textziffer 16 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4D – Orstmitte Südostteil -:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes mit zulässig offener Bauweise je angefangene 900 qm Baugrundstück nur 1 Wohnung zulässig ist.“

wird aufgehoben.

(§ 9(1)6 BauGB)

5.

Innerhalb des Mischgebietes sind bei Errichtung eines Wohngebäudes als Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig und bei Errichtung eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

(§9(1)6 BauGB)

6.

Innerhalb des Mischgebietes werden die Sockelhöhen mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Op´n Barg (Erschließungsstraße A - Fahrbahngradiente) festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an dieser Haupteerschließungsstraße liegen. Ausnahmen nach § 31(1) Baugesetzbuch sind bis 1,00 m Höhe zulässig.

(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)

7.

Innerhalb des Mischgebietes:

a.

Bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus oder Doppelhaus wird die Firsthöhe der Gebäude mit max. 9,0 m über Erdgeschoss-Sockel festgesetzt.

b.

Bei einer Bebauung mit einer Hausgruppe als Kettenhäuser oder Reihenhäuser wird die Firsthöhe der Gebäude mit max. 10,0 m über Erdgeschoss-Sockel festgesetzt.

c.

Ausnahmsweise ist bei einer Bebauung mit einer Hausgruppe als Reihenhäuser auf dem Baugrundstück 38 (Op´n Barg Nr. 2) nach Nordwesten hin die Firsthöhe der Gebäude mit ausnahmsweise max. 11,0 m über Erdgeschoss-Sockel zulässig.

(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)

8.

a.

Innerhalb des Mischgebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise dürfen nur ein Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss errichtet werden.

b.

Innerhalb des Mischgebietes mit zulässig zweigeschossiger Bauweise dürfen nur zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss errichtet werden.

(§ 9(1)1 BauGB)

9.

a.

Die Breite der Baugrundstücke wird für eine Bebauung mit einem Kettenhaus mit einer Mindestbreite von 9,0 m festgesetzt.

b.

Die Breite der Baugrundstücke wird für eine Bebauung mit einem Reihnhaus mit einer Mindestbreite von 6,0 m festgesetzt.

(§ 9(1)3 BauGB)

10.

Für die Baugrundstücke Nr. 36, 37 und 38 (Op'n Barg Nr. 2, 4 und 6) darf die festgesetzte GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 sowie die festgesetzte GFZ von 0,6 bis zu einer GFZ von 0,85 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass für die jeweils gesamte Hausgruppe die festgesetzte GRZ von 0,4 und die festgesetzte GFZ von 0,6 nicht überschritten wird.

(§ 9(1)1 BauGB)

Hinweis:

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4D gelten unverändert weiter, sofern sie den vorstehenden neuen textlichen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

4. Hinweise**Eingriffe und Ausgleich**

Aufgrund der Änderungsinhalte zur Aufhebung der Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden sowie den übrigen Festsetzungen zur Schaffung einer Überfahrt auf einem bereits vorhandenen Parkplatzstreifen, zur Anordnung von überdachten PKW-Einstellplätzen und Carports, zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen nach § 19(4) Baunutzungsverordnung, der Neuregelung zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden, der Festlegung zulässiger Sockelhöhen und Festlegung zulässiger Firsthöhen, den Regelungen zur Zulässigkeit von Nichtvollgeschossen, der Festsetzung von Mindestbreiten der Gebäude sowie der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ und GFZ bei der Errichtung von Hausgruppen wird eine einfache Überprüfung zu den Belangen des Naturschutzes bezüglich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Es ist festzustellen, dass nur die Regelungen der Textziffer 3 bezüglich der zulässigen Überschreitung nach § 19(4) Baunutzungsverordnung und der Textziffer 10 bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ und GFZ ein möglicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts bezüglich der Auswirkungen zur Oberflächenversiegelung zu beachten ist und hierfür eine Ermittlung und Gegenüberstellung der bisherigen Planung und der nun vorgesehenen neuen Planung in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgearbeitet wird.

Mit den übrigen vorgesehenen Festsetzungsinhalten ergeben sich keine weiter zu beachtenden Belange.

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil –

Grundstück/ Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Über- schreitung 50 %	Über- schreitung vollvers. 50 %	Über- schreitung teilvers. 50 %	Gesamt voll- versiegelt	Gesamt teil- versiegelt
1 16/12	826 qm	MI I o 0,4	330,4	165,2	82,6	82,6	413,0	82,6
3 16/13	917 qm	MI I o 0,4	366,8	183,4	91,7	91,7	458,5	91,7
2 16/50	1.033 qm	MI II o 0,4	413,2	206,6	103,3	103,3	516,5	103,3
4 16/49	1.603 qm	MI II o 0,4	641,2	320,6	160,3	160,3	801,5	160,3
6 16/48	970 qm	MI II o 0,4	380,0	194,0	97,0	97,0	477,0	97,0
16/52	148 qm	GFL-Recht	59,2	29,6	14,8	14,8	148,0	14,8
Gesamt			2.190,8	1.099,4	549,7	549,7	2.888,5	549,7

jetzige Planung Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung

Grundstück/ Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Über- schreitung 75 %	Über- schreitung vollvers. 50 %	Über- schreitung teilvers. 50 %	Gesamt voll- versiegelt	Gesamt teil- versiegelt
1 16/12	826 qm	MI I o 0,4	330,4	247,8	123,90	123,90	454,30	123,90
3 16/13	917 qm	MI I o 0,4	366,8	275,1	137,55	137,55	504,35	137,55
2 16/50	1.033 qm	MI II o 0,4	413,2	309,9	154,95	154,95	568,15	154,95
4 16/49	1.603 qm	MI II o 0,4	641,2	480,9	240,45	240,45	881,65	240,45
6 16/48	970 qm	MI II o 0,4	380,0	291,0	145,50	145,50	525,50	145,50
16/52	148 qm	GFL-Recht	59,2	44,4	22,20	22,20	148,00	22,20
Gesamt			2.190,8	1.649,1	824,55	824,55	3.163,35	824,55

Ermittlung und Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfes:

bisherige Planfassung B-Plan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil –		
gesamt vollversiegelte Fläche	2.888,5 qm x 0,5 =	1.444,25 qm
gesamt teilversiegelte Fläche	549,7 qm x 0,3 =	<u>164,91 qm</u>
gesamt Ausgleichsbedarf bisher		1.609,16 qm
Neukonzeption		
gesamt vollversiegelte Fläche	3.163,35 qm x 0,5 =	1.581,68 qm
gesamt teilversiegelte Fläche	824,55 qm x 0,3 =	<u>247,37 qm</u>
gesamt Ausgleichsbedarf neu		1.829,05 qm
Ausgleichsbedarf neu	1.829,05 qm	
Ausgleichsbedarf bisher	<u>/i. 1.609,16 qm</u>	
zusätzlich zu sichernder Ausgleichsbedarf	<u>219,89 qm</u>	

Durch die Neukonzeption ergibt sich ein weiteres Ausgleichserfordernis von ca. 219,89 qm, gerundet 220 qm, dass mit dem Ökokonto der Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verrechnen ist.

Mit der Textziffer 10 werden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ zugelassen, wobei jedoch weiter bestimmt ist, dass die bisher festgesetzte GRZ und auch künftig geltende GRZ von 0,4 in der Gesamtsumme nicht überschritten werden darf. Von daher ergeben sich aus dieser Regelung keine weiter zu beachtenden Veränderungen des Ausgleichsbedarfes.

Trink- und Brauchwasser:

Die vorhandene Versorgung mit Trink- und Brauchwasser innerhalb des Straßenzuges der Straße Op'n Barg ist hinreichend leistungsfähig. Für die Leitungsanbindungen zu den Baugrundstücken sind jedoch gegebenenfalls ergänzende hydraulische Bemessungen der Leitungen, losgelöst von diesem Planverfahren, im Zuge der Grundstückerschließungen vorzunehmen.

Archäologische Denkmale:

Von Seiten des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ist mitgeteilt, dass in dem betroffenen Gebiet der Planänderung zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgut nicht zu erkennen sind. Es wird ein Negativattest erteilt.

Hinweis zur Begründung des Ursprungsbebauungsplanes:

Es gelten die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

Vermerk:

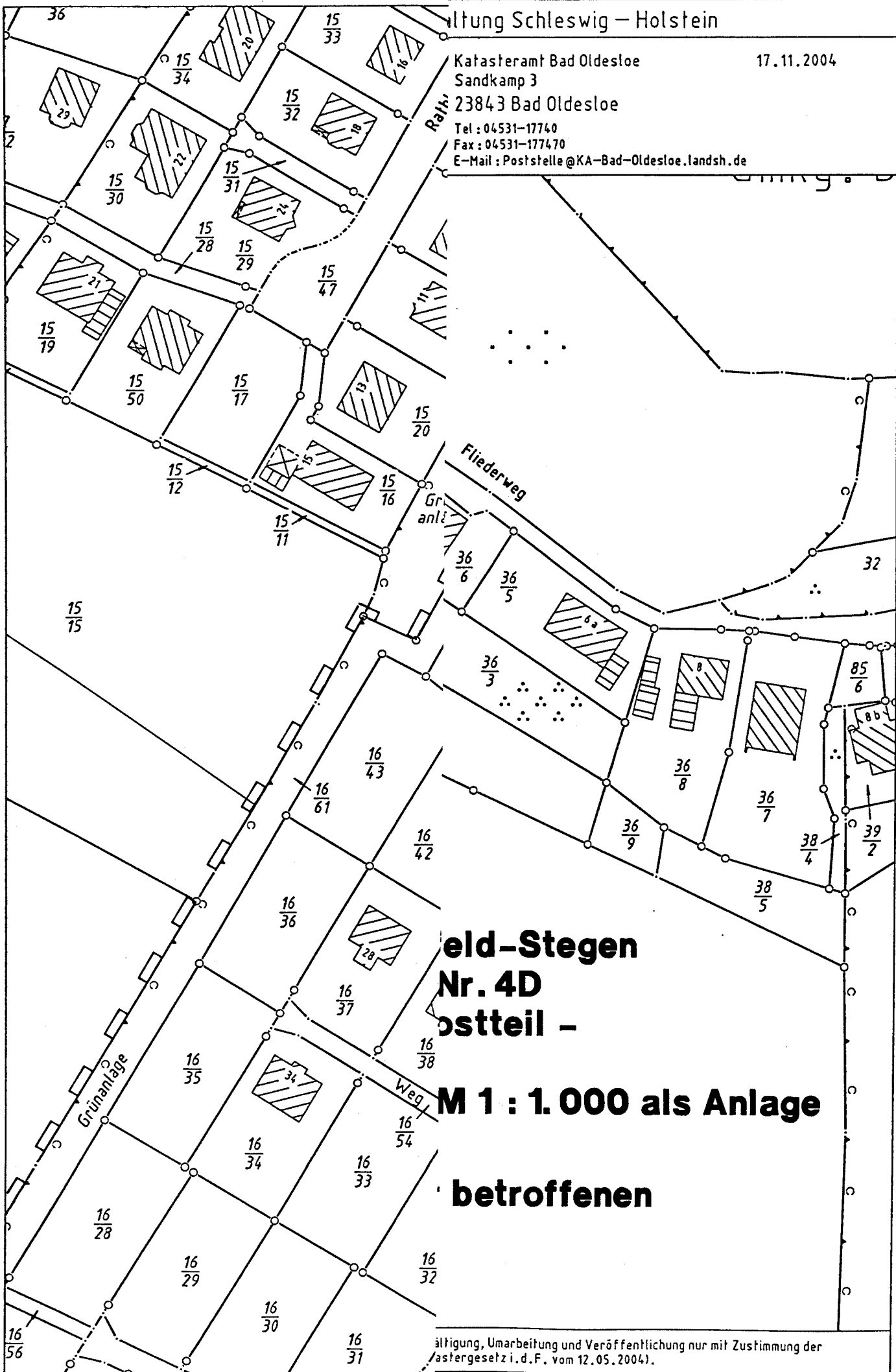
Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung, Gebiet: beidseitig der Straße Op'n Barg, ungerade Nr. 1 und Nr. 3 sowie gerade Nr. 2 bis Nr. 6, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 24. Januar 2005.



Bargfeld-Stegen, den 08. Februar 2005

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: November 2004; Februar 2005

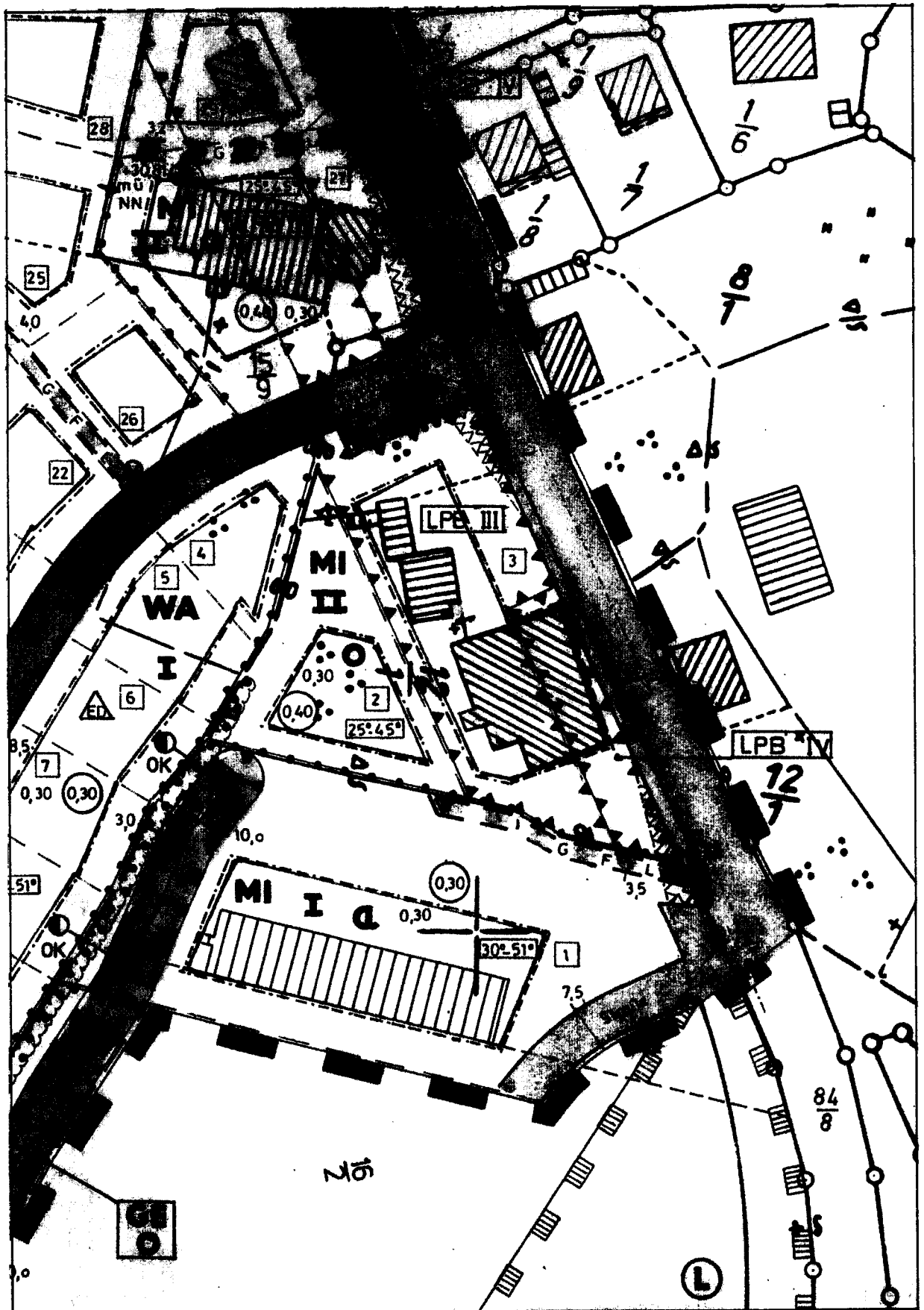


Katasteramt Bad Oldesloe
Sandkamp 3
23843 Bad Oldesloe
Tel : 04531-17740
Fax : 04531-177470
E-Mail : Poststelle@KA-Bad-Oldesloe.landsh.de

17.11.2004

**Wald-Stegen
Nr. 4D
Postteil -
M 1 : 1.000 als Anlage
betreffenen**

Ausschnitt aus der Planzeichnung
zum Bebauungsplan Nr. 4B – Ortsmitte Südteil –



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zu dem Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – erfolgte die Aufhebung bisher restriktiver Wohnnutzungen und die gleichzeitige Sicherung und Entwicklung ortsüblicher Mischgebietsbauflächen im Zusammenwirken mit nördlich angrenzenden Mischgebietsbauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4B – Ortsmitte Südteil -.

Die Änderung erfolgte nur durch textliche Festsetzungen. Das Verfahren ist als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt worden. Hierbei ist nach § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch keine Umweltprüfung durchgeführt und von dem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen worden.

Da das Plangebiet der betroffenen Änderung bereits rechtswirksam als öffentliche Verkehrsfläche (Straße Op'n Barg) sowie als Baufläche Mischgebiet festgesetzt ist, ergeben sich durch die geänderten Planinhalte keine wesentlichen Veränderungen zu den Belangen des § 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a,c,d,e,f, g sowie i Baugesetzbuch. Eine Betroffenheit nach § 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben b + h Baugesetzbuch ist nicht gegeben.

Aufgrund der vorgenommenen textlichen Änderungen ergibt sich eine geringe Erhöhung der nunmehr zulässigen Versiegelung des Bodens, die über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert und ausgeglichen wird.

Die Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung erfolgte zum Einen durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zum Anderen durch Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Anregungen von Grundeigentümern der südwestlich angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes vorgebracht. Hierüber ist abgewogen und entschieden worden mit dem Ergebnis, dass aus dieser Eingabe keine weitergehenden Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zum Ergebnis, das ergänzende Hinweise in die Begründung aufgenommen worden sind.

Von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, sind Anregungen bezüglich des Städtebaus und der Immissionen und Emissionen vorgebracht, insbesondere bezüglich der Problematik zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung und dem Beibehalten der Nutzungsvorgabe als Mischgebietsbaufläche. Diese Anregungen sind nach Prüfung und Abwägung als ergänzende Hinweise in die Begründung aufgenommen worden, sie begründen jedoch keine Änderung der Planinhalte des Textes in der Entwurfsfassung.

Im Ergebnis ist festzustellen, das der Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil – 1. Änderung - in seinem Satzungsteil unverändert als Satzung beschlossen worden ist. Die Begründung ist jedoch um ergänzende Hinweise erweitert worden.

Eine Änderung der Planung auf der Grundlage der durchgeführten Abwägung ist somit nicht in Betracht gekommen.

Bargfeld-Stegen, den 08. Februar 2005




Bürgermeister

Ausschnitt aus der Planzeichnung
zum Bebauungsplan Nr. 4D – Ortsmitte Südostteil -

