

B E G R Ü N D U N G

**Zum Bebauungsplan 2.1, 1. Änderung
der Gemeinde Barsbüttel**

Gebiet:

**Nördlich der Stemwarder Landstraße, des
Grundstückes Stemwarder Landstraße 15,
südlicher Teil;
Südlich der Stemwarder Landstraße, die
Grundstücke Stemwarder Landstraße 6a - 12.**

Stand: Satzung

Inhaltsübersicht

1. GRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2. LAGE DES BEREICHS DER 1. ÄNDERUNG	3
3. GRÜNDE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG.....	4
4. PLANINHALT	4
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG / GEH- UND RADWEG.....	5
6. VER- UND ENTSORGUNG DER BAUGEBIETE.....	6
7. BRANDSCHUTZ.....	6
8. MAßNAHMEN ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES	7
9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN	8
10. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....	8
11. HINWEISE.....	8
12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG	8

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.1996 den Aufstellungsbeschluss über den B-Plan 2.1, 1. Änderung der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen, gefasst.

Der erweiterte Aufstellungsbeschluss für den o.g. B-Plan wurde am 30.10.1996 von der Gemeindevertretung gefasst.

Der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2.1 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch nachfolgende Gesetze, i.V. mit § 233 BauGB i.d. Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.07.1994 (GVOBl. SH S. 321).

2. Lage des Bereichs der 1. Änderung

Der Bereich der 1. Änderung umfaßt den südlichen Teil des bisherigen Plangeltungsbereichs der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2.1. Zusätzlich werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1, 1. Änderung einige Grundstücke südlich der Stemwarder Landstraße einbezogen.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Gewerbeflächen nördlich der Stemwarder Landstraße,
- im Nordosten durch den Kurtzenkamps Redder,
- im Süden durch Grundstücke südlich der Stemwarder Landstraße bis zu einer Tiefe von 50 m.

Der Geltungsbereich umfaßt nördlich der Stemwarder Landstraße die Grundstücke der Stemwarder Landstraße 15 (südlicher Teil) sowie südlich der Stemwarder Landstraße die Grundstücke der Stemwarder Landstraße 6a - 12.

3. Gründe für die 1. Änderung

Die Gemeinde Barsbüttel beabsichtigt mit der Änderung, das Bebauungsplangebiet in südliche Richtung zu erweitern. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das o.g. Gebiet soll damit gesichert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Bereich nördlich der Stemwarder Landstraße Bauvorhaben ermöglicht, die aufgrund der Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2.1 nicht möglich waren. Die 1. Änderung des B-Planes erfordert eine Anpassung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel soll eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Gleichzeitig sollen den zukünftigen Bauherren größere Möglichkeiten zur Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden.

Die Gemeinde wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Anpassung an die mit dem Bebauungsplan dargestellten Planungsziele vornehmen. Dies erfolgt bei der nächsten Überarbeitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Planinhalt

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel wird der Geltungsbereich nach Süden erweitert. Für die Gebiete südlich der Stemwarder Landstraße erfolgt eine Ausweisung als WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel wird den veränderten Planungsabsichten der Gemeinde angepasst. Im Flächennutzungsplan wird eine Darstellung der betroffenen Flächen als Wohnbaufläche bei dessen Überarbeitung vorgenommen.

Hinsichtlich des Baufeldes im Gewerbegebiet wird eine Änderung des Konzeptes vorgenommen. Die Baugrenzen waren ursprünglich enger gefaßt. Im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Baugrenzen großzügiger auszuweisen, um somit zukünftige Gewerbetreibende nicht zu stark einzuschränken. Für das Gewerbegebiet wird bestimmt, dass folgende der nach § 8 Absatz 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind:

- Nr. 3, Tankstellen,
- Nr. 4, Anlagen für sportliche Zwecke

Von den unter § 8 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende ausgeschlossen:

- Nr. 2, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nr. 3, Vergnügungsstätten.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe wird durch die Gemeinde Barsbüttel festgesetzt, dass diese entsprechend Ziffer 5.3 Absatz 2 des Regionalplanes und Ziffer 6.4 Absatz 3 des Raumordnungsplanes und gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO ausgeschlossen sind. Von dieser Regelung werden lediglich Einzelhandelsbetriebe ausgenommen, die in Verbindung mit der Produktionsstätte oder Reparaturstätte betrieben werden. Das Gewerbegebiet soll vorrangig der Ansiedlung produktiver Betriebe dienen.

Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel, die durch die Gemeindevertretung mit dem Beschluss vom 20.06.1991 bestätigt wurde, werden aufrechterhalten.

Hinsichtlich der Bauweise wird auch in dem Bebauungsplan Nr. 2.1, 1. Änderung bestimmt, dass in der festgesetzten abweichenden Bauweise der Gewerbegebiete die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten und dass Baulängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Die Regelungen zur freizuhaltenden Anbauverbotsfläche werden aufrechterhalten. So ist innerhalb der Anbauverbotszone im Gewerbegebiet gemäß § 1 Absatz 4 Ziffer 2 BauNVO die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 wird nur auf beabsichtigte Änderungen eingegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1, 1. Änderung gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1.

Veränderungen beziehen sich in der Planzeichnung insbesondere auf die umfangreich ausgewiesenen bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen im Gewerbegebiet und das zusätzlich einbezogene WA-Gebiet südlich der Stemwarder Landstraße.

Aufbauend auf die positive Beurteilung des Landrates, der auch dargestellt hatte, dass seitens des Straßenbauamtes Lübeck und der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken erhoben wurden, hat die Gemeinde Barsbüttel die hintere Baugrenze in einer Tiefe von 46,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde für das Gebiet südlich der Stemwarder Landstraße im östlichen Teil die Baugrenze erweitert. Eine Änderung des Geltungsbereiches wird nicht vorgenommen. Jedoch wird die Baugrenze bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze herangeführt. Durch die Gemeinde werden Regelungen zu Abstandsflächen nicht als erforderlich erachtet, weil sich die im östlichen Anschluss an das Gebiet vorhandenen Flächen auch zukünftig durch landwirtschaftliche Nutzung auszeichnen sollen. Sie sind als Außenbereichsflächen zu betrachten.

Zusätzlich werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2.1, 1. Änderung Festsetzungen zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie zur Höhenlage aufgenommen. Diese gelten für den südlich der Stemwarder Landstraße einbezogenen Bereich des allgemeinen Wohngebietes.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Firsthöhe, maximale Firsthöhe innerhalb des GE – Gebietes mit 9,00 m festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, 8,00 m hohe Gebäude, absolute Gebäudehöhe, zu errichten. Diese Änderung wurde erforderlich, weil die Stemwarder Landstraße niedriger liegt als das zu betrachtende Gelände. Die ursprünglich festgesetzte Gebäudehöhe von $FH_{max} = 8,00$ m würde nicht bauantragskonform sein. Hier ist eine Anpassung an die Baugenehmigung erfolgt.

5. Verkehrliche Erschließung / Geh- und Radweg

Das Plangebiet ist durch die Stemwarder Landstraße (K 109) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das WA-Gebiet geht die Gemeinde davon aus, dass eine ergänzende Bebauung im hinteren Bereich innerhalb der Baugrenze erfolgen kann. Die verkehrliche Anbindung hat über Flächen mit Grunddienstbarkeiten von der Stemwarder Landstraße zu erfolgen. Somit ist kein zusätzlicher Aufwand zur Errichtung verkehrlicher Erschließungsanlagen erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Ortsdurchfahrtsgrenzen festgesetzt; dies wurde durch das Straßenbauamt Lübeck bestätigt. Für den Bereich der gewerblichen Ansiedlung ist die Anbauverbotszone in einem Abstand von 10,00 m gesichert. Eine entsprechende Genehmigung der sonst mit 15,00 m bemessenen Anbauverbotszone liegt vor. Südlich der Stemwarde Landstraße ist der Bereich bebaut. Dort wird nicht überall der 15,00 m-Abstand gewährleistet. Da es sich in diesem Bereich um bestehende bauliche Anlagen handelt, geht die Gemeinde davon aus, daß der Erhaltung des Bestandes innerhalb der Anbauverbotszone keine Bedenken entgegengebracht werden.

Durch den Bebauungsplan ist geregelt, daß insbesondere im nördlichen Bereich, zusätzlich zur bestehenden Zufahrt, keine weiteren Zufahrten erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, daß auch bei der Erschließung der südlichen Teile des Plangebietes die vorhandenen Grundstückszufahrten weiterhin nutzbar sind.

6. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Die erforderlichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits vorhanden. Neue Maßnahmen ergeben sich durch die Änderung nicht.

Der Zweckverband Südstormarn hat mitgeteilt, dass die Schmutzwasserentsorgung des überplanten Bereichs durch die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes sichergestellt werden können.

Zur Sicherstellung der Regenwasserentsorgung muss der Zweckverband Südstormarn außerhalb des überplanten Bereichs, auf den Flurstücken 17/1 (Restfläche außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes 2.1), 17/2 und 16/5, die zwischen dem Planbereich und dem Radwanderweg liegen, mittelfristig (ab 2012) Regenwasserbehandlungsanlagen einschließlich der Zuwegung auf den Flurstücken 54/15 und 16/2 (teilweise) bauen. Die genehmigungsfähige Planung muss der unteren Wasserbehörde gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn bis Ende 2005 vorgelegt werden (Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom 14.06.1999, Az. 61/312-651-20/8-025).

Die Gemeinde Barsbüttel wird die erforderlichen stadtplanerischen / bauleitplanerischen Schritte (Ausweisung in der F- und B-Planung) rechtzeitig einleiten. Flächen für die Erstellung von Regenwasserrückhaltebecken stehen im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 2.1, 1. Änderung, der Gemeinde Barsbüttel nicht zur Verfügung.

7. Brandschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes wird im südöstlichen Rand ein Löschwasserbrunnen festgesetzt, über den der ausreichende Löschwasserbedarf abgedeckt werden soll. Alternativ könnten Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 hergestellt werden bzw. Löschwasserbrunnen innerhalb eines 300 m-Bereiches um das Plangebiet herangezogen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde die Löschwasserbereitstellung entsprechend Löschwasserbrunnen, der in der Planzeichnung dargestellt ist, beantragt. Somit wird davon ausgegangen, dass hinreichend die Belange der Löschwasserbereitstellung berücksichtigt sind.

Anforderungen an die Herstellung der Feuerwehrezufahrt über den Kurtzenkamps Redder wurden im Bauantragsverfahren behandelt.

8. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Die Gemeinde Barsbüttel ließ im Zusammenhang mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2.1 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch das Büro der Freien Landschaftsarchitekten BDLA Landschaftsplanung HESS * JACOB erstellen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird Anlage der Begründung als selbständige Fachplanung.

Vor Eingriffsermittlung wurde eine Einschätzung der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen vorgenommen. Danach werden auf den Bauflächen nördlich der Kreisstraße mit der Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen großzügiger gefasst. Dies ist nicht als eingriffsrelevante Änderung zu werten, da das Gewerbegrundstück im Bereich der zusätzlichen Bauflächen bereits als Stellplatzfläche genutzt wird und somit versiegelt ist. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche führt hier nicht zu zusätzlichen Eingriffen. Südlich der Kreisstraße wird durch die Festsetzung überbaubarer Flächen die vorhandene Bebauung gesichert und im rückwärtigen Teil eine 2. Bautiefe ermöglicht. Nach § 8a BNatSchG ist die Eingriffssituation hier wie folgt zu beurteilen:

- Die Festsetzungen, die den Bestand festschreiben, bereiten keinen Eingriff vor.
- Die Schaffung von Baurechten ist als zusätzlicher Eingriff zu werten.

Als Schutzgut ist hauptsächlich Boden betroffen. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird in der Bilanz dargestellt, dass der überwiegende Teil der vorhandenen Bäumen außerhalb der Baugrenzen liegt und somit keine Konflikte entstehen. Aufgrund vorhandener Bauantragsunterlagen ist ersichtlich, dass das Gebäude direkt in Birkenreihe grenzt und diese baubedingt nicht erhalten werden kann.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens die Einbindung der neuen Bauflächen nach Süden in die Landschaft nach einer gewissen Anwachsphase sichergestellt, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht verbleiben.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Anpflanzung einer Hecke im südlichen Grundstücksbereich in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanz steht dem Bedarf von 1.180 qm ein Ausgleichsflächenwert von 990 qm gegenüber. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von 190 qm, das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Unter Bezug auf den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, Punkt 2.4, geht die Gemeinde Barsbüttel im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung davon aus, dass dieses geringe Defizit bestehen bleiben kann.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Wohnbebauung auf der Südseite der Stemwarder Landstraße (K 109) ist Lärm-
einwirkungen von der Straße ausgesetzt, so dass entsprechende Schutzvorkehrungen
erforderlich sind.

Zur Bestimmung der notwendigen Schutzvorkehrungen hat die Gemeinde eine
lärmtechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH,
MASUCH + OLBRISCH, Beratende Ingenieure VBI, im Jahre 1999 erstellen lassen.

Die Außenwohnbereiche auf der Südseite der Bebauung und die dahinterliegenden
Gartenbereiche sind vergleichsweise gering belastet, so dass die mit der Gebietsfestsetzung
„allgemeines Wohngebiet (WA)“ verbundene Erwartung eines ungestörten Aufenthalts im
Freien erfüllt ist.

Ergänzend sind Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um auch die entsprechenden
Anforderungen an ein gesundes Wohnen in den Gebäuden zu erfüllen. Einzelheiten sind
dem Textteil B zu entnehmen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden durch die Aufstellung dieser 1.
Änderung aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

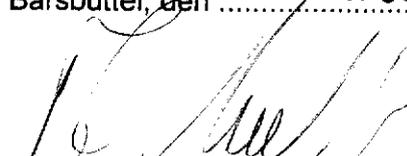
11. Hinweise

Den Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wird empfohlen, an
Gebäuden die Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung zu nutzen.

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1, 1. Änderung der Gemeinde Barsbüttel, wurde
gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am

Barsbüttel, den 07. Juli 2006


Bürgermeister
der Gemeinde Barsbüttel

