



GEMEINDE ELMENHORST

# **GEMEINDE ELMENHORST**

**KREIS STORMARN**



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 22 - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 22  
- 1. vereinfachte Änderung -  
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: nördlich Fischbeker Straße, von östlich Rokshorst nach Osten bis hin zur bestehenden Regenwasserwasserkläranlage einschl. rückwärtiger Bereiche

**Inhalt:**

|  |        |
|--|--------|
| 1. Allgemeines                                     |        |
| a) Verfahrensablauf .....                          | 3 - 4  |
| b) Sonstiges .....                                 | 5      |
| 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung..... | 6      |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes .....                | 7 - 8  |
| 4. Hinweise .....                                  | 9 - 10 |
| Vermerk: Beschluss über die Begründung .....       | 11     |

**Anlagen:**

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22

**Rechtsgrundlage und verbundene Vorschriften:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. S. 369).

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 19. November 2015 in Kraft getreten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. Februar 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 – 1. vereinfachte Änderung - auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch nach § 13 Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13 Baugesetzbuch erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Planungszielen ortsüblich bekannt gemacht am 07. März 2018 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 07. März 2018.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 22 – 1. vereinfachte Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22. Februar 2018 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch als vereinfachtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Baugesetzbuch und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen. Darüber hinaus wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Es ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich und es sind keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. Februar 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 22 – 1. vereinfachte Änderung - als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 07. März 2018 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20. April 2018.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 15. März 2018 bis zum 20. April 2018 einschließlich. Dies ist entsprechend am 07. März 2018 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 07. März 2018.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 15. März 2018 bis zum 20. April 2018 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 07. März 2018.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24. September 2018 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. September 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 22 – 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus dem Text mit Übersichtsplan, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. September 2018 gebilligt.

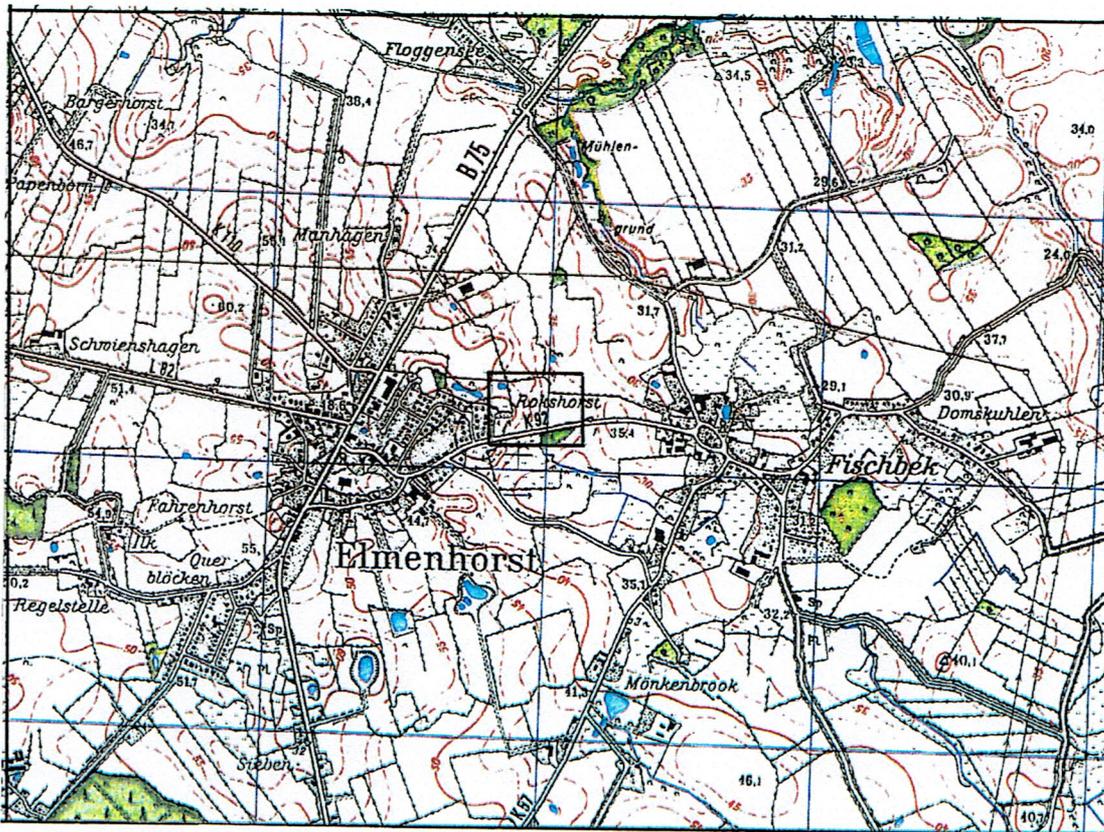
1. Allgemeinesb) Sonstiges

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll zum einen eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, bezogen auf die jeweilige Baugrundstücksgröße, sowie eine weitere textliche Festsetzung zur Festlegung der Anzahl von Mindeststellplätzen, bezogen auf die jeweilige Wohnungsgröße bzw. Nutzung, für den Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes auf der Grundlage des § 50 i.V.m § 84 der Landesbauordnung entwickelt werden.

Neben der Begründung ist eine Planunterlage gefertigt, die eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 mit Festsetzung des Plangebietes als Umgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 22 – 1. vereinfachte Änderung - sowie den Satzungstext und die Verfahrensvermerke beinhaltet.

Die textlichen Festsetzungen betreffen innerhalb dieses umgrenzten Bereiches die Flurstücke 64/9 und 66/2, jeweils teilweise, in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 3.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Übersicht im Maßstab 1 : 1.000 der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 – 1. vereinfachte Änderung – soll zum einen eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sowie eine weitere textliche Festsetzung zur Festlegung der Anzahl von Mindeststellplätzen, bezogen auf die Wohnungsgrößen bzw. Nutzungen, für den Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden.

Es sind demnach Festsetzungen, die selbst keine neue bauliche Entwicklung begründen, sondern ausschließlich der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück und der Sicherung erforderlicher Mindeststellplätze dienen.

Die übrigen Festsetzungsinhalte des zugrunde gelegten Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 22 sollen weiterhin gelten, soweit sie den neuen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Elmenhorst geht davon aus, dass die vorliegende Planung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sowie zur Festlegung der Anzahl von Mindeststellplätzen, vertretbar und zulässig ist.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, Gebiet: nördlich Fischbeker Straße, von östlich Rokshorst nach Osten bis hin zur bestehenden Regenwasserwasserkläranlage einschl. rückwärtiger Bereiche, erfolgt die Neufestsetzung textlicher Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den künftigen Wohngebäuden, abgeleitet aus der jeweiligen Größe des zugrunde liegenden Baugrundstückes. Darüber hinaus sind textliche Festsetzungen zur Festlegung der Anzahl von Stellplätzen für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes aufgenommen unter Festlegung der Mindestabmessungen von PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen, bezogen auf die jeweiligen Wohnungsgrößen bzw. zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 22.

Mit den vorgenommenen Änderungen als Ergänzung des bisherigen Festsetzungsinhaltes des Bebauungsplanes Nr. 22 können die in anderen aktuellen Planungen der Gemeinde aufgetretenen Problematiken sachgerecht eingegrenzt werden.

In der Planzeichnung als Übersicht und als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000, ist die Plangebietsgrenze der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung entsprechend festgesetzt. Das betroffene Gebiet umfasst die Flurstücke 64/9 und 66/2, jeweils teilweise. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der Planzeichnung als Übersicht, M : 1.000, und der Lagebeschreibung, die nachfolgenden textlichen Festsetzungen im erforderlichen Maße nachvollzogen werden können. Auf der Planunterlage sind die Übersicht mit Festsetzung des Plangeltungsbereiches, der Satzungstext sowie die Verfahrensvermerke zusammengefasst.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus der Übersicht mit dem festgesetzten Plangeltungsbereich und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, bezogen auf die Grundstücksgröße, wie folgt festgesetzt:
  - Auf den Baugrundstücken bis zu einer Größe von 600 qm sind als Höchstgrenze bis zu zwei Wohnungen zulässig.
  - Auf den Baugrundstücken bis zu einer Größe von 750 qm sind als Höchstgrenze bis zu drei Wohnungen zulässig.
  - Auf den Baugrundstücken bis zu einer Größe von 1.000 qm sind als Höchstgrenze bis zu vier Wohnungen zulässig.
  - Auf den Baugrundstücken mit einer Größe von 1.001 qm und mehr sind als Höchstgrenze bis zu fünf Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzungen gelten für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 32 gemäß Nummerierung des Ursprungsbebauungsplanes. Das Baugrundstück Nr. 33 ist hiervon ausgenommen

Für die Ermittlung der Grundstücksgrößen sind nur die festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie zugehörige Anteile aus Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Anteile aus Müllgefäßstandplätzen anzurechnen.  
(§ 9(1)1 BauGB + §9(1)6 BauGB)

#### **2. Anzahl der Stellplätze**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben. Hierbei sind folgende Flächengrößen als Mindestmaß zu berücksichtigen:  
PKW-Stellplatz – 2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe; PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderungen – 3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe; Fahrradstellplatz – 0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindesttiefe

Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf, zu ermitteln. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

| Nr.      | Verkehrsquelle   | PKW -<br>Stellplätze    | PKW-<br>Stellplätze für<br>Menschen mit<br>Behinde-<br>rungen | Fahrrad –<br>Stellplätze |
|----------|--|-------------------------|---|--------------------------|
| <b>1</b> | <b>Wohngebäude</b>   |                         | mind. 1 B-StP   |                          |
| 1.1      | je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche  | 1 StP                   |   | 1 F-StP                  |
| 1.2      | je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche   | 1,5 StP                 |   | 2 F-StP                  |
| 1.3      | je Wohnung über 100 qm Wohnfläche  | 2 StP                   |   | 2 F-StP                  |
| 1.4      | je Wohnung, die sozial gefördert werden könnte   | 0,7 StP                 |   | 1 F-StP                  |
| <b>2</b> | <b>Gewerbe- und Verwaltungsgebäude</b><br>(Angaben in qm anzurechnende Nutzfläche)                           |                         |   |                          |
| 2.1      | Räume und Praxen mit geringem Besucherverkehr<br>(Büro, Verwaltung, Heilpraktiker, Rechtsanwälte u.<br>dgl.) | 1 StP/40 qm             | mind. 1 B-StP   | 2 F-StP/40 qm            |
| 2.2      | Räume und Praxen mit hohem Besucherverkehr<br>(Bank, Friseur, Allgemeinarztpraxis u. dgl.)                   | 1 StP /30 qm<br>mind. 3 | mind. 1 B-StP   | 2 F-StP/30 qm            |

(§ 9(4) BauGB + § 84(1)8 LBO i.V.m. § 50(1) LBO)

Hinweis:

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen, von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 22 gelten unverändert weiter soweit sie den vorstehenden Festsetzungen nicht entgegenstehen.

#### 4. Hinweise

Aufgrund des Hinweises des Kreises Stormarn vom 27.04.2018 ist das Archäologische Landesamt S-H ergänzend zu dem Aufstellungsverfahren beteiligt worden. Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 07. Juni 2018 folgendes mit:

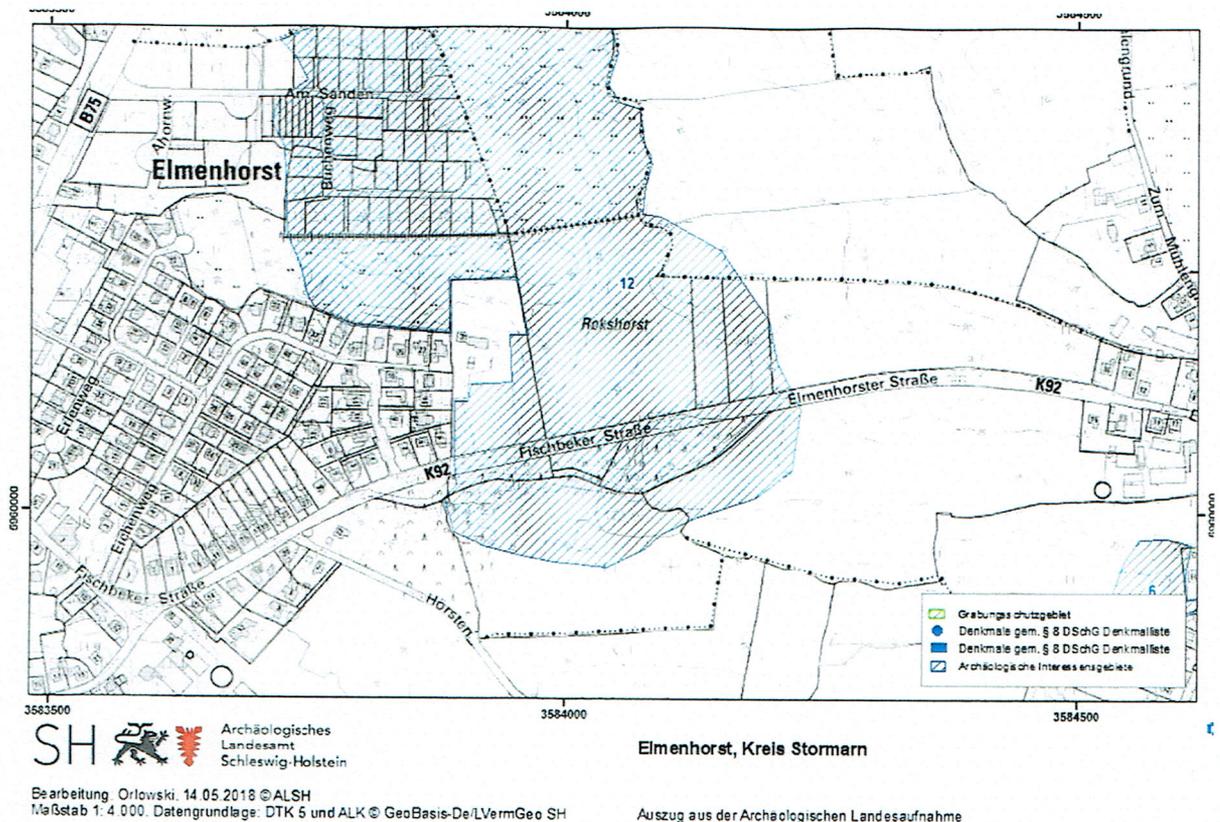
##### „Zitat“

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



##### „Zitat Ende“

Die Gemeinde wird die vorstehenden Hinweise zu dem archäologischen Interessensgebiet auf geeignete Art und Weise in den künftigen Kaufverträgen mit den Grundstückserwerbern durch die Landgesellschaft S-H sicherstellen lassen.

Hinweise zu anderen zu beachtenden Planinhalten sind nicht erforderlich, da mit der vorliegenden Planung lediglich die Anzahl der Wohnungen, bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgröße, sowie die Anzahl von Mindeststellplätzen, bezogen auf die Wohnungsgrößen bzw. Nutzungen, für den Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes neu geordnet und als zusätzlicher Festsetzungsinhalt berücksichtigt werden

Es gelten die Ausführungen der Begründung der zugrunde gelegten Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 22 sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

Zum Nachvollzug des Inhaltes der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Begründung als Anlage beigefügt.

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, Gebiet: nördlich Fischbeker Straße, von östlich Rokshorst nach Osten bis hin zur bestehenden Regenwasserkläranlage einschl. rückwärtiger Bereiche der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 24. September 2018.



Elmenhorst, den 05. Okt. 2018

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 2018

