

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht		Seite
1.	Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.1	Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
5.	Auswirkungen der Planung	6
5.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
5.2	Immissionsschutz	6
6.	Beschluss über die Begründung	6

1. Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Änderung in Textform, so dass eine Plangrundlage auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung nicht erforderlich ist. Als Lageplan dient ein Auszug aus dem allgemeinen Liegenschaftskataster.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

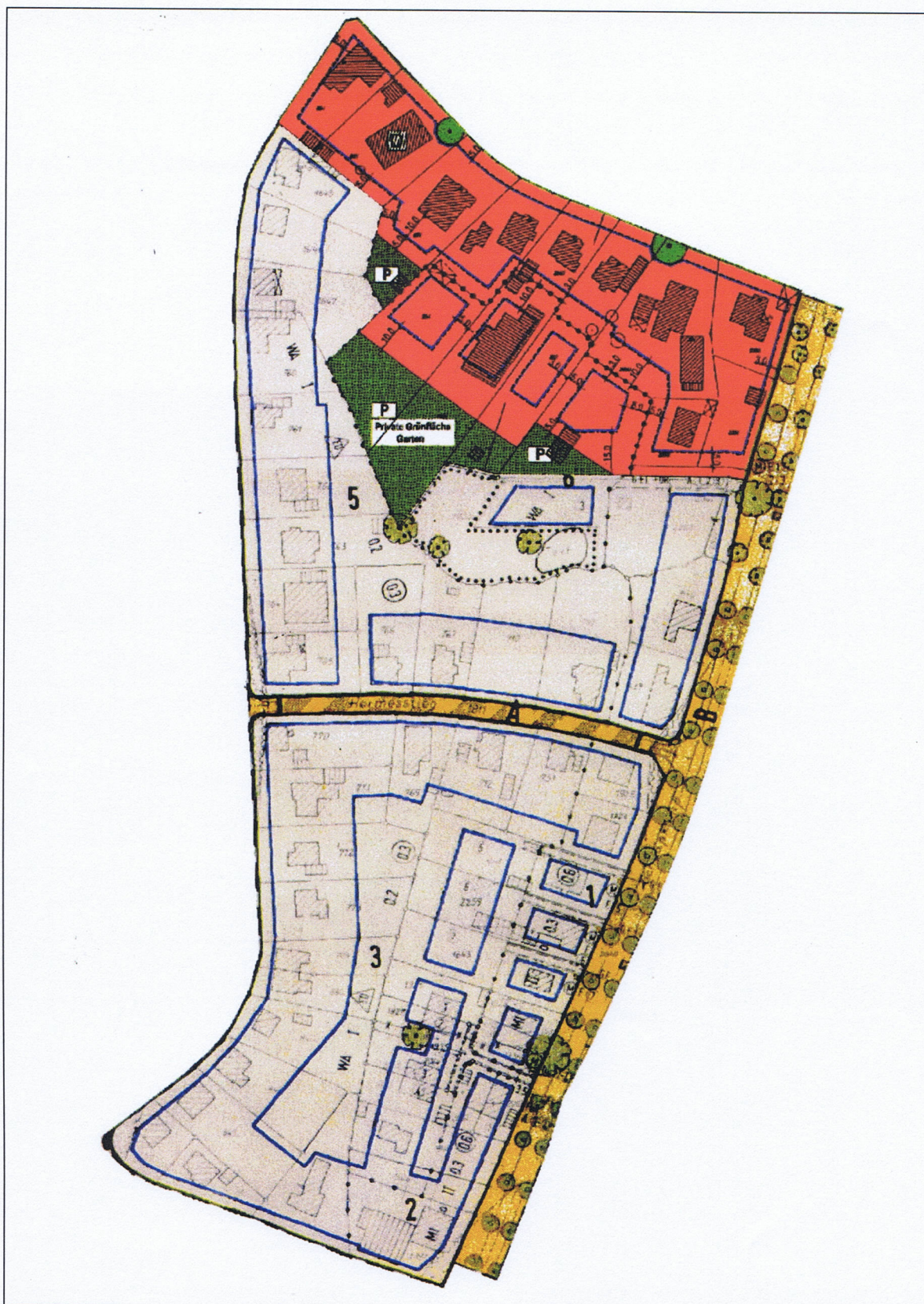
Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist das hier überplante Gebiet als gemischte Baufläche (M) bzw. als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Baugebiet zwischen den Straßen Schaapkamp, Hoisdorfer Landstraße, Up de Worth, Bahnhofsweg und Hermesstieg“ ist seit 1985 rechtskräftig. Für den nördlichen Bereich an der Hoisdorfer Landstraße gilt seit Februar 2008 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.

Ein verkleinerter Auszug des bestehenden B-Planes Nr. 20 und der 1. Änderung kann der folgenden Seite entnommen werden.

Seit dem 02.04.2015 gilt ferner die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20, bei der es sich um eine textliche Änderung handelt.



Bebauungsplan Nr. 20 und im Norden die 1. Änderung des B-Planes Nr. 20

Art der Nutzung
Maß der Nutzung
Zahl der zul. Vollgeschosse

WA – Allgemeines Wohngebiet und MI - Mischgebiet
 GRZ = 0,2 – 0,3, GFZ = 0,3 – 0,6
 im WA: I und im MI: II

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Großhansdorf und hat eine Größe von ca. 4,25 ha. Er umfasst die Grundstücke Bahnhofsweg 1 und 3, Hermesstieg 1 - 8, Schaapkamp 7 - 25 und Up de Worth 8 - 44 (nur gerade Hausnummern).

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Großhansdorf hat am 10.03.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 als Satzung beschlossen. Diese Änderung ist seit dem 02.04.2015 rechtskräftig und enthält unter Text Ziffer 5 folgende Regelung zu Mindestgrundstücksgrößen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

"Innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für eine Einzelhaus- und von 500 m² je Doppelhaushälfte für eine Doppelhausbebauung festgesetzt."

Im Plangebiet gibt es allerdings von den insgesamt 47 Baugrundstücken 20, die der Vorgabe für Mindestgrundstücksgrößen nicht gerecht werden. Auch wenn die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen, kann bei einer Neubebauung die Baugenehmigung versagt werden, weil die Vorgaben des B-Planes zu den Mindestgrundstücksgrößen nicht eingehalten wird. In der Tabelle auf der folgenden Seite sind die betroffenen Grundstücke, die nicht den Mindestgrundstücksgrößen entsprechen, grau hinterlegt.

Immerhin ist fast die Hälfte der vorhandenen Baugrundstücke nach Maßgabe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "zu klein", so dass eine Befreiung von den Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ausscheidet. Eine Befreiung ist nur im Einzelfall denkbar, nicht aber für so viele Grundstücke.

Um die Bebaubarkeit der vorhandenen kleineren Grundstücke jedoch dauerhaft zu sichern, hat die Gemeinde nach Rücksprache mit dem Kreis entschieden, für Bestandsgrundstücke eine Ausnahme zur Regelung über Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB aufzunehmen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll anders als bisher für das Plangebiet eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 erfolgen. Dies bedeutet auch, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse im Sinne der LBO sind (wie z.B. Dachgeschosse oder Untergeschosse), anders als bei der bisher geltenden BauNVO 1977, für die Ermittlung der Geschossfläche nicht mit angerechnet werden.

Ein Planerfordernis für darüber hinausgehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 besteht nicht.

Die Gemeinde wird diese textliche B-Planänderung auf der Grundlage von § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchführen, da durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Planzeichnung für diese B-Planänderung ist nicht erforderlich. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 20 behalten ihre Rechtskraft und sind weiterhin anzuwenden. Dies gilt auch für den Text Teil B der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20, der weiterhin zu beachten ist.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegt. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Da eine entsprechende Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen bei der vorgesehenen Änderung nicht erkennbar ist, kann auf eine entsprechende Beteiligung verzichtet werden.

Übersicht über die Grundstücksgrößen im Plangeltungsbereich

Die Grundstücke, die nicht den Vorgaben über Mindestgrundstücksgrößen entsprechen sind grau hinterlegt

Grundstück	Flurstück	Grundstücksgröße	Haustyp
Schaapkamp 7	2757	859	EH
Schaapkamp 9 a	2441 + 2533	385	DHH
Schaapkamp 9 b	2062 + 2534	324	DHH
Schaapkamp 9 c	2439 + 2535	644	DHH
Schaapkamp 9 d	2064	365	DHH
Schaapkamp 9 e	1927 + 1934	393	DHH
Schaapkamp 9 f	1928	450	DHH
Schaapkamp 9 g	2440	261	DHH
Schaapkamp 9 h	1936 + 2060	321	DHH
Schaapkamp, Wegeparz.	1931 + 1935	149	
Schaapkamp 13	3078	525	EH
Schaapkamp 13 a	3079	615	EH
Schaapkamp 15 + 15 a	3093	629	EH
Schaapkamp 15 b	3092	564	EH
Schaapkamp 17 + 17 a	3091	664	EH
Schaapkamp 17 b	3090	576	EH
Schaapkamp 19	1926	535	EH
Schaapkamp 19 b	1925	536	EH
Schaapkamp 21	639	741	EH
Schaapkamp 23	640	874	EH
Schaapkamp 25	2253 + 2348	1198	EH
Schaapkamp 25 a + b	3204	1069	EH
Schaapkamp 25 c	3203	1070	EH
Hermesstieg 1	751	764	EH
Hermesstieg 2	711	1336	EH
Hermesstieg 3	712	945	EH
Hermesstieg 4	710	1032	EH
Hermesstieg 5	769	726	EH

Hermesstieg 6	767	840	EH
Hermesstieg 7, 7 a + b	770	931	EH
Hermesstieg 8	766	912	EH
Up de Worth 8	1627	526	EH
Up de Worth 10, 10 a + b	843	967	EH
Up de Worth 12	842	963	EH
Up de Worth 14	840	968	EH
Up de Worth 16	882	529	DHH
Up de Worth 18	883	529	DHH
Up de Worth 20	773	992	EH
Up de Worth 22	772	1028	EH
Up de Worth 24	771	906	EH
Up de Worth 28	765	829	EH
Up de Worth 30	764	825	EH
Up de Worth 32	763	1027	EH
Up de Worth 34	762	998	EH
Up de Worth 36	761	901	EH
Up de Worth 38	760	821	EH
Up de worth 40	1647	956	EH
Up de Worth 42	1646	876	EH
Up de Worth 44	2496+2497	817	EH
Bahnhofsweg 1	845	983	EH
Bahnhofsweg 3	1628	469	EH

EH = Einzelhaus

DHH = Doppelhaushälfte

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Zweck der Planung ist einerseits die Aufnahme einer Ausnahmeregelung zugunsten der langfristigen Sicherung der Bebaubarkeit von Grundstücken, die der Vorgabe für Mindestgrundstücksgrößen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 nicht entsprechen. Gleichzeitig erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 1990, um den Ausbau von Aufenthaltsräumen in geeigneten Unter- bzw. Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, zu erleichtern. Hiermit soll letztlich auch einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauches geleistet werden.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der einzige Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist die zusätzlich aufgenommene Ausnahmeregelung zugunsten der Bebaubarkeit von Grundstücken, die der Vorgabe zu Mindestgrundstücksgrößen nicht entsprechen. Zugrunde zu legen für den Bestand ist hierbei das Datum vom 12.01.2016.

Die Gemeinde hält grundsätzlich an der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu Mindestgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB fest. Diese bestimmt, dass für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und für Doppelhaushälften eine Grundstücksgröße von 500 m² vorzuhalten ist, um nachträgliche Grundstücksteilungen in zu

kleine Einheiten zu verhindern. Hierdurch soll eine unverträgliche Verdichtung zu Lasten der vorhandenen Wohnqualität in den Wohngebieten ausgeschlossen werden, die auch mit einer deutlichen Zunahme des Erschließungsverkehrs verbunden wäre.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden, sind potenzielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

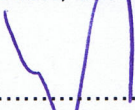
5.2 Immissionsschutz

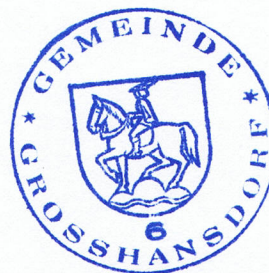
Die vorgesehene B-Planänderung hat keinerlei immissionsschutzrechtliche Auswirkungen.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 05.07.2016 gebilligt.

Großhansdorf, den 09.08.2016


.....
(Voß)
Der Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

Güster, den 03.08.2016

Der Planverfasser 