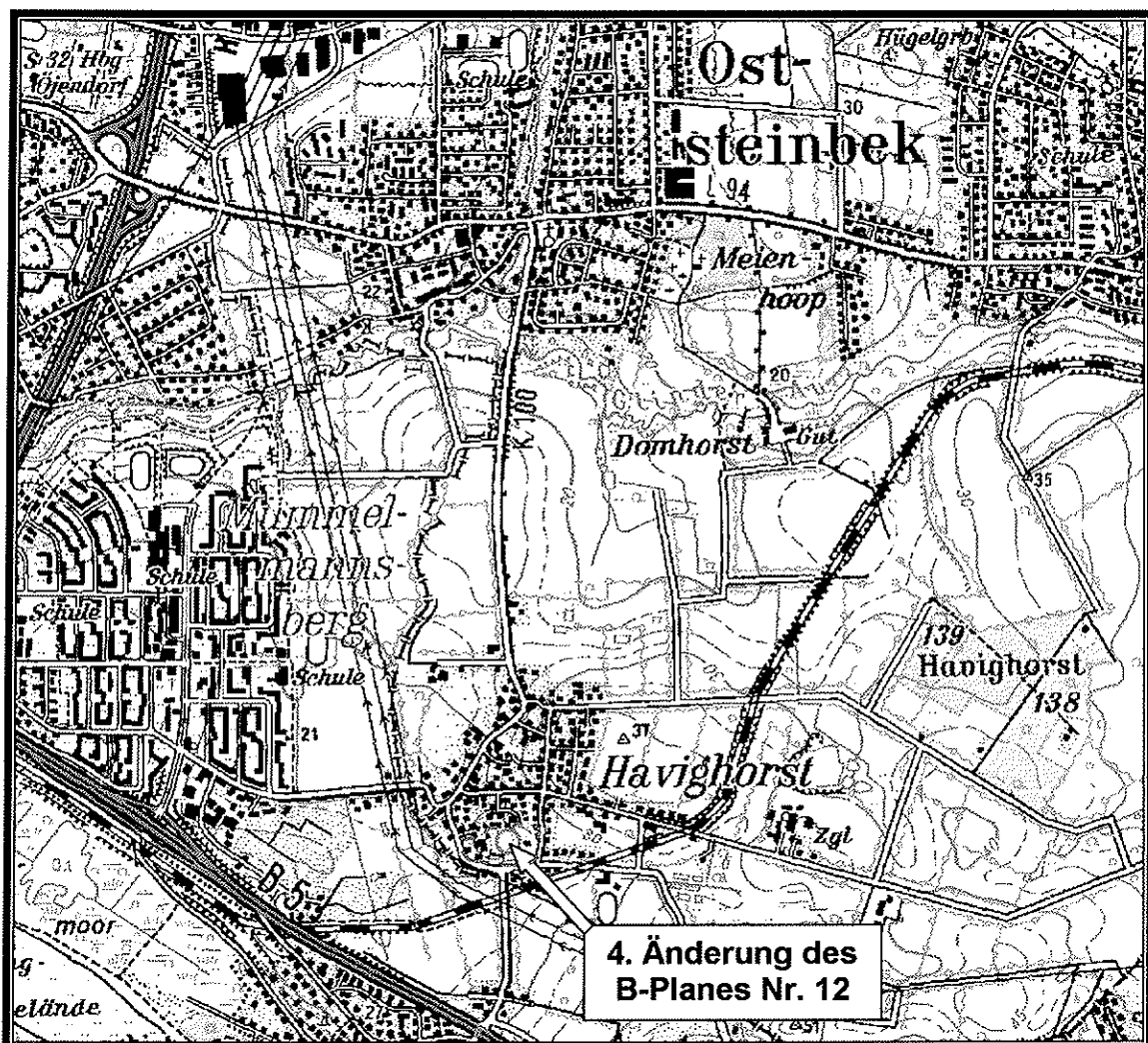


# Bebauungsplan Nr. 12

## 4. Änderung

für das Gebiet im Ortsteil Havighorst nördlich der „Boberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“, südlich der Bebauung „Am Obstgarten“ und „Am Turnierplatz“, östlich der „Boberger Straße“ und westlich der „Schulstraße“

### - Begründung -



# GEMEINDE OSTSTEINBEK

Satzung

1. Ausfertigung (Gemeinde)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4	Angaben zum Bestand .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung .....	4
2.2	Ziele der Planung .....	5
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
3.1	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2	Grünordnung .....	6
3.3	Baugrund .....	7
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	7
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	7
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>8</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um die Aktivierung von zwei bisher unbebauten Grundstücken im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche angesichts einer Plangebietsgröße von unter 1.500 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.09.2008
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	04.10.2008
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	14.10. - 14.11.2008
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	15.12.2008

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichem Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, wird keine planerisch selbständige Funktion zugeordnet, da sie an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen. Im Rahmen der kommunalen Planungen sollen die engen Beziehungen zwischen Oststeinbek und Glinde einerseits, sowie Glinde, Reinbek und den benachbarten Gemeinden südlich/östlich der Bille andererseits, Berücksichtigung finden. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 steht der Planung nicht entgegen, zumal keine zusätzlichen Wohneinheiten über die bereits jetzt planungsrechtlich zulässigen im Ortsteil Havighorst geschaffen werden.

Der Fächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W), der festgestellte Landschaftsplan als Siedlungsfläche dar. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit in vollem Umfang aus den übergeordneten Planungsvorgaben.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst einen ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der im Jahre 2006 in Kraft getretenen umfassenden 3. Änderung der Ursprungssatzung. Konkret sind es die mit den Nummern 17 und 18 gekennzeichneten Baugrundstücke des im Ortsteil Havighorst gelegenen Gebietes nördlich der „Boberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“, südlich der Bebauung „Am Obstgarten“ und „Am Turnierplatz“, östlich der „Boberger Straße“ und westlich der „Schulstraße“.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Bei dem dieser Änderungsplanung zu Grunde liegendem Gebiet handelt es sich um zwei noch unbebaute Baugrundstücke mit jeweils ca. 700 m<sup>2</sup> Größe innerhalb eines Gesamtbaugebietes, das nach der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Bebauung von 68 Grundstücken ausgelegt ist. Erschließungsarbeiten und Hochbautätigkeiten sind in Teilbereichen in vollem Gange. Für den Änderungsbereich ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 24,00 m über NN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Eigentümer des Bauplatzes Nr. 18 sind an die Gemeinde Oststeinbek mit dem Wunsch herangetreten, das von ihnen erworbene Grundstück höher ausnutzen zu dürfen, als es der Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Fassung zulässt. Anstelle einer zulässigen Grundfläche (GR) für Einzelhäuser von 120 m<sup>2</sup> beabsichtigen sie, ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> zu errichten. Notwendig hierfür ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, da keine der Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB bzw. § 76 LBO vorliegt.

Der Wunsch der Grundstückseigentümer ist aufgrund der Größe ihres Grundstücks von ca. 700 m<sup>2</sup> nachvollziehbar. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 400 m<sup>2</sup> bei einer zulässigen GR

von 120 m<sup>2</sup> fest. Da nun in diesem konkreten Fall ein „Mehr“ zur Mindestgrundstücksgröße von deutlich über 50 % (ca. 700 m<sup>2</sup> statt 400 m<sup>2</sup>) kommt, erscheint ein „Mehr“ an überbaubarer Grundstücksfläche von 25 % (150 m<sup>2</sup> statt 120 m<sup>2</sup>) vertretbar. In Anbetracht des Planungszieles, eine ortstypische, lockere Bebauung zu ermöglichen, bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, da durch einen hohen Freiflächenanteil das planerisch gewollte Verhältnis zwischen bebautem und unbebautem Grundstücksanteil gewährleistet ist. Das Planungsziel der Gemeinde wird durch flächenmäßig größere Baukörper nicht beeinträchtigt, wenn auch der Freiflächenanteil entsprechend groß ist. Da sich die Situation für den benachbarten Bauplatz Nr. 17 in gleichem Maße darstellt, erstreckt sich diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - allein aus Gründen der Gleichbehandlung - auch auf diesen Bauplatz.

Im Vorfeld der Planung ist auch geprüft worden, ob noch weitere Grundstücke von einer Änderung des B-Planes mit erfasst werden sollten. Die Bauplätze 12, 13 und 16 sind für eine erhöhte Ausnutzbarkeit wegen ihrer geringen Grundstückstiefe und -größe ungeeignet. Für die nahezu ähnlich großen Bauplätze 14 und 15 ist bereits jetzt eine verbindliche Doppelhausbebauung mit Mindestgrundstücksgrößen von jeweils 300 m<sup>2</sup> vorgegeben, so dass kein Raum für einen nennenswerten höheren Freiflächenanteil verbleibt. Bei den Bauplätzen Nr. 62 - 65 kommt eine Anhebung der Grundfläche nur für den Fall in Betracht, wenn je zwei Grundstücke zu je einem Grundstück zusammengeführt werden. Da Interessenten diesbezüglich jedoch nicht vorstellig geworden sind, wäre die Schaffung eines entsprechenden Angebotes im Ergebnis wahrscheinlich überflüssig, zumindest aber verfrüht. Allein die Bauplätze 60 und 61 kämen für die Hinzunahme in den Änderungsbereich gleichfalls in Betracht, wobei diese eine digital ermittelte Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> bzw. ca. 560 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass sich die Bauplätze 17 und 18 hinsichtlich ihrer Grundstücksgröße doch erheblich von den benachbarten Grundstücken, so auch von den Bauplätzen 60 und 61 abheben, so dass sich die vorliegende Planänderung allein auf die Baugrundstücke 17 und 18 erstreckt.

## **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde Oststeinbek ist daran gelegen, Grundstücke - insbesondere im Innenbereich -, die ihre ihnen zugedachte Funktion noch nicht erfüllt haben, als Maßnahme der Innenentwicklung zu aktivieren. Die Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sollen demzufolge in städtebaulich geordneter Weise einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;

- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung bislang ungenutzter Baugrundstücke.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

Es werden aus den oben dargelegten Gründen folgende Änderungen der zur Zeit rechtskräftigen Planfassung vorgenommen:

- die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser wird angehoben von 400 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>;
- die maximal zulässige Grundfläche für Einzelhäuser wird angehoben von 120 m<sup>2</sup> auf 150 m<sup>2</sup>;
- die maximal zulässige Geschossfläche für Einzelhäuser wird angehoben von 200 m<sup>2</sup> auf 250 m<sup>2</sup>.

Im Übrigen gelten sämtliche Festsetzungen, wie sie sich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aus der Planzeichnung und dem Text ergeben, unverändert fort.

#### **3.2 Grünordnung**

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen, das am 15. April 2007 in Kraft getreten ist. Darin ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit der beiden Baugrundstücke infolge der Anhebung der

maximal zulässigen Grundfläche auf 150 m<sup>2</sup> bedarf demzufolge keines Ausgleichs. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### **3.3 Baugrund**

Im **Altlastenkataster** des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden- und Grundwasserschutz, verpflichtet ist.

Innerhalb des Baugebietes wurde durch Bodenuntersuchungen eine Torflinse festgestellt, deren Ausbreitung nicht eindeutig begrenzt werden kann. Es ist jedoch zu erwarten, dass das Gebiet dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes besonders betroffen ist. Bauherren wird dringend empfohlen, für den erforderlichen Standsicherheitsnachweis frühzeitig gezielte Sondierungen durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.329	100,0 %
Gesamtfläche	1.329	100,0 %

Zwischen der Gemeinde Oststeinbek und den Grundstückseigentümern des Baugrundstückes Nr. 18 ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach tragen diese die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2008 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den - 8. JAN. 2009



  
(Mentzel)  
Bürgermeister