

# Bebauungsplan Nr. 3 C

## 7. Änderung

Gebiet nördlich Postweg, südlich Breedenweg, westlich Barsbütteler Weg,  
einschließlich Bebauung westlich Querweg

### - Begründung -



**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**KREIS STORMARN**



Stand: Satzung  
2. Ausfertigung (Land)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Rechtliche Auswirkungen</b>	<b>4</b>
<b>4. Kosten</b>	<b>5</b>

### **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). 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 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 (UVP) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 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 i. S. d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2011
TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	14.12.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	09.01. - 10.02.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	26.03.2012

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

Für den Bebauungsplan Nr. 3 C in seiner Ursprungsfassung und seine 1. bis 4. Änderung sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 anzuwenden. Neun Jahre später wurde die Verordnung in einer Bestimmung, betreffend großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 3 und 4), geändert, die für das Plangebiet, einem Wohngebiet, allerdings keine Relevanz entfaltet. Für die 5. Änderung des Bauleitplanes ist die BauNVO aus dem Jahr 1977 maßgeblich.

Im Jahr 2009 erfuhr der Bebauungsplan Nr. 3 C für das Gebiet nördlich Breedenweg, östlich Querweg, westlich Barsbütteler Weg seine bislang letzte Änderung, für die die BauNVO 1990 anzuwenden ist. Der Geltungsbereich dieser letzten Änderung ist nicht Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 C.

Hintergrund der derzeit letzten und umfassenden Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 war das Erfordernis zur Anpassung an die inzwischen gewandelten städtebaulichen Aufgaben. Diese wurden insbesondere in der Innenentwicklung anstelle der Inanspruchnahme des Außenbereichs, der Bestandspflege in den Städten und Gemeinden sowie einer verstärkten Beachtung des Umweltschutzes gesehen.

Konkreter Anlass dafür, dass nicht mehr die Vorschriften der BauNVO 1968 und der BauNVO 1977, sondern die der BauNVO 1990 innerhalb des Plangebietes zur Anwendung kommen sollen, ist die geänderte Regelung zur Berechnung der Geschossflächenzahl. Den Fassungen der BauNVO ist gemeinsam, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Nach den BauNVO's 1968 und 1977 sind allerdings die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Keller, Dach), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und

einschließlich ihrer Umfassungswände, verbindlich mitzurechnen. Dies ist nach der BauNVO 1990 nicht der Fall. Insofern wird durch die neuere Baunutzungsverordnung beispielsweise der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert, wenn nicht sogar erst ermöglicht.

Ein Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes ist im Zuge einer geplanten Baumaßnahme zur Errichtung eines Wohngebäudes auf die beschriebene Änderung der BauNVO 1990 gestoßen. Im geltenden Bebauungsplan Nr. 3 C, 5. Änderung, ist bei eingeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl (GFZ) = Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 festgesetzt. Aufgrund der hier zur Anwendung kommenden BauNVO 1977 - auf die BauNVO 1968 würde dies gleichermaßen zutreffen - sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 380 m<sup>2</sup> könnte auf einer Grundfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> (380 m<sup>2</sup> x 0,22) nur ein Einfamilienhaus ohne ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Der Grundstückseigentümer möchte jedoch ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichten. Nach der BauNVO 1990 findet eine Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht statt, so dass bei Anwendung der derzeit aktuellen BauNVO dem Wunsch Rechnung getragen werden könnte.

Über den Einzelfall hinaus ist der Gemeinde Oststeinbek daran gelegen, allen Eigentümern innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 C die Möglichkeit zur nachträglichen Umnutzung bzw. zum Ausbau des Dachgeschosses zu bieten. Hierfür ist der Erlass der vorliegenden Satzung, wonach innerhalb des Plangebietes die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), anzuwenden sind, erforderlich. Die BauNVO's 1968 und 1977 sind dann zukünftig nicht mehr anwendbar.

### **3. Rechtliche Auswirkungen**

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Anwendbarkeit der Vorschriften der BauNVO 1990 sind folgende:

- „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind in WA-Gebieten nunmehr allgemein, und nicht nur ausnahmsweise zulässig. – Trotz alledem unterliegen sie dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit, insbesondere im immissionschutzrechtlichen Sinne.
- Die Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten“ ist abschließend geregelt. Sie sind in den Baugebieten, in denen sie nicht aufgeführt sind (u. a. WA), nicht zulässig, auch nicht als „sonstige Gewerbebetriebe“.
- Als ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen sind „fernmeldetechnische Anlagen“ und „Anlagen für erneuerbare Energien“ aufgenommen worden.

- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen sind auf die „zulässige Grundfläche“ mit anzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 % ist möglich.
- Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die „Geschossfläche“ ist entfallen (Erleichterung des Ausbaus von Dachgeschossen).

#### 4. Kosten


Die Gemeinde Oststeinbek und der Grundstückseigentümer, der auf seinem Grundstück ein Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichten möchte, haben im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 C einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Danach trägt der Grundstückseigentümer die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 C in ihrer Sitzung am 26. März 2012 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 20. APR. 2012



  
(Vorbeck)  
1. Stellvertreter  
der Bürgermeisterin