

Bebauungsplan Nr. 4

18. Änderung

Gebiet nördlich Mühlenteich und Forellenbach, südlich Uferstraße,
westlich Brückenstraße, östlich Uferstraße Nr. 25

- Begründung -



GEMEINDE OSTSTEINBEK
KREIS STORMARN



Stand: Satzung
2. Ausfertigung (Land)

Inhaltsverzeichnis

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

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 m² 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.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2011
TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	27.12.2011
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. 4 in seiner Ursprungsfassung 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 sich auf das Plangebiet, ein Wohngebiet, allerdings nicht auswirkt. Für die für das Plangebiet geltende 3. Änderung des Bauleitplanes ist die BauNVO aus dem Jahr 1977 maßgeblich.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet südlich Uferstraße, östlich Mühlenstraße, nördlich Mühlenstraße 3, westlich Uferstraße 29 a - c letztmalig geändert; für die Änderung ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Der Geltungsbereich dieser letzten Änderung ist nicht Gegenstand der vorliegenden 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

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'en 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. 4, 3. Änderung, ist bei eingeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl (GFZ) = Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. Aufgrund der hier zur Anwendung kommenden BauNVO 1977 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Die Grundstückseigentümer möchten ein neues Wohnhaus mit einer Geschossfläche von ca. 160 m² errichten. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 694 m² ergäbe sich hierdurch eine GFZ von 0,23. Bei Anwendung der aktuellen BauNVO könnte das Bauvorhaben ohne Überschreitung der GFZ verwirklicht werden. Nach der BauNVO 1990 findet eine Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht statt, so dass bei Anwendung der derzeit aktuellen BauNVO dem Wunsch gefolgt werden könnte.

Über den Einzelfall hinaus ist der Gemeinde Oststeinbek daran gelegen, allen Eigentümern innerhalb des mit dieser Änderung überplanten Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 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'en 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 die Grundstückseigentümer, die auf ihrem Grundstück ein neues Wohngebäude errichten möchten, haben parallel zum Aufstellungsverfahren dieser 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Danach tragen die 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 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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