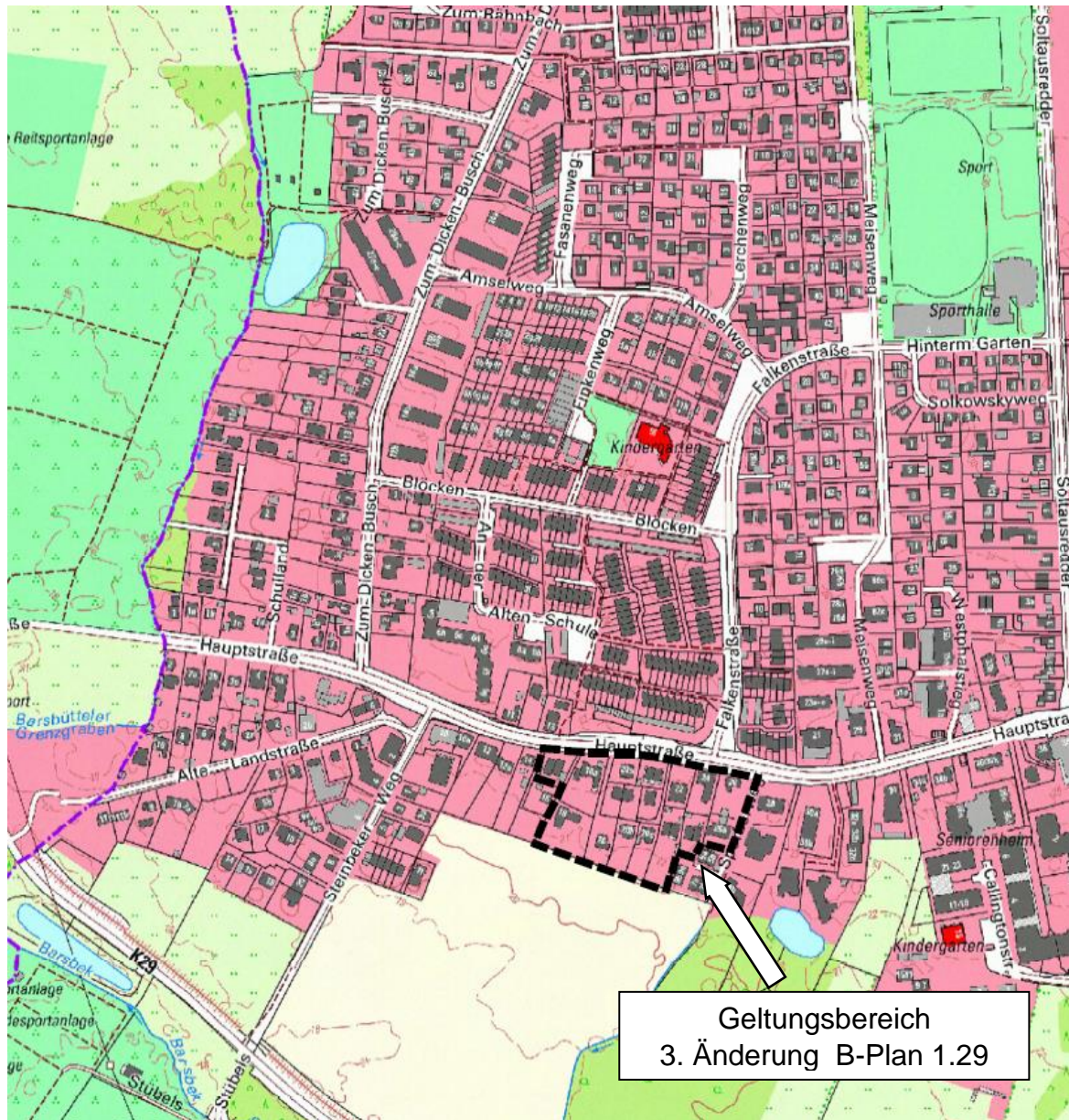


Satzung der Gemeinde Barsbüttel über die

3. Änderung des Bebauungsplanes 1.29

für das Gebiet Ortsteil Barsbüttel, südlich der Hauptstraße, westlich des
Sperberwegs

Begründung



Geltungsbereich
3. Änderung B-Plan 1.29

Gemeinde Barsbüttel
Kreis Stormarn

Stand: Entwurf, September 2020

Ausgearbeitet von
Juliane Büttner, Fachbereich Bauen und Umwelt, Gemeinde Barsbüttel
Tel.: 040 670 72 424
Email: Bauleitplanung.barsbuettel@barsbuettel.landsh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	2
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziele der Planung	4
3. Inhalte der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	5
3.1 Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.1 Grundflächenzahl	5
3.1.2 Höhe baulicher Anlagen	5
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	6
4. Kosten	6

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat in Ihrer Sitzung am ... die 3. Änderung des Bebauungsplanes 1.29 im Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich und im Internet bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO)

Die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1.29 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- mit der Änderung nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt,
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen sowie sonstigen Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. In diesem Fall kann auf die Umweltprüfung verzichtet und das Bebauungsplanverfahren zur Beteiligung der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vereinfacht werden. Die betroffene Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planänderung beteiligt.

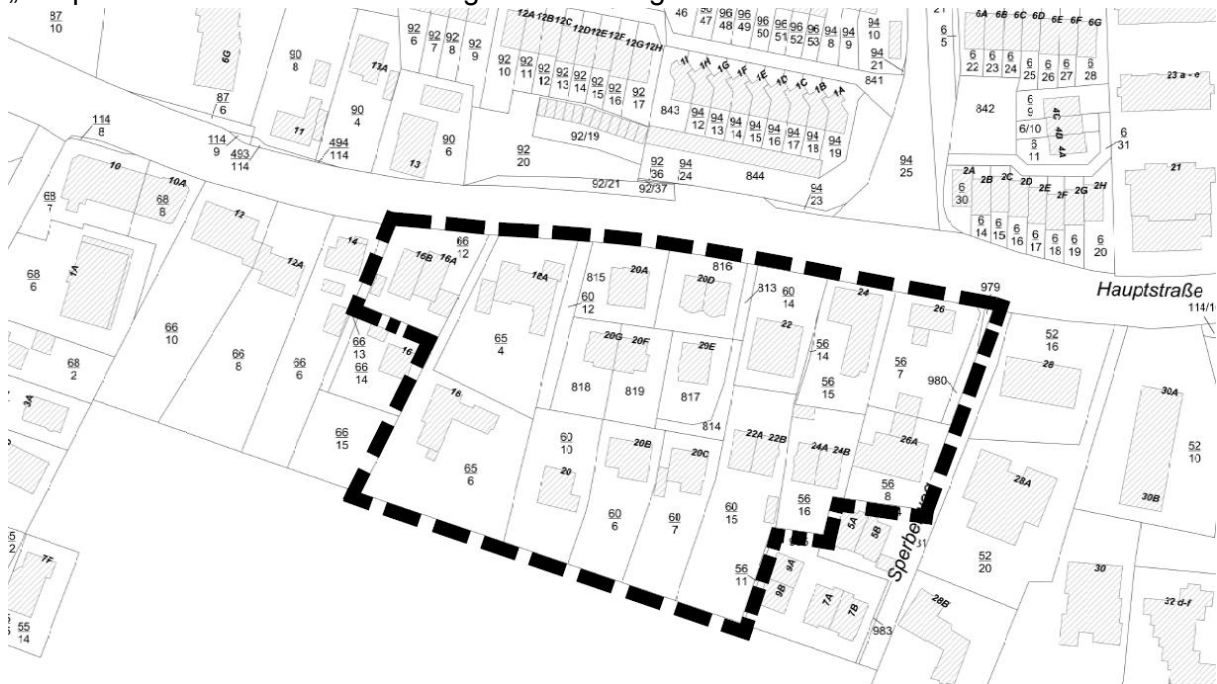
Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplan 1.29 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am...ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis zum ... abzugeben.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.09.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

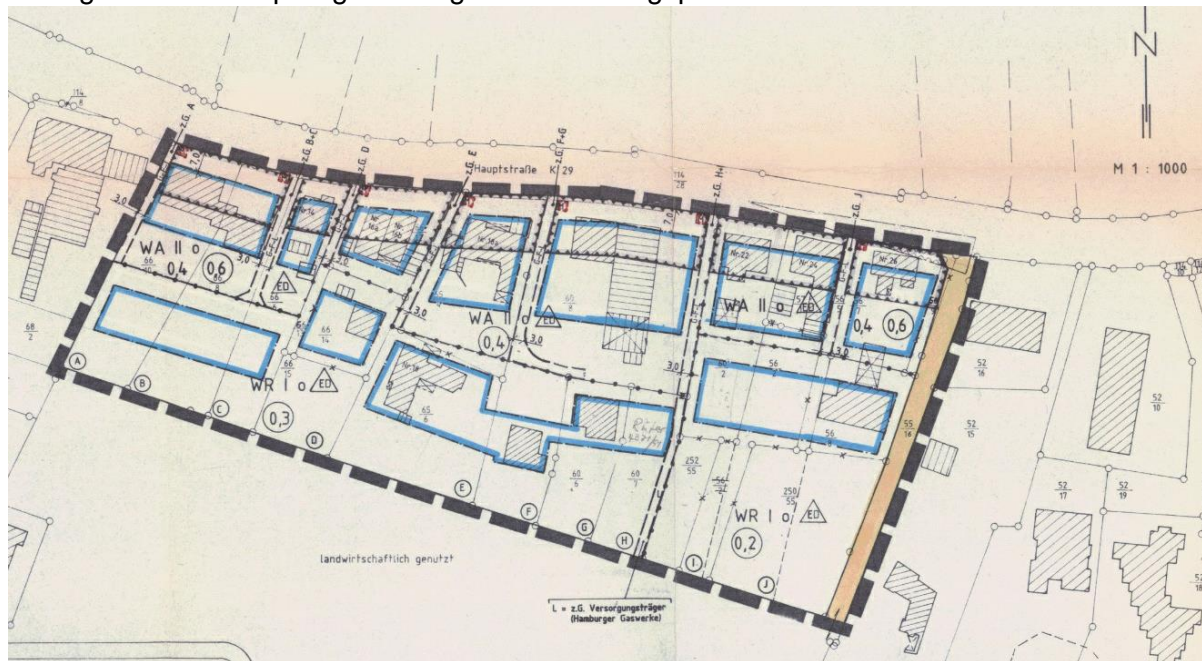
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Barsbüttel an der „Hauptstraße“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.140 m².



Ausschnitt des Bebauungsplanes 1.29, 3. Änderung

Bisher maßgeblich für das Plangebiet sind die Festsetzungen der am 29. Dezember 1988 in Kraft getretenen Ursprungssatzung des Bebauungsplanes.



Ausschnitt des Bebauungsplanes 1.29

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Gemeinde wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 1.29 eines Bauherrn für ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Hauptstraße 24 vorgelegt. Das Vorhaben kann durch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan nicht realisiert werden. Eine Befreiung von der GFZ wurde bereits durch die untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt. Dies wird zum Anlass genommen für alle Grundstücke, die noch keine Änderung in den letzten Jahren erhalten haben, die GFZ und die Änderung der BauNVO 1990 neu zu regeln.

Der aus dem Jahr 1982 stammende Bebauungsplan 1.29 enthält eine Geschossflächenzahl von 0,6. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist auch in heutigen Bebauungsplänen noch möglich, es fehlt jedoch regelmäßig an einer städtebaulichen Begründung hierfür. Die Einhaltung der Geschossflächenzahl kann bereits bei geringfügigen Erweiterungen privater Wohngebäude (beispielsweise Spitzbodenausbau) oder dem Neubau zweigeschossiger Gebäude problematisch sein. Des Weiteren ist die Festsetzung hinderlich bei der nachträglichen Dämmung von Gebäuden, da die Berechnungen nach den Außenmaßen erfolgen. Die Kubatur der Gebäude ist mit der Dachneigung und der Geschossigkeit hinreichend definiert.

Zusätzlich findet für die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.29 die Baunutzungsverordnung von 1977 Anwendung. Diese sieht vor, dass Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Dies ermöglicht eine hochgradige Versiegelung, welche die Niederschlagswasserbeseitigung künftig erschwert. Die heute bei neuen Plänen anzuwendende Baunutzungsverordnung 1990 lässt nur eine 50%ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen zu.

Insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplanes in vielfacher Hinsicht als sinnvoll zu erachten, da sie zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung beiträgt, eine klimaschützende Dämmung der Gebäude ermöglicht und zudem dringend benötigten Wohnraum ermöglicht.

2.2 Ziele der Planung

Im Laufe der seit der Aufstellung des Ursprungsplans vergangenen 30 Jahre haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen geändert. Der Vorrang der Nachverdichtung des Innenbereichs vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit der einhergehende sparsame Umgang mit Grund und Boden sind wichtige städtebauliche Zielsetzungen geworden.

Diese Ziele können durch den Wegfall der Geschossflächenzahl verfolgt werden, wodurch eine deutlich bessere Ausnutzbarkeit der Obergeschosse möglich ist. Weiterhin hat die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 die Reduzierung der Flächen für Nebenanlagen zur Folge.

Die geringere Flächenversiegelung hat das Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Gemeinde Barsbüttel verfolgt mit der Planung das Ziel, innerhalb des Siedlungsgebietes als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um der bestehenden Nachfrage gerecht werden zu können. Die Schaffung von Wohnraum trägt zusätzlich zur Aufgabenzuweisung aus dem Landesentwicklungsplan sowie dem Regionalplan an die Gemeinde Barsbüttel als Stadtrandkern 2. Ordnung Rechnung bei.

Weiterhin ermöglicht der Wegfall der GFZ eine verbesserte Dämmung ohne die Reduzierung von Wohnflächen, da diese nach den Außenmaßen der Gebäude gemessen wird. Damit kann die Änderung des Bebauungsplanes auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

3. Inhalte der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungen verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da die geänderten Regelungsinhalte ohne Bezug zur Ursprungssatzung nicht lesbar sind, sodass diese parallel gelesen werden muss.

Die Ursprungssatzung ist weiterhin als Steuerungselement städtebaulich vertretbar und behält damit ihre Gültigkeit. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.29 bleiben bestehen, soweit sie nicht der 3. vereinfachten Änderung unterliegen.

Die Änderung beinhaltet rein textliche Festsetzungen. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1.29 bleibt unverändert. Die zeichnerischen Festsetzungen wie Baugrenzen, Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Bauweise bleiben bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Weiterhin werden die Plangeltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes 1.29 durch die 3. Änderung nicht berührt. Diese bleiben wie beschlossen als selbstständige Satzungen erhalten.

Folgende textlichen Festsetzungen werden für die 3. Änderung neu formuliert:

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

3.1.1 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 19 BauNVO)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 aufgehoben. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossigkeit begrenzt.

3.1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Zusätzlich werden die Gebäudehöhen durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1 m überschritten werden.

Bei der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt eine Anpassung und Orientierung an den umliegenden Wohngebäuden.

3.2 örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet ist in gestalterischer Hinsicht eine Mindestregelung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen worden. Diese betrifft die Anzahl von Stellplätzen. Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m² ist mindestens ein Pkw-Stellplatz, pro Wohnung ab 60 m² Wohnfläche sind mindestens zwei PKW-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenig öffentlichen Parkplatzflächen entlang der Hauptstraße und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

4. Kosten

Die Gemeinde Barsbüttel hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller des im Plangebiet gelegenen Gebäudes geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindeverwaltung Barsbüttel hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 1.29 in ihrer Sitzung am ... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB