

# **Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Stipsdorf**

---

**für das Gebiet**

**„Nördlich der Dorfstraße, östlich der Dorfstraße 15 und westlich des Rönnaer Weges“**

---

**Begründung**

---

<u>Inhalt</u>	Seite
1 Allgemeines	2
2 Lage und Umfang des Plangebietes	3
3 Planungsziele	3
4 Planungsinhalte	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2 Bauweise	4
4.3 Gestalterische Festsetzungen	4
5 Naturschutz	4
6 Immissionsschutz	5
7 Ver- und Entsorgung	5
7.1 Wasserversorgung	5
7.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung	5
7.3 Stromversorgung	5
7.4 Abfallbeseitigung	5
7.5 Löschwasserversorgung	5
8 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen	6
9 Hinweise	6

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Stipsdorf hat in ihrer Sitzung am 16.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Nördlich der Dorfstraße, östlich der Dorfstraße 15 und westlich des Rönnauser Weges“ aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Stipsdorf vom 27.08.1982 und ist bis auf eine Baulücke nahezu vollständig bebaut.

Die Gemeinde besitzt keinen Flächennutzungsplan, so dass es sich hier um einen genehmigungspflichtigen selbstständigen Bebauungsplan handelt. Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, reicht der Bebauungsplan allein aus, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und die gemeindlichen Planungsziele zu sichern.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Da zudem die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Stipsdorf im Stadt- und Umlandbereich zum Mittelzentrum Bad Segeberg im ländlichen Raum und erfüllt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und entwickelt werden. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 10.05.2012 bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

## **2 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Stipsdorf, nördlich der Dorfstraße, östlich der Dorfstraße 15 und westlich des Rönnauser Weges. Es umfasst die Flurstücke 15, 16, 17, 18/5, 18/7 und 18/8, der Flur 4 in der Gemarkung Stipsdorf und hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

Derzeit befinden sich im Plangebiet 5 Einfamilienhäuser mit dazugehörigen Nebenanlagen und den typischen Vor- und Hausgärten. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Baulücke, die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wurde.

Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 13 „Großer Segeberger See“.

## **3 Planungsziele**

Der Bebauungsplan soll die maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung gewährleisten. Mit der Planung soll das gewachsene Ortsbild mit seiner dorftypischen Bebauung und den typischen Grundstücksgrößen gesichert werden. Dabei legt die Gemeinde besonderen Wert auf ein harmonisches Gesamtbild der Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur, der Baumaterialien und deren Farben, um so den dörflichen Charakter des Ortes zu bewahren. Die Gemeinde kommt damit ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Nutzung nach.

## **4 Planungsinhalte**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nahezu vollständig bebaut ist und der im planungsrechtlichen Innenbereich liegt. Es entstehen durch die Überplanung keine Bauerechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen. Sämtliche Planungsinhalte orientieren sich an dem vorhandenen Bestand im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Es ist der Gemeinde ein besonderes Anliegen, eine harmonische Gebietsstruktur dauerhaft zu sichern.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind, da sie als nicht gebietsverträglich angesehen werden. Zum Erhalt des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Der Gemeinde möchte damit sicherstellen, dass bei Neubauten nicht nur höhenangepasste, sondern insbesondere auch hinsichtlich der Kubatur gebietstypische Bauten entstehen.

## **4.2 Bauweise**

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Hausgruppen und Doppelhäuser sind generell ausgeschlossen. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhauses) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gegebenen Gebietscharakter und trägt zu einer maßvollen Innenentwicklung bei. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine gebietstypische einzeilige, straßenseitige Bebauung gesichert.

## **4.3 Gestalterische Festsetzungen**

Durch gestalterische Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Neu- oder Ersatzbauten sich harmonisch in die vorhandene Gebietsstruktur einfügen. Hierfür werden Festsetzungen getroffen hinsichtlich der Sockelhöhen, der Dachformen und –neigungen sowie insbesondere auch hinsichtlich der Farben und Materialien von Dächern und Fassaden. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Bestand im und unmittelbar am Plangebiet.

## **5 Naturschutz**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Zudem gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Die allgemeine Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden und es entsteht kein Ausgleichserfordernis. Unberührt bleiben die einschlägigen Vorschriften über den besonderen Artenschutz (§§ 44, 45 BNatSchG) und über das Netz „Natura 2000“ (§34 BNatSchG) sowie die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Großer Segeberger See“.

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist und die einzige Baulücke bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und keine weiteren Biotopstrukturen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die den Tatbestand des Zugriffsverbotes (§ 44 (1) BNatSchG) erfüllen würden. Eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Ca. 1,5 km Luftlinie in südwestlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet 2027-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“, ca. 2,8 km Luftlinie in nordwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet 2027-301 „NSG Ihlsee und Ihlwald“. Im Hinblick auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete und unter Berücksichtigung der kaum raumwirksamen Auswirkungen der Baugebietsplanung wird die Planung als verträglich beurteilt. Es

gibt keinerlei Anhaltspunkte, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ernsthaft befürchten lassen.

Der in der Verordnung vom 01.03.2008 für das Landschaftsschutzgebiet „Großer Segeberger See“ formulierte Schutzzweck wird von der Planung nicht berührt. Die Planung ist für das Landschaftsbild weder raumwirksam noch raumbedeutsam und hat daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

## **6 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Schweinehaltung betreibt, südwestlich des Plangebietes ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Beide Betriebe können bei ordnungsgemäßen Betrieb zeitlich begrenzt Lärm, Staub und Gerüche verursachen. Auf Grund der Lage und des baulichen Bestandes sowie der gegebenen Nutzung des Baugebiets ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über das heute zulässige Maß hinausgehen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Netz.

### **7.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Das Gebiet ist an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Unbelastetes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit der Untergrund dies zulässt.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

### **7.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> / h in Anwendung des Erlasses des Innenministers -IV-334-166.701.400 sichergestellt.

## **8 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

## **9 Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

---

Gemeinde Stipsdorf  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)