

# Gemeinde Stapelfeld

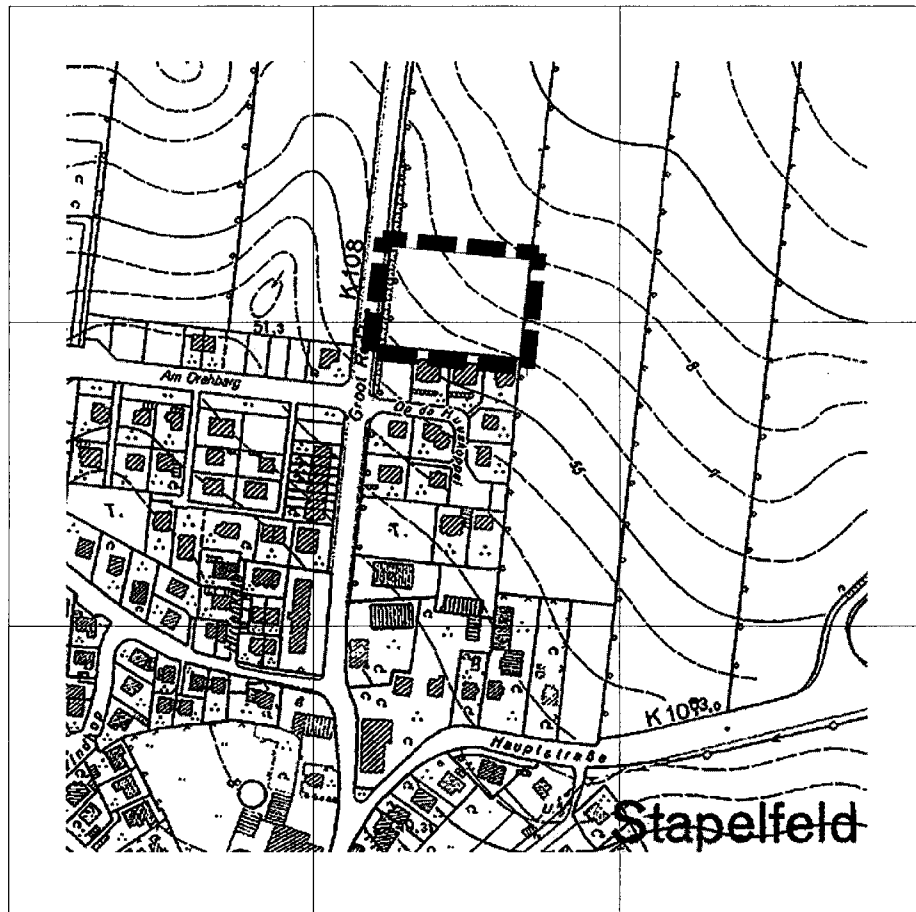
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 12, 5. Änderung und Ergänzung

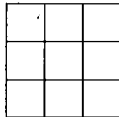
Gebiet: Östlich Groot Redder (K 108), nördlich Op de Huuskoppel

### Begründung

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsgrundlagen.....3
  - 1.1. Planungsanlass und Planungsziele .....3
  - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....3
  - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....3
  - 1.4. Plangebiet .....3
- 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....4
- 3. Planinhalt.....4
  - 3.1. Städtebau .....4
  - 3.2. Verkehrliche Erschließung .....5
  - 3.3. Immissionen .....5
- 4. Ver- und Entsorgung .....6
- 5. Kosten.....6
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege .....6
- 7. Billigung der Begründung .....6

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Am nördlichen Rand der Ortslage ist die Firma Schmidt Land- und Kommunaltechnik als Familienbetrieb ansässig. Neben der bestehenden Halle ist ein Wohnhaus vorhanden. Inzwischen ist die nachfolgende Generation verantwortlich im Betrieb tätig, so dass ein Betriebsleiterwohnhaus benötigt wird. Da sich das betroffene Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine grundsätzliche Beurteilung nach § 35 (2) BauGB (Sonstige Vorhaben) ist nach Aussage der Bauaufsicht möglich und soll weiterhin Zulässigkeitsgrundlage bilden. Die Gemeinde unterstützt die Betriebsentwicklung und möchte durch den einfachen Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Bebauung treffen. Die im nördlichen Bereich des Plangebiets gegebene landwirtschaftliche Nutzung bleibt privilegiert und soll planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan umfasst das Betriebsgelände des ansässigen Betriebes. Auf dem Betriebsgrundstück ist als Maßnahme der Innenentwicklung ein zusätzliches Betriebsleiterwohnhaus geplant. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt und werden deshalb hier nicht benannt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Betrieb ist nach § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich entstanden. Der Standort soll nur für Betriebszwecke genutzt werden können. Nach einer Vorabstimmung mit dem Kreis Stormarn wird für die Innenentwicklung des Betriebes eine Bauflächenausweisung nach Baunutzungsverordnung nicht erforderlich. Die bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben sollen nicht verändert werden, um lediglich für den ansässigen Betrieb die Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ansässigen Gewerbebetriebes. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 102.
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 17/7.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 102 und 101.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie Groot Redder (K 108).

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde unterstützt die Absicht des Gewerbebetriebes, ein Betriebsleiterwohnhaus auf dem Betriebsgrundstück zu schaffen. Dazu wird das Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen. Das Gebäude soll auf bereits in Anspruch genommenen Grundstücksflächen angeordnet werden. Dabei wird das Wohnhaus den benachbarten Wohnbaugrundstücken zugeordnet. Dadurch kann eine Abschirmung der Betriebsnutzungen zur Wohnbebauung erreicht werden.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Nutzung des im Außenbereich befindlichen Betriebsgrundstückes ist nach § 35 (2) BauGB (Sonstige Vorhaben) entstanden. Das Grundstück grenzt unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung Op de Huuskoppel an. Nach einer Abstimmung zwischen Amtsverwaltung und Kreis Stormarn wurde eine Einbeziehung dieses Grundstücks in den Bebauungsplan empfohlen. Die vorliegende Bauleitplanung trifft als „einfacher Bebauungsplan“ keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Baugbietsart) sondern lediglich ergänzende Festsetzungen zur Beurteilung der Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist nach Beurteilung der Bauaufsicht zulässig, neue Baurechte werden nicht geschaffen.

Im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Halle wird zusätzlich „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Dadurch soll die privilegierte Nutzung langfristig gesichert und eine Umwandlung in andere nicht privilegierte Nutzungen vermieden werden.

Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch überbaubare Grundstücksflächen gesteuert, die einerseits den baulichen Bestand abbilden und andererseits einen Standort für eine ergänzende Bebauung mit einem Betriebsleiterwohnhaus berücksichtigen. Die Anbauverbotszone zur westlich verlaufenden Kreisstraße wird aufgenommen.

Orientiert an den Zulässigkeitsmerkmalen in der Nachbarschaft werden die max. zulässige Grundfläche je Baufenster, die max. Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der Bebauungsrahmen der Umgebung nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zur Anzahl der Wohnungen und zur baulichen Gestaltung werden in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 12 vorgesehen, um hier verträgliche Rahmenbedingungen und eine Gleichbehandlung zu erhalten.

Das Grundstück ist in Richtung Osten, Süden und zur westlich gelegenen Kreisstraße durch vorhandene Knicks und andere Grünstrukturen abgeschirmt. In Richtung Norden schließen sich hinter der Halle Ackerflächen an. Um die gegebene Eingrünung zu sichern und Beeinträchtigungen zu minimieren, werden entlang der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze weitgehende Knickschutzstreifen festgesetzt, die zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Betriebsgrundstück ist über eine Zufahrt an die Straße Groot Redder (K 108) angebunden. Die verkehrlichen Einschränkungen aufgrund der Lage an der freien Strecke der Kreisstraße sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. In diesem Bereich dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen mit Ausnahme der bereits vorhandenen Zuwegung zur freien Strecke der K 108 nicht angelegt werden. Für den Betrieb der Zufahrt als Verkehrserschließung der geplanten Bebauung ist beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Unterlagen die erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Der durch die Nutzung notwendige Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück untergebracht. Stapelfeld ist in das Netz des HVV (Hamburger Verkehrsverbund GmbH) eingebunden und wird von 7 Buslinien bedient. Die Gemeinde stellt einen lokalen Knotenpunkt im Zentrum dieser Buslinien dar.

### **3.3. Immissionen**

Zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde ein Lärmgutachten erstellt. Aufgrund der betrieblichen Nutzung wird von einer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebietes ausgegangen. Das Plangebiet wird durch Immissionen der klassifizierten Straße K 108 (Groot Redder) berührt. Für die städtebauliche Planung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Bei den in einem Beiblatt der DIN angegebenen Orien-

tierungswerten handelt es sich um erwünschte Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung, jedoch keine Grenzwerte. Die durch Straßenlärm zu erwartenden Schallimmissionen können dabei durch das Ablesen entsprechender Diagramme abgeschätzt werden. Für die K 108 liegen dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) keine Angaben zur Verkehrsmenge vor. Für die Kreisstraße, im Bereich des Plangebiets innerörtliche Straße (Asphaltbeton) mit einer zugelassenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, ist eine Anbauverbotszone von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und des einzuhaltenden Abstands zur Straße wird auf Schallschutzfestsetzungen verzichtet. Von einer Erheblichkeit der Lärmemissionen hinsichtlich einer gegebenenfalls in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb entstehende Wohnnutzung wird nicht ausgegangen.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Das Betriebsgrundstück ist an die Anlagen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Sofern durch die innere Entwicklung Erweiterungen der Anlagen erforderlich sein sollen, wird dies im Zuge des Bauantragsverfahrens überprüft und ggf. vorgenommen. Dabei ist insbesondere die erforderliche Löschwassermenge zu bestimmen. Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier: Arbeitsblatt Q 405, zu Grunde zu legen.

#### **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

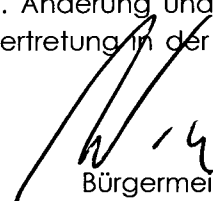
#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Die Fläche, die zusätzlich bebaut werden soll ist bereits als Betriebsgrundstück in Anspruch genommen.

#### **7. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 5. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.02.2012 gebilligt.

Stapelfeld, 11.6.12

  
Bürgermeister