

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kommt die Gemeinde Stapelfeld einem weiteren Baulandbedarf nach. Dies geschieht in Erweiterung des durch den Bebauungsplan Nr. 12 entstandenen Wohngebietes am Drehbarg durch sechs neue Baugrundstücke, auf denen Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen sollen. Diese sind im Bereich der geplanten aber noch nicht realisierten öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße Drehbarg vorgesehen. Die Flächengröße des Wohngebietes und die Anzahl der Bauplätze stimmen mit den Zielen des Entwicklungsplanes überein. Die Straße Am Drehbarg erschließt sowohl ein Baugebiet im Süden als auch eine Sportanlage im Westen. Der erhöhte Bedarf an öffentlichen Parkplätzen soll unter Berücksichtigung der Zufahrten für die Grundstücke im Norden der Straße durch die Planung gesichert werden.

Die Aufstellung des B-Plans führt auch zu einer Änderung des Flächennutzungsplans, der hier bisher nördlich der Straße Am Drehbarg als Art der Nutzung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen hat. In Zusammenhang mit den im Rahmen der Aufstellung des B-Plans verfolgten Zielen der Gemeinde soll hier eine Umwidmung zu Wohnbauflächen stattfinden. Die Gemeinde hat die Fläche erworben, um bei der Vergabe der Baugrundstücke steuernd wirken zu können.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) liegt die Gemeinde Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg mit der zugeordneten Sonderfunktion Gewerbe- und Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Müllverbrennungsanlage. Dem sich hieraus ergebenden zusätzlichen Wohnbedarf ist durch Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

Das **Entwicklungsgutachten Südstormarn - Hamburg** empfiehlt für die Siedlungsentwicklung nur eine Arrondierung der Ortslage, um den Landschaftsraum nicht stärker zu zersplittern. Für eine kurzfristige Entwicklung wird der Fläche 102 (nördliche Arrondierung) ein Vorzug gegenüber der Fläche 101 (westliche Arrondierung) eingeräumt. Im Rahmen der Erfassung des Konfliktpotentials wird auf eine mögliche Lärmbelastung durch den nordwestlich angrenzenden Sportplatz und die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die im Norden weithin sichtbare Müllverbrennungsanlage hingewiesen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Bereich des Bebauungsplanes weist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen und eine Maßnahmenfläche aus. Von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB wird daher ausgegangen.

d. Plangebiet

Durch den Bebauungsplan wird das Ortsrandgebiet nördlich der Straße Am Drehbarg erfaßt. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

im Norden: südliche Grenze des Flurstücks 22/36 und 23/14;
im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie des Groot Redder;
im Süden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Drehbarg;
im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 24/3.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich sowie als Straßenverkehrsfläche genutzt und umfassen ca. 1,07 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Auf der im Flächennutzungsplan vor der 20. Änderung als öffentliche Grünfläche dargestellten Fläche war eine Bebaubarkeit nicht gegeben. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ist noch nicht als Grünfläche angelegt worden. Deshalb hat eine Änderung der Zweckbestimmung durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Die Fläche bietet sich aufgrund der vorhandenen Erschließung für weitere Bebauung an. Für die ursprünglich geplante Funktion der Grünfläche als Übergang zur freien Landschaft besteht keine städtebauliche Notwendigkeit. Der vorhandene Lärmschutzwall und die Erschließungsstraße grenzen die vorhandene Wohnbebauung im Norden zur Landschaft ab. Die Planung sieht nun nördlich der Straße Am Drehbarg weitere Wohnbebauung als Ergänzung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vor. Damit verbunden erfolgt eine sinnvolle Ortsrandgestaltung durch die Anlage eines Pflanzstreifens und eines Grünlandstreifens (Mähwiese) als Maßnahmenfläche. Der für den Ursprungsplan Nr. 12 zugewiesenen Funktion der ehemaligen Grünfläche wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für diese Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die benachbarten Bereiche im Süden und Osten sind neu entstehende Wohngebiete, im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Westen befindet sich eine Sportanlage.

Die Festsetzung des Planbereiches nördlich der Straße Am Drehbarg als Allgemeines Wohngebiet erfolgt als Erweiterung des südlich gelegenen Wohngebietes. In Absicht einer gelockerten Bebauung im Übergang zur nördlich des Plangebietes befindlichen freien Landschaft und der Minimierung der Bodenversiegelung wird die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Zulässig auf den relativ großen Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoß. Die Bauflächen werden durch die vorhandenen Knicks gegliedert. Zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und innerhalb des Gebietes ist eine Abgrenzung durch das Anpflanzen von Hecken vorgesehen. Im Norden wird zusätzlich ein ca. 12 m breiter Streifen als Grünlandpuffer ausgewiesen. Dadurch wird sowohl dem Schutzbedürfnis der Außenwohnbereiche als auch der Einbindung in das Landschaftsbild entsprochen.

Die Erschließung der Baugrundstücke entspricht dem Ursprungsplan und erfolgt durch die Straße Am Drehbarg, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Die notwendigen Zufahrten werden zwischen den Parkplätzen, die auf der Nordseite des Straßenraumes angeordnet sind, vorgesehen.

Um das Erscheinungsbild der neuen Bebauung in die Umgebung der vorhandenen Gebäudestruktur einzufügen, wird als gestalterische Maßnahme die Dachform als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35 - 45 Grad festgesetzt. Eine weitere Anpassung an die vorhandene Gestaltung erfolgt durch die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise. Die Sockel- und Drenpelhöhe wird mit 0,60 m begrenzt.

Als Eingrünung der Straße „Am Drehbarg“ werden im nördlichen Straßenrandbereich Baumpflanzungen vorgesehen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1998) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen.

Laut **Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg** (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von Siedlungsgebiet und freier Landschaft, wodurch eine Änderung des bestehenden B-Planes mit dem Ziel einer nördlichen Ergänzung des Baugebietes nötig wird. Parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde von der Gemeinde Stapelfeld eine F-Plan-Änderung vorgenommen. Ziele und Maßnahmen werden für das Gebiet im Gutachten nicht dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Entwicklungsgutachtens widerspricht die geplante Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine größtenteils unversiegelte Fläche von etwa 10.500 qm, die größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die bisherige Planung des B-Plans Nr. 12 sah für das Plangebiet die Anlage einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor, im Süden des Plangebiets befindet sich die von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße Am Drehbarg, die heute als asphaltierter Weg existiert. Die für einen Parkstreifen mit anzupflanzenden Bäumen vorgesehene Fläche nördlich entlang der Erschließungsstraße sowie die Erschließungsstraße selbst haben einen Anteil von etwa 2.950 qm an der Gesamtfläche.

Im Plangebiet befinden sich zwei nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks, die sich nach Norden hin in die freie Landschaft fortsetzen, einer entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der anderen im zentralen Bereich des Plangebiets als Trennung der Flurstücke 23/42 und 22/63 (Weideflächen).

Im Norden schließt sich an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Grünland an, im Osten die K 108 (Groot Redder) mit dahinter liegendem Baugebiet, im Süden die Baugebiete des B-Plan Nr. 12 (Allgemeine Wohngebiete) und im Westen eine Bogensportanlage, die ebenfalls zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 gehört.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan wird nur in einem Teil des Geltungsbereiches ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bereits einen Bebauungsplan, in dem die Flächen des jetzigen Plangebietes größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zu einem geringeren Teil als Erschließungsstraße mit einem Parkstreifen festgesetzt ist. Zu diesem Bebauungsplan gibt es keinen Grünordnungsplan, sondern eine landschaftspflegerische Begleitplanung, was vor dem Hintergrund der damaligen naturschutzrechtlichen Situation zu sehen ist. Im Rahmen dieser landschaftspflegerischen Begleitplanung wurde die Grünordnung des Plangebietes des B-Plan Nr. 12 schon intensiv abgearbeitet, Ausgleichsflächen wurden teilweise im Plangebiet und darüber hinaus auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes bereitgestellt, wobei letzteres einen freiwilligen Ausgleich seitens der Gemeinde darstellt. Für die dritte Änderung des Bebauungsplanes ist sowohl aus Gründen der Plangebietsgröße (ca. 1 ha), als auch wegen der bereits gründlich abgearbeiteten Grünordnungsbelange des alten Plangebietes kein eigenständiger Grünordnungsplan nötig.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist schon im Rahmen des B-Plan Nr. 12 als Erschließungsstraße mit Parkstreifen festgesetzt. Dieser Bereich ist aus der Bilanzierung auszuschließen, da er schon im bestehenden B-Plan 12 bezüglich der Versiegelung abgehandelt wurde. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich also auf den im B-Plan Nr. 12 als Grünfläche geplanten Bereich nördlich der Erschließungsstraße, womit der vom Eingriff betroffene Raum rund 7.500 qm umfaßt. Die hier geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die als WA-Gebiet geplante Fläche hat eine Größe von rd. 4.850 qm.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen der MNU um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks durchzuführen. Aufgrund der Festsetzung der Eingriffsflächen im ursprünglichen B-Plan als Grünflächen mit ausgleichender und kompensierender Wirkung wird die Fläche trotz der Bestandssituation als Maßnahmenfläche abbilanziert. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbildes vor. Für den Bereich Arten und Lebensgemeinschaften stellt die Überplanung der festgesetzten Grünfläche einen Eingriff dar.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute durchgehend unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, d. h., dass von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ausgegangen werden muß und der Boden diesbezüglich vorbelastet ist. Auch ist davon auszuge-

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

hen, dass , besonders auf dem Teilstück des Flurstücks 23/14, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung das Bodengefüge durch Verdichtungen beeinträchtigt ist. Der Bodenhaushalt ist hier also bereits gestört.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung, die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert. Außerdem verlieren diese Flächen ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30% beigetragen. Erschließungsflächen gibt es in dem vom Eingriff betroffenen Raum nicht.

Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, dass der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflächig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsigelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion zu erzielen ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1: 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	967	--	290
zusätzl. Versiegelung	--	484	97
SUMME	967	484	387

Durch die Festsetzung einer, nach den Hinweisen der MNU, ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche und die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops kann Ersatz geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Es muß aber davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser durch Schadstoffauswaschungen, die auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, belastet ist. Dies trifft besonders auf das Flurstück 23/14 zu, da dort erst seit kurzem eine Grasansaat besteht und vorher Ackerfläche bestand, auf der zudem Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz stattgefunden hat.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich. Auf der anderen Seite wird durch den Wegfall landwirtschaftlich bedingter Nähr- und Schadstoffeinträge und die zu erwartende dauerhafte Durchwurzelung in den Hausgärten zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes beigetragen.

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, dass das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur an der nördlichen Seite an den Außenbereich. Die übrigen drei Seiten werden bereits von bestehender Bebauung umschlossen. Das Landschaftsbild prägende Elemente sind neben den Freiflächen die bestehenden Knicks des Plangebiets. Ein Knick verläuft entlang der K 108 (Groot Redder) an der östlichen Grenze des Plangebiets, der zweite beginnt etwa im Zentrum des Gebiets und verläuft in nördlicher Richtung als Grenze zwischen den Flurstücken 23/14 und 22/36. Ein weiterer Knick liegt direkt westlich an der Plangebietsgrenze als östliche Abgrenzung der Sportanlage.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Landschaftsraum durch die Verlängerung des besiedelten Ausläufers Richtung Norden reduziert und der Ortsrand erheblich verändert. Die Knicks verlieren im Plangebiet ihren direkten Bezug zur freien Landschaft und somit auch ihre landschaftsprägende Wirkung.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan macht dafür folgende Festsetzungen: Reduzierung der GRZ auf 0,2 und Begrenzung der Gebäudehöhe durch die Vorgabe „eingeschossig“. Darüber hinaus werden Drempe- und Sockelhöhen festgesetzt.

Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild nachhaltig aus. Für den Verlust an Landschaftsraum und die Änderung des Ortsrandes besteht Kompensationsbedarf.

- Als Ausgleich kann die Anlage eines 15 Meter breiten Streifens an der nördlichen Grenze des Plangebiets herangezogen werden. Auf der Fläche soll eine extensive Mahd erfolgen, auch ist die Anlage einer 3 m breiten, 2-reihigen Hecke mit heimischen Sträuchern geplant. Durch diese Maßnahmenfläche wird eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Bereich und Landschaft gezogen. Der Grünstreifen verdeckt die dahinterliegende Bebauung zumindest zum Teil, so dass die Verlängerung des besiedelten Ausläufers von der Landschaft aus weniger wahrnehmbar ist. Die Ausgleichsmaßnahme trägt Doppelfunktion, da sie auch den Eingriff in das Schutzgut Boden kompensieren soll (387 qm geforderter Ausgleich).

Durch die Anlage eines 3 m breiten Pflanzstreifens für Sträucher und einen 12 m breiten Wiesenstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist für den Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend Ersatz geleistet.

Arten und Biotope

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Unabhängig von der Bestandssituation bleibt festzustellen, dass die überplante Fläche im ursprünglichen B-Plan Nr. 12 als Grünflächen mit ausgleichender Wirkung und Funktion ausgewiesen worden ist, auch wenn dies aus dem Planwerk nicht ersichtlich wird. Daher muß die Fläche als überplante Ausgleichsfläche angesehen werden, ein Ersatz hierfür ist in gleicher Größenordnung (rd. 4.800 qm, da kurzfristig wiederherstellbar) zu erbringen.

Als schützenswerte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet die bestehenden Knicks zu nennen. Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Die Beseitigung von Knicks ist verboten, alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung führen können sind ebenfalls zu unterlassen.

Durch die geplante Bebauung werden die Knicks nicht unmittelbar berührt, jedoch verlieren sie ihren direkten Bezug zur freien Landschaft. Andererseits entfallen in Zukunft Beeinträchtigungen durch Dünger- und Biozideinträge, da bei Hausgärten im allgemeinen von einem sehr schwachen Einsatz derartiger Stoffe auszugehen ist.

Als Minimierungsmaßnahme sind die festzusetzenden Knickschutzstreifen mit einer Breite von drei Metern geeignet. Für die Knickschutzstreifen werden Festsetzungen bezüglich der Bewirtschaftung getroffen, die Gemeinde erhält auf ihnen ein Gehrecht zur Knickpflege und -unterhaltung.

Der im Rahmen des Schutzgutes Landschaftsbild geforderte Pflanzstreifen für Sträucher an der nördlichen Plangebietsgrenze stellt für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine kleinräumige lineare Vernetzungsstruktur dar, die die beiden parallel laufenden bestehenden Knicks in Zukunft verbindet. Dadurch wird eine Verbesserung der kleinräumigen Vernetzung erreicht, zusätzlich kommt es zu einer Aufwertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Durch die Festsetzung von Knickschutzstreifen entlang der im Plangebiet befindlichen Knicks mit einer Breite von drei Metern und die daraus resultierende ökologische Aufwertung ist der gering-

füüge Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausreichend ausgeglichen. Zusätzlich wird ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von rund 4.800 qm für die Überplanung der im ursprünglichen B-Plan als Grünfläche mit ausgleichender Wirkung festgesetzten Fläche erforderlich.

Klima / Luft

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon kann aber durch die geplanten Vorhaben in einem B-Plan das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen. Die Erschließung des vom Eingriff betroffenen Raumes ist bereits im B-Plan Nr. 12 abgehandelt, straßenbegleitende Baumanpflanzungen wurden für den Parkstreifen festgesetzt.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Flächennutzungsänderung:

Flächennutzung in qm	Bestand	Entwicklung	Zu-/Abnahme
1). Grünland (mittlere ökologische Wertigkeit)	7.120	0	- 7.120
2). Allgemeines Wohngebiet mit Freiflächen und GFL-Flächen	0	4.680	+ 4.680
3). Knick nach § 15b LNatSchG	255	255	0
4). Knickschutzstreifen	0	243	+ 243 (in 2). enthalten)
5). Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern	0	620 540 qm in 6). und 80 qm in 2).	+ 620
6). mesophile Mähwiese	0	2.440	+ 2.440
7). Bereits geplante Flächen für Erschließung und Parkstreifen aus B-Plan Nr. 12	2.970	2.970	0
Gesamtfläche (qm)	rd. 10.350	rd. 10.350	ausgeglichen

Ausgleich:

Der im Rahmen des B-Plan Nr. 12, 3. Änderung geforderte Ausgleich für die Bodenversiegelung (387 qm) wird zum Teil durch die Flächen zum Anpflanzen von Hecken innerhalb des Plangebietes (ca. 600 qm) verwirklicht. Bei einer nach den Hinweisen der MNU anrechenbaren Fläche von 75% können ca. 450 qm Ausgleich erbracht werden. Da jedoch nicht über 50% des ermittelten

Mindestausgleichs auf diese Art erbracht werden soll, können theoretisch nur 300 qm angerechnet werden. Der Rest wird durch die Mähwiese untergebracht. Diese stellt gleichzeitig einen Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar.

Hinzu kommt die Flächenforderung aus der Überplanung der im „alten“ B-Plan als Grünfläche festgesetzten Fläche von rd. 4.800 qm (netto ohne Knicks). Die Gemeinde hat sich entschieden, auf diesen Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verzichten, da hierfür keine geeigneten Flächen in der Nähe zur Verfügung stehen. Die Gemeinde möchte den fällig werdenden Ausgleich von rund 4.800 qm auf einer geeigneten Fläche, dem Höltingbaumgelände, verwirklichen. Die Gemeinde hat die Sicherung des Ausgleichs in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 (1) Nr. 2 BauGB geregelt. Dieser ist am 08.07.1999 geschlossen worden und hat zum Inhalt, dass die Gemeinde einen entsprechenden Geldbetrag für 5.100 qm Ausgleichsfläche zur Verfügung stellt. Das Amt Siek sichert einen Grundstückserwerb mit dieser Zahlung auf dem Gelände des Höltingbaum und eine Durchführung angemessener Naturschutzmaßnahmen auf dieser Fläche im Sinne der entsprechenden Fachgesetze zu. Der Tatsache, dass die Grünfläche der „alten“ Planung entfällt, wird durch die Positionierung der Mähwiese in dieser Planung Rechnung getragen.

Grünordnung

Die gestalterische Grünplanung des Gebiets wird hier ausreichend durch die Maßnahmen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung gefordert werden, abgedeckt. Als dort bereits festgelegte grünordnerische Maßnahmen sind hier u.a. anzuführen:

- die Begrenzung der Baugrundstücke im Norden durch das Anlegen eines Pflanzstreifens für Sträucher zur freien Landschaft hin
- Die Anlage eines Streifens mit der Entwicklungsmaßnahme „Mähwiese“
- die Festsetzung von Knickschutzstreifen entlang der im Plangebiet befindlichen Knicks

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebietes sind nicht notwendig. Auch wird auf Dach- und Fassadenbegrünung verzichtet, da dies auch im B-Plan Nr. 12 nicht festgesetzt worden ist und die GRZ zudem mit 0,2 gering gehalten wurde. Weiterhin wurde die Festsetzung „eingeschossig“ getroffen und zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet an die freie Landschaft angrenzt, eine Verhältnismäßigkeit wurde so gewahrt. Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie bspw. mit Pflanzlisten als Empfehlung oder Informationsblättern über heimische Flora, gefördert werden.

c. Immissionen

Um den Besonderheiten der von der Sportanlage ausgehenden Lärmimmissionen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 12 ein lärmtechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, dass aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung südlich der Erschließungsstraße nicht erforderlich sind. Hinsichtlich des Heranrückens der Bebauung an die Emissionsquelle Sportanlage können die Ergebnisse des Lärmgutachtens vergleichend herangezogen werden. Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Sportplatzlärms sind nicht erforderlich.

Bezüglich des Verkehrslärms von der K 108 wurde ebenfalls ein lärmtechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 12 erstellt. Für die Einzelhausbebauung westlich der K 108 gelten ähnliche Bedingungen wie für die Bebauung des Plangebietes. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden um 8 dB(A) überschritten.

Dem ständigen Aufenthalt dienende Räume werden passive Schallschutzmaßnahmen zugeordnet. Die Untersuchungsergebnisse können auf das Plangebiet übertragen werden. An die Aufenthaltsräume der Bebauung an der K 108 werden Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gestellt, die Außenwohnbereiche sind durch eine Verlängerung der östlichen Giebelwand um 6 m nach Süden in einer Höhe von 3 m über Gelände (flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/qm) zu schützen.

Eine im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 durchgeführte Bodenluftuntersuchung zur Gefahrenabschätzung der auf dem Flurstück 89/24 befindlichen Altlast kommt zu dem Ergebnis, dass die nachgewiesenen Konzentrationen als äußerst gering einzustufen sind. Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes des Kreis Stormarn kann die Altlast vernachlässigt werden, wenn Hochbauten in einem Umkreis von 100 m ohne Unterkellerung erstellt werden. Dieser 100 m Radius berührt das Plangebiet nicht mehr, er verläuft einige Meter nordwestlich des Plangebietes.

d. Erschließung

Die Erschließung ist bereits durch die Straße Am Drehbarg geregelt, die Anzahl der öffentlichen Stellplätze an dieser Straße beträgt ca. 33. Sie hat sich im Vergleich zum alten B-Plan aufgrund der Zufahrten für die Grundstücke etwas reduziert.

Zur K 108 sind außer der Straße „Am Drehbarg“ keine weiteren Ein- und Ausfahrten vorgesehen, zudem wären diese ohnehin nur durch Knickdurchbrüche zu realisieren.

Im Bereich der Einmündung in die K 108 ist im Plan ein Sichtdreieck gem. EAE mit einer zugrundegelegten Annäherungssicht (10 m vom Fahrbahnrand) eingetragen. Diese Annäherungssicht ist nicht zwingend, weshalb der Bereich des Sichtdreiecks, der den vorhandenen Knick kleinräumig berührt, nicht mit einer Höhenbegrenzung für Bepflanzungen belegt wird. Dies würde zudem dem Schutzstatus des Knicks (§ 15b LNatSchG) entgegenstehen.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Das gesamte Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Abwasserverband Siek angeschlossen. Ausnahmen davon sind nicht vorgesehen.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Entwässerungssystem (Straße) und durch Versickerung (Bebauung). Das auf den Baugrundstücken zu versickernde unbelastete Oberflächenwasser wird in flachen Mulden (genehmigungsfrei) oder in Sickerschächten (genehmigungspflichtig) versickert, die Grundstücksgrößen erscheinen hierfür ausrei-

chend. Im Rahmen der Planung der Bogensportanlage wurden für das Flurstück 24/3 (direkt westl. an das Plangebiet angrenzend) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse, die für die Tiefen bis ca. 2,6-3,2 m Humus und Sand, bzw. lehmigen Sand und darunter Geschiebelehm ausmachen, wird von einer möglichen Oberflächenwasserversickerung ausgegangen. Sollte hierzu die Anlage von Sickerschächten notwendig werden, sind diese nach dem ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, zu errichten und mit einem Überlauf an einen Regenwasserkanal zu versehen. Hierzu ist zusätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung (§ 8 WHG) erforderlich, da eine solche Einleitung von Regenwasser in Grundwasser nach § 2 WHG als Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 3 (1) 5 WHG darstellt. Eine Regenwasserbehandlung für Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe wird berücksichtigt. Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen wird geachtet.

c. Trinkwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen. Leitungen innerhalb des Plangebietes werden berücksichtigt.

d. Gas

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

e. Fernwärme

Eine Versorgung mit Fernwärme ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten nicht möglich.

f. Elektrizität

Das Plangebiet wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Schleswig, Bezirk Großensee, Tel.: 04154-6132 zu erfragen.

g. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

h. Fernmeldeeinrichtungen

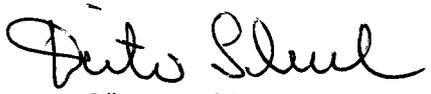
Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der DTAG, Niederlassung 1 Hamburg, SuN-Klp 3, Welckerstraße 8, 20354 Hamburg angezeigt werden.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 10.02.1997, 01.02.1999 und 29.11.1999 gebilligt.

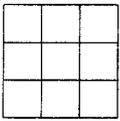
Stapelfeld,

26. April 2000


Bürgermeister



Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT


DIPL. ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT