

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12
der Gemeinde Stapelfeld
(Kreis Stormarn)

Gebiet: nördlich "Lütten Damm",
südlich "Drehbergweg",
westlich/östlich Kreisstraße 108 - "Groot Redder"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
-Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck
Telefon 0451 / 87 9 87-0 * Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

.....Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
**der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12
der Gemeinde Stapelfeld
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes.....	Seite	3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
5.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	7
6.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes.....	Seite	8
	a) Wasserversorgung.....	Seite	8
	b) Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	8
	c) Gasversorgung.....	Seite	8
	d) Fernwärme.....	Seite	8
	e) Fernsprechversorgung.....	Seite	8
	f) Beseitigung des Schmutzwassers.....	Seite	8
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	8
	h) Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	8
	i) Abfallbeseitigung.....	Seite	8
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	9
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	10
9.	Altlasten.....	Seite	12
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	13
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	13
12.	Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	14
13.	Hinweise.....	Seite	14
14.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	14
15.	Arbeitsvermerke.....	Seite	15

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 12

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird aufgestellt auf der Grundlage der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stapelfeld, die mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 01.12.1981, Aktenzeichen IV 810c-512.111-62.71 genehmigt wurde und durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom 08.06.1982 Rechtskraft erlangte, sowie der 18. Änderung, die etwa parallel zum Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt wird.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Zur Höhenfeststellung wurde ein Nivellement angefertigt. Die Höhenlinien wurden in der Karte übernommen.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I, S. 766),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 LBO' 94 (GVOBl. Schl.-H. Seite 132) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V. 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt in Ortsrandlage der Gemeinde Stapelfeld und grenzt

im Norden	an den "Drehbargweg" und an landwirtschaftliche Flächen
im Süden	an die Straße "Lütten Damm", sowie deren nördlicher Bebauung und an die Bebauung nördlich der "Hauptstraße"
im Osten	an Flächen für die Landwirtschaft
im Westen	an Flächen für die Landwirtschaft.

Das Gebiet trägt die Gebietsbezeichnung - nördlich "Lütten Damm", südlich "Drehbargweg", westlich/östlich Kreisstraße 108 - "Groot Redder".

Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Geltungsbereiches wird als Trainingsplatz für Pferde genutzt, ist jedoch ebenfalls im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird aufgestellt, um weitere Sportflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dabei sind Sport - Einpendler aus benachbarten Gemeinden (mindestens die Gemeinde Braak) zu berücksichtigen. Der Einzugsbereich beträgt somit rund 2.000 Einwohner. Pro Einwohner wird für den allgemeinen Sport eine Nutzfläche von 4 qm = 8.000 qm zugrundegelegt.

Für die Bedarfsermittlung muß berücksichtigt werden, daß der Schulsportplatz ausschließlich schulischen Zwecken dient und der Sportplatz auf dem Gelände der "MVA" am Ahrensburger Weg entfällt. Um die Aktivitäten des "VSG Stapelfeld" aufrecht zu erhalten, wird der Neubau eines Spielfeldes erforderlich. Der Verein hat derzeit ca. 500 Mitglieder und verfügt in der Fußballabteilung über 4 Herren- und 8 Jugendmannschaften.

Der Planung liegt eine Bestandserfassung sowie eine Standortuntersuchung durch das Planungs- und Ingenieurbüro Bernhard David, Ahrensburg, zugrunde. In dieser Untersuchung schied das Grundstück "Kahnes" an der westlichen Peripherie der Gemeinde aus, da die zur Verfügung stehende Fläche nicht für die geplanten Anlagen ausreicht und die Kosten für Erschließung und Grunderwerb darüberhinaus sehr hoch sind. Ein weiterer alternativer Standort an der "Reinbeker Straße", der sich für eine Konzentration der baulichen und sportlichen Nutzung anböte, wurde wegen der Lärm- und Abgasbelastung der nahen Autobahn verworfen. Sportlern, insbesondere Jugendlichen, ist eine Sportausübung unter solchen Bedingungen nicht zuzumuten. Die Situation könnte auch durch einen Erdwall nicht wesentlich verbessert werden. Zudem befindet sich der Standort innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und es ergäbe sich eine Zunahme des Verkehrs auf der Reinbeker Straße. In Abwägung der verschiedenen Belange wurde daher das Gelände am "Drehbargweg"/"Lütten Damn" ausgewählt. Die Planung sieht die Schaffung eines Ballspielfeldes sowie einer Bogensportanlage vor. Weiterhin sollen ein Mehrzweckhaus/ Umkleidehaus, um das Training auch bei schlechten Witterungsbedingungen gewährleisten zu können, sowie die notwendigen Stellplätze geschaffen werden.

Ein weiteres Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes nördlich des vorhandenen Gebäudebestandes am "Lütten Damn". Der örtliche Bedarf für dieses neue Wohngebiet ist vorhanden. Die Flächengröße des Wohngebietes und somit die Anzahl der Bauplätze stimmt mit den Zielen der Entwicklungsplanung überein. Darüberhinaus sollen mit einem "Mischgebiet" östlich der K108 gewerbliche Ansätze arrondiert werden. Auch hier ist ein Flächenbedarf für Wohnbaugrundstücke sowie für Grundstücke für örtliche Gewerbetreibende gegeben. Insgesamt beinhaltet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Bebauung von 40 Grundstücken. Ggf. findet eine abschnittsweise Realisierung statt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtgröße von ca. 7,34 ha (überschlägig ermittelt):

"Grünflächen" nach § 9 (1) 15 BauGB	ca.	2,90	ha
Flächen für die Entsorgung nach § 9 (1) 14 BauGB	ca.	0,37	ha
"Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO	ca.	2,76	ha
"Mischgebiet" nach § 6 BauNVO	ca.	0,17	ha
"Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO	ca.	0,46	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,68	ha

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Teilbereich Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB -Sportplätze- fest. Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird ein Rasenspielfeld erstellt. Der Bebauungsplan zeigt die Ausmaße des Rasenspielfeldes als Darstellung ohne Normcharakter. Die Abweichung zum Richtmaß für Fußballfelder (105 m x 70 m) ist durch die örtliche Situation und die notwendigen Sicherheitsabstände, sowie die fußläufige Erschließung bedingt. Im Rahmen der Ausbauplanung ist durch eine geringfügige Verbreiterung des Spielfeldes eine Korrektur in der Art ggf. möglich, daß eine Annäherung an das Richtmaß erfolgt. Im südlichen Teil wird eine Bogensportanlage in den Maßen 90 m x 60 m geschaffen. Aus Sicherheitsgründen ist im nördlichen Abschluß der Bogensportanlage eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt (Schutzwall). Die Mindesthöhe dieses Schutzwalles beträgt 2,00 m über Gelände. Der Wall ist mit ortstypischen, einheimischen Gehölzgruppen gem. § 9 (1) 25a BauGB zu bepflanzen und somit gegen Begehen zu sichern. Gem. § 9 (1) 25a BauGB sind die Anpflanzungen dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleichen Arten zu ersetzen.

Zwischen dem Rasenspielfeld und der Bogensportanlage ist ein "Sonstiges Sondergebiet -Umkleidehaus/Mehrzweckhaus-" gem. § 11 BauNVO mit Umkleideräumen und sonstigen Räumen (z.B. für Trainingszwecke) für den Ballsport und die südlich gelegene Bogensportanlage geplant. Die maximale Grundfläche wird innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" entsprechend den räumlichen Anforderungen der Zweckbestimmung (Umkleide- und Trainingsräume, Räume für Gerätschaften u.w.m.) auf 1700 qm, die Geschößfläche (GF) auf 2000 qm festgesetzt. Die Bauweise wird als "offene Bauweise" -o- festgesetzt. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird die Dachform als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von maximal 32° bestimmt. Aufgrund der topographischen Lage wird zur Höhenbegrenzung eine Firsthöhe von 10,00 m, bezogen auf Höhe Wendeanlage festgesetzt. Glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind mit Ausnahme von Sonnenkollektoren unzulässig. Aufgrund vermuteter Altlasten außerhalb des Plangeltungsbereiches (jedoch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet) werden aus Sicherheitsgründen bezüglich möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen in Verbindung mit der Möglichkeit von Gesundheitsgefährdungen für das "Sonstige Sondergebiet" Unterkellerungen nach § 9 (1) 24 BauGB ausgeschlossen.

Die Festsetzung "Sonstiges Sondergebiet - Umkleidehaus/Mehrzweckhaus" wurde gewählt, da die Größe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der topographischen Situation die Charakteristik einer "Grünfläche - Sportplatz" nicht gewährleisten würde.

Die notwendigen Stellplätze werden auf einer Stellplatzanlage innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes", sowie entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße "A" nachgewiesen.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches sowie in einem Teilbereich östlich der K108 wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme eines Teilbereiches wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoß. Das begonnene Bauvorhaben (Unterkellerung) auf dem rückwärtigen Baugrundstück neben der jetzigen Pferdehalle ist durch eine im Rahmen des § 35 BauGB als "privilegiertes Bauvorhaben" erteilte Baugenehmigung entstanden. Das Gebäude wurde jedoch nach Errichtung des Kellergeschosses nicht fertiggestellt, weil der Bauherr durch den wirtschaftlichen Zusammenbruch seines landwirtschaftlichen Betriebes hierzu nicht mehr in der Lage war. Vorgesehen ist die Übernahme dieses Grundstückes durch die Gemeinde. Der Bebauungsplan ermöglicht hier eine Teilung des Grundstückes.

Im östlichen Teilbereich des "Allgemeinen Wohngebietes" westlich der Straße "Groot Redder" - K 108 - werden "Hausgruppen" festgesetzt, um hier die Errichtung von Reihenhäusern zu ermöglichen. Die Grundfläche (GR) wird mit max. 100 qm bei einem Vollgeschoß festgesetzt.

Für die Gebäude innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" werden nach § 82 LBO die Dachformen als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt. Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen sind, soweit diese Neigungen nicht zur Ausführung kommen, Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung bis zu 20° zulässig.

Als gestalterische Maßnahmen werden Sockelhöhen von max. 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes, sowie Drempelhöhen (konstruktive Höhe zwischen OK Deckenkonstruktion und UK Dachkonstruktion) von max. 0,60 m festgesetzt.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine Erschließungsstraße, die 170 m nördlich von der Einmündung "Lütten Damm"/K180 in westliche Richtung geführt wird und in eine Wendeanlage mündet, die einen Wendekreisdurchmesser von 18 m erhält. Von dieser Wendeanlage aus wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche auch das "Sonstige Sondergebiet" erschlossen. Die rückwärtigen Baugrundstücke werden ebenfalls durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, sowie im Westen durch einen befahrbaren Wohnweg, erschlossen.

Auf der östlichen Seite der Straße "Groot Redder" - K 108 - werden etwa 10 Grundstücke innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes" -WA- und 2 Grundstücke als "Mischgebiet" -MI- geplant.

Innerhalb des WA-Gebietes gem. § 4 BauNVO sollen weitere Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden, um den in der Gemeinde bestehenden örtlichen Bedarf decken zu können. Die GRZ wird mit 0,25 bei maximal einem Vollgeschöß, die Bauweise als offene Bauweise - o - festgesetzt.

Das "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO östlich der K 108 dient zur Abrundung vorhandener gewerblicher Ansätze in diesem Bereich. Die GRZ wird mit 0,2, die GFZ (Geschößflächenzahl) mit 0,4 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Die Bauweise wird als offene Bauweise -o- festgesetzt.

Für bauliche Anlagen innerhalb des Mischgebietes gelten folgende Festsetzungen bzgl. der Dachformen und Dachneigungen: Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit Hauptdachneigungen von 35° - 48°. Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen sind, soweit diese Neigungen nicht zur Ausführung kommen, Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu 20° zulässig.

Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt durch eine von der Straße "Groot Redder" - K 108 - abgehende Erschließungsstraße (Straße "B") mit Wendeanlage, an der die erforderlichen öffentlichen Parkplätze angeordnet werden.

Südlich der "Allgemeinen Wohngebiete", östlich und westlich der K108 werden Flächen für die Entsorgung -Regenrückhaltebecken- gem. § 9 (1) 14 BauGB vorgesehen.

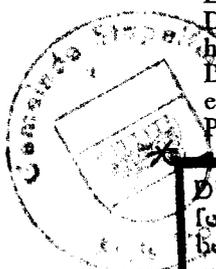
Gem. § 9 (1) 20 BauGB wird eine bodenschützende Festsetzung getroffen. Sie betrifft das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet und soll einen Ausgleich zur Versiegelung des Bodens bewirken. So ist das anfallende Dachflächenwasser in auf den Grundstücken zu errichtenden Sickerschachtanlagen zu leiten. Diese sind nach dem ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 zu errichten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an einen Entwässerungskanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Diese textliche Festsetzung stellt insofern eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar, als daß der Bodenwasserhaushalt und damit die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen bzw. oberirdische Pflanzenarten gefördert wird. Diese Bodenprozesse werden durch die Anwendung dezentraler Versickerungstechniken durch Summeneffekte über die eigentliche Versickerungsfläche hinausgehend wirksam. Zusätzlich ergibt sich eine Entlastung des örtlichen Entwässerungssystems.

Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist entsprechend dem Bestand eine weitere "Fläche zur Abwasserbeseitigung - Pumpstation -" gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt.

Die vorhandene Böschung am östlichen Rand des Sportplatzgeländes ist als Knick bewachsen. Dieser soll nach § 9 (1) 25b BauGB erhalten werden, insbesondere die vorhandene Baumreihe entlang des Rasenspielfeldes. Zur Wiederherstellung der typischen holsteinischen Knicklandschaft und zur Abgrenzung des Sportgeländes wird die Böschung sowie der westliche Randbereich des Plangebietes zusätzlich mit einem Anpflanzgebot nach § 9 (1) 25a BauGB belegt. Parallel zum östlichen Knick ist zur Abgrenzung der Bogensportanlage eine weitere Knickanpflanzung gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Weitere Anpflanzgebote betreffen den nördlichen Randbereich, sowie die Flächen für Aufschüttungen (Wälle) sowie teilweise die Bereiche der Stellplätze. Darüberhinaus werden in den Randbereichen zu den Knicks Pufferzonen als Sukzessionsflächen durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB geschaffen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen über eine in westlicher Richtung neu anzulegende Erschließungsstraße "A", die 170 m nördlich der Einmündung "Lütten Damm" in die K 108 von dieser abzweigt. Östlich der Bogensportanlage mündet sie in eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m, der auch Müllfahrzeugen ein problemloses Wenden ermöglicht. Von dieser Wendeanlage wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zum "Sonstigen Sondergebiet" geführt. Diese Festsetzung sichert die Erschließung des Vereins- und Mehrzweckhauses sowie den nördlich angrenzenden Sportbereich (Gehrecht) -Fußball. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht endet in eine weitere Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m. Sie gewährleistet die Wendemöglichkeit für PKW auf der Fläche des "Sonstigen Sondergebietes".



Die Erschließungsstraße erhält eine Ausbaubreite von 15,00 m, die sich wie folgt aufteilen: Fahrbahn = 5,50 m, einen Sicherheitsstreifen von 1,00 m, beidseitige Gehwege: je 1,75 m, Parkplätze, 5,00 m. Durch Fahrbahnerhöhungen (Schwellen) wird eine Verkehrsberuhigung erzielt.

Die rückwärtigen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes werden durch 4,50 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Stapelfeld zu belastende Flächen erschlossen.

Das Grundstück 17 ist bereits über die Straße "Hirtenkate" erschlossen.

Die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke südlich der Bogensportanlage werden durch einen 4,50 m breiten befahrbaren Wohnweg an die Erschließungsstraße angeschlossen.

Zum anderen wird der Bereich östlich der K108 durch die Stichstraße "B", die in eine Wendeanlage mit 18 m Wendekreisdurchmesser mündet mit der K108 verbunden. Die Ausbaubreite beträgt 9,00 m (5,50 m Fahrbahn, je 1,75 m Gehweg). Parkplätze sind lediglich im Bereich der Wendeanlage angesetzt.

Für den ruhenden Verkehr wird innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" eine Stellplatzanlage angelegt. Sie ist einzugrünen und mit Einzelbäumen zu versehen, um eine Abschirmung zu erreichen, aber auch um innerhalb der Anlage eine gestalterische Aufwertung zu erfahren. Darüberhinaus werden weitere Stellplätze entlang der Erschließungsstraße "A" bereitgehalten.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

- a) **Wasserversorgung**
Der gesamte Bereich der Gemeinde Stapelfeld wird durch die Hamburger Wasserwerke mit Trinkwasser versorgt. Der Plangeltungsbereich kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.
- b) **Versorgung mit elektrischer Energie**
Die Gemeinde Stapelfeld wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt.
- c) **Gasversorgung**
Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.
- d) **Fernwärme**
Es besteht die Möglichkeit zum Anschluß an das Fernwärmenetz des Fernwärmewerkes Stapelfeld.
- e) **Fernsprechversorgung**
Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen.
- f) **Beseitigung des Schmutzwassers**
Für das Plangebiet besteht Benutzungs- und Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abwasserverband Siek.
- g) **Beseitigung des Oberflächenwassers**
Das im Plangeltungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird teilweise dem örtlichen Entwässerungssystem zugeführt und teilweise innerhalb des Plangebietes versickert. Für das "Allgemeine Wohngebiet" und das "Mischgebiet" ist textlich festgesetzt, daß Dachflächenwasser in Sickerschachtanlagen zu leiten ist, die auf den Grundstücken zu errichten sind. Diese sind nach dem ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 zu errichten und mit einem Überlauf an einen Regenwasserkanal zu versehen. Hierfür ist zusätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (gem. § 7 WHG) oder Bewilligung (gem. § 8 WHG) erforderlich, da eine solche Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser gem. § 2 WHG als Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 3 (1) 5 WHG darstellt. Darüberhinaus werden zwei Regenrückhaltebecken in einer Größe von etwa 1.000 qm für das "Allgemeine Wohngebiet" westlich der K108, sowie von etwa 1.375 qm für den Bereich östlich der K108 festgesetzt.
Die Sportplatzanlagen und das "Sonstige Sondergebiet" werden gesondert in den westlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Teich entwässert.
Diese umfangreichen Maßnahmen zur Beseitigung des Oberflächenwassers werden notwendig, um das örtliche Entwässerungssystem, das sich derzeit am Rande seiner Abflußkapazität befindet durch die geplanten baulichen Anlagen und Erschließungsmaßnahmen nicht zu überlasten.
- h) **Feuerschutzeinrichtungen**
Der Feuerschutz in der Gemeinde Stapelfeld ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Stapelfeld" sichergestellt.
- i) **Abfallbeseitigung**
Die Gemeinde Stapelfeld ist an den "Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg" angeschlossen.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Auf der Fläche des geplanten Rasenspielfeldes hat sich durch Samenflug zwischenzeitlich ein Birkenwäldchen gebildet. Hierfür wurde vom zuständigen Forstamt eine Vorabgenehmigung für eine Waldumwandlung erteilt. Ersatzflächen zur Wiederaufforstung stehen am Reinbeker Weg zur Verfügung und werden vom Forstamt anerkannt.

Da durch den Bebauungsplan weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Gemeinde Stapelfeld hat daher das Büro Dipl.-Ing. Hans-Rainer Bielfeldt, Landschaftsarchitekt BDLA, Hamburg, mit einer landschaftspflegerischen Begleitplanung beauftragt. Diese Ergebnisse berücksichtigt der Bebauungsplan soweit als möglich und trifft folgende Ausgleichsmaßnahmen:

Das Sportplatzgelände wird im Osten durch eine Böschung mit teilweise zerstörtem Knick begrenzt. Zur Vervollständigung und Wiederherstellung der typisch holsteinischen Knicklandschaft wird diese nach § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Weiterhin wird für diese Fläche nach § 9 (1) 25b BauGB die Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgesprochen. Zur Abgrenzung der Bogensportanlage wird - auch aus sicherheitstechnischen und gestalterischen Gründen - parallel zu diesem Knick eine weitere Fläche gem. § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gleichzeitig wird ein Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.

Der Westrand des Plangeltungsbereiches wird mit einem Anpflanzgebot nach § 9 (1) 25a BauGB in einer Breite von 3,00 m belegt. Diese Festsetzung dient nicht nur als Teilausgleich, sondern auch als dauerhafte Abgrenzung des Sportgeländes zu den angrenzenden Flächen. Diese Anpflanzungen sollen mit ortstypischen Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,00 m auf einer 1,00 m hohen Böschung erfolgen. Dabei sollte auf die im landschaftsplanerischen Beitrag aufgeführten Arten zurückgegriffen werden. Nach § 9 (1) 25b wird gleichzeitig ein Erhaltungsgebot festgesetzt; Verluste sind in gleichen Arten zu ersetzen, wodurch eine dauerhafte Dichte gewährleistet wird.

Zur ungehinderten Entwicklung dieser Knicks werden teilweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Wildkrautfluren - als Pufferzonen gem. § 9 (1) 20 BauGB entlang dieser Knicks festgelegt.

Nördlich der Erschließungsstraße "A" wird zudem eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB - Parkanlage - festgesetzt. Sie ist extensiv zu pflegen und dient auch als Übergangsbereich zur freien Landschaft. Durch die Übernahme der Fläche durch die Gemeinde ist eine extensive Pflege gewährleistet.

Weitere Anpflanzgebote sind im Bereich der Stellplätze festgesetzt. Sie dienen zur Abgrenzung der Stellplätze zur freien Landschaft und fungieren als Teilausgleich; auch aus gestalterischen Gründen werden die Stellplätze mit Einzelbäumen überstellt.

Der Teilbereich östlich der K108 wird an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze gem. § 9 (1) 25a, b. BauGB ebenfalls abgepflanzt. Darüberhinaus wird auch soweit als möglich das Pumpwerk durch Anpflanzgebote eingegrünt.

Weitere Einzelmaßnahmen betreffen Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Anpflanzgebote für die Wälle, Erhaltungs- und Anpflanzgebote für die vorhandenen Knicks an der K 108, Fassadenbegrünungen zur Einbindung in die Landschaft.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange des Naturschutzes einerseits und der Schaffung von Wohnraum und einer Sportanlage andererseits entscheidet die Gemeinde zu Gunsten der vorliegenden Planung. Das Minimierungsgebot ist erfüllt, weitere Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht möglich (vgl. Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg).

Entsprechend einer Ausgleichsbilanz des Büros Bielfeldt beabsichtigt die Gemeinde jedoch, auf freiwilliger Basis eine Fläche, mit einer Größe von ca. 5,13 ha aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und in extensive Nutzung (Grünland/Brache) umzuwandeln. Die Gemeinde hat für derartige Zwecke ca. 5,3 ha erworben und hat durch Grundsatzbeschluß vom 1.2.1993 ihre Absicht bekundet, diesbezüglich zu einer Lösung zu gelangen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Wohnbebauung am "Lütten Damm" wird durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr zum Sportgelände nicht durch Lärmimmissionen beeinträchtigt, da die Erschließung des Sportgeländes über die Erschließungsstraße "A" erfolgt.

Die Sportanlagen - Lärmschutzverordnung -18. BImSchVO- vom 18. Juli 1991 (BGB1.I S. 1588) wurde frühzeitig und vorbeugend in die Planung eingestellt, um den Besonderheiten der von Sportanlagen ausgehenden Lärmimmissionen Rechnung zu tragen. In Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden gesonderte lärmtechnische Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft mbH Masuch & Olbrisch, Oststeinbek angefertigt. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen werden - ausgehend von der beschriebenen Nutzung - nicht erforderlich. Die Gutachten sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Um das "Allgemeine Wohngebiet" vor den Lärmemissionen, die von der Stellplatzanlage ausgehen zu schützen, ist gem. § 9 (1) 24 BauGB vorsorglich ein Sichtschutzwall (Flächen für Aufschüttungen) mit einer Mindesthöhe von 1,20 m und einer Maximalhöhe von 2,00 m südlich der Erschließungsstraße "A" festgesetzt. Bezüglich des Verkehrslärms von der K108 wurde ein lärmtechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft mbH Masuch & Olbrisch, Oststeinbek angefertigt.

Das entsprechende Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:
Die Orientierungswerte nach § 1 zur DIN 18005, Teil 1, werden an den straßenzugewandten Fronten der unmittelbar an der K 108 gelegenen Bebauung und an den entsprechenden seitlichen Gebäudefronten überschritten.

Als Schallschutzmaßnahmen werden vorgesehen:

1. Zur Reihenhausbauung westlich der K 108 und südlich der "Erschließungsstraße A":
 - Maßnahmen der Grundrißgestaltung in der Form, daß dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugsweise zu den straßenabgewandten Seiten hin orientiert werden,
 - ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen für die nach Osten, Norden und Süden weisenden Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen zu treffen,
 - die Anordnung der Außenwohnbereiche ist auf der straßenabgewandten Westseite vorzunehmen.
2. Zum "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) östlich der K 108, beidseitig der neuen "Erschließungsstraße B":
 - als Schutz gegen den Verkehrslärm auf der K 108 ist als westliche Abgrenzung des "Allgemeinen Wohngebietes" eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der K 108 zu errichten,
 - Maßnahmen der Grundrißgestaltung in der Form, daß dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugsweise zu den straßenabgewandten Seiten hin orientiert werden,
 - ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen für die nach Westen, Norden und Süden weisenden Gebäudefronten von Aufenthaltsräumen zu treffen.

Der Bebauungsplan trifft aufgrund dieser Feststellung daher folgende Festsetzungen:

Als Ziffer 5.1 des Textes (Teil B):

Die ständigem Aufenthalt dienenden Räume für die an der K 108 geplante Wohnbauung sind zu den der K 108 abgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren.

Ersatzweise sind für die unmittelbar an der K 108 geplanten Bauung passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 wie folgt vorzusehen:

- straßenzugewandte Fronten:
 - ° Lärmpegelbereich III
- Seitenfronten: schallgedämpfte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer
 - ° Lärmpegelbereich II,
 - ° schallgedämpfte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer

Anmerkung:

Der Lärmpegelbereich II erfaßt darüberhinaus weitere Bereiche, für die entsprechende Festsetzungen jedoch entfallen können, da

- die Anforderungen an den passiven Schallschutz durch die Wärmeschutzbestimmungen erfüllt werden,
- die Beurteilungspegel nachts so niedrig ausfallen, daß schallgedämpfte Lüftungen nicht erforderlich sind.

Zu Ziffer 5.2 des Textes (Teil B):

Der Schutz der Außenwohnbereiche der an der K 108 gelegenen Gebäude ist wie folgt sicherzustellen:

- Reihenhausbebauung westlich der K 108:
Anordnung der Außenwohnbereiche auf der Westseite der Gebäude,
- Einzelhausbebauung westlich der K 108 am Südrand des Plangeltungsbereiches (östlichstes Gebäude): Schutz durch Verlängerung der östlichen Giebelwand um 6 m nach Süden (Höhe mindestens 3,0 m über Gebäude; flächenbezogene Masse mindestens 10 kg/qm),
- Bebauung auf der Ostseite der K 108:
Lärmschutzwand entlang der K 108 von 2,50 m Höhe über Straße (flächenbezogene Masse mindestens 10 kg/qm; Baulänge; siehe Planzeichnung).

Darüberhinaus ist mit einer wesentlichen zusätzlichen Lärmbeeinträchtigung durch die Autobahn 1 aufgrund von Entfernungen von ca. 600 m bis 900 m (überschlägig ermittelt) des Plangebietes zur Autobahn nicht zu rechnen.

9. Altlasten

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Altablagerung, die unter der Nummer 206 des Altablagerungskatasters des Kreises Stormarn geführt wird. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Schießstand, auf dem Fässer mit unbekanntem Inhalt, sowie Schrott und andere Abfälle durch Besatzungstruppen deponiert wurden. Später wurde auch Bauschutt und Bodenaushub abgeladen.

Laut Stellungnahme des Umweltamtes des Kreises Stormarn kann die Altlast vernachlässigt werden, wenn Hochbauten in einem Umkreis von 100 m ohne Keller erstellt werden. Unabhängig davon wurden Bodenluftuntersuchungen von der Gemeinde Stapelfeld an das Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH, Hamburg, in Auftrag gegeben.

Das beauftragte Büro ermittelte mit Hilfe von 3 Rammkernsondierungen mit Tiefen von 3 m bzw. 4 m unter Geländeoberkante folgende Ergebnisse: in allen Proben konnten Spuren von Benzol, in einer Probe Spuren von Toluol nachgewiesen werden. Nach Auffassung des Gutachters sind die nachgewiesenen Konzentrationen (max. 0,12 mg/Kubikmeter Benzol, max. 0,1 mg/Kubikmeter Toluol) im Sinne einer Gefährdungsabschätzung als äußerst gering einzustufen. Dabei wurden zur Ersteinschätzung Grenzwerte aus dem Bereich der Arbeitsmedizin für Innenräume (für Benzol die Technische Richtkonzentration -TRK- = 16 mg/Kubikmeter und für Toluol die Maximale Arbeitsplatzkonzentration -MAK- = 380 mg/Kubikmeter) herangezogen. Diese werden um ein Vielfaches unterschritten.

Dabei geht der Gutachter von einer Verdünnungswirkung mit dem Faktor 1:50 bis 1:100 beim Austritt der Bodenluft an die Außenluft aus. Eine Abschätzung der Immissionskonzentrationen aus Messungen der Bodenluftkonzentrationen mit Hilfe von Verdünnungsfaktoren ist jedoch kritisch zu bewerten, was insbesondere im hier vorliegenden Fall von Bedeutung ist, da Benzol einen kanzerogenen Stoff darstellt, für den eine Wirkungsschwelle mit unwirksamen Konzentrationen nicht wissenschaftlich begründbar bzw. festlegbar ist. Die TRK bezeichnet daher technisch möglich nachzuweisende Konzentrationen, nicht einen Wert, ab dem eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann. Da aufgrund der topographischen Gegebenheiten erhebliche Geländemodellationen erfolgen müssen, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, daß die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen eingehalten werden.

Es empfiehlt sich, sog. Dräger-Röhrchen bei Erdarbeiten zu verwenden, die mögliche Benzolbelastungen aufzeigen, die dann ggf. abgesaugt werden könnten. Als weitere Sicherheitsmaßnahme wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, daß innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bauliche Anlagen ohne Unterkellerung herzustellen sind. Dagegen konnten Methan und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe nicht nachgewiesen werden (die Nachweisgrenzen ergeben sich aus der Anlage zum Gutachten). Eine Grundwassergefährdung ist nicht anzunehmen, da Grundwasser in den Sondierungen nicht angetroffen wurde.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Eigentümer im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur, wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht vertretbaren Bedingungen möglich ist, werden Maßnahmen nach dem BauGB (ggf. §§ 45 ff - Umlegung -, §§ 80 ff - Grenzregelung- bzw. §§ 85 ff - Enteignung -) vorgesehen. Entsprechende Hinweise ergeben sich aus den entsprechenden Spalten des Eigentümerverzeichnisses.

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Erschließungskosten im Sinne des § 127 BauGB entstehen in folgender Höhe (überschlägig ermittelt):

a) Herstellung Erschließungsstraßen einschließlich öffentlicher Parkplätze und Wege sowie Erschließungsflächen	ca. 1.345.000,00 DM
b) Herstellung Regenrückhaltebecken	ca. 212.000,00 DM
c) Herstellung Abwasserbeseitigung -Schmutzwasser-	ca. 458.000,00 DM
d) Herstellung Regenwasserkanal	ca. 629.000,00 DM
e) Anpflanzungen/Grünflächengestaltung	ca. 140.000,00 DM
f) Straßenbeleuchtung	ca. 40.000,00 DM
g) Lärmschutzmaßnahmen	ca. 160.000,00 DM
	ca. 2.984.000,00 DM =====

Der Anteil des Sportgeländes beträgt hiervon (überschlägig ermittelt):

a) Herstellung Erschließungsstraße (Kostenanteil) einschließlich Stellplätze und Wege sowie Erschließungsflächen (incl. Straßenbeleuchtung)	ca. 524.000,00 DM
b) Herstellung Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser -	ca. 68.000,00 DM
c) Herstellung Regenwasserkanal	ca. 66.000,00 DM
d) Anpflanzungen/Grünflächengestaltung (Kostenanteil)	ca. 45.000,00 DM
	ca. 703.000,00 DM =====

12. Realisierung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

13. Hinweise

- a) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe bzw. moderne und umweltfreundliche Heizsysteme zu verwenden, soweit und sobald dies möglich sein wird.
- b) 1935 wurde vermutlich auf dem westlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Flurstück 89/24 ein Urnenfriedhof freigelegt; weitere Funde sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes möglich. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- c) Die fußläufige Erschließung sollte in versickerungsfreundlichen Materialien hergestellt werden, um eine höhere Versickerungsrate des Regenwassers zu erreichen. Da die Gemeinde Stapelfeld die Erschließung selbst vornimmt, ist eine entsprechende Materialwahl gewährleistet.
- d) Für die nach § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume sollte für jeden großkronigen Baum eine vegetationsfähige Baumscheibe von mindestens 10 qm Fläche vorgesehen werden.
- e) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten zu verzichten.
- f) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, die Möglichkeiten der Fassadenbegrünung zu nutzen.
- g) Die Pflegemaßnahmen der öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB sowie der als zu bepflanzen bzw. zu erhalten festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) 25a, b BauGB sollten entsprechend den Pflegehinweisen des landschaftsplanerischen Beitrages vorgenommen werden.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

Stapelfeld am 16.5.1994 / 11.7.1994 / 24.10.1994 u.
24.4.1995

Stapelfeld, den 25. Aug. 94



D. J. J. J.
Bürgermeister

15. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:
zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am

05.06.1992
28.08.1992
03.06.1993
24.06.1993
10.08.1993
25.10.1993
30.11.1993
21.12.1993
03.01.1994
10.03.1994
16.05.1994
17.08.1994

Lübeck, den **23. Aug. 1994**



Planverfasser