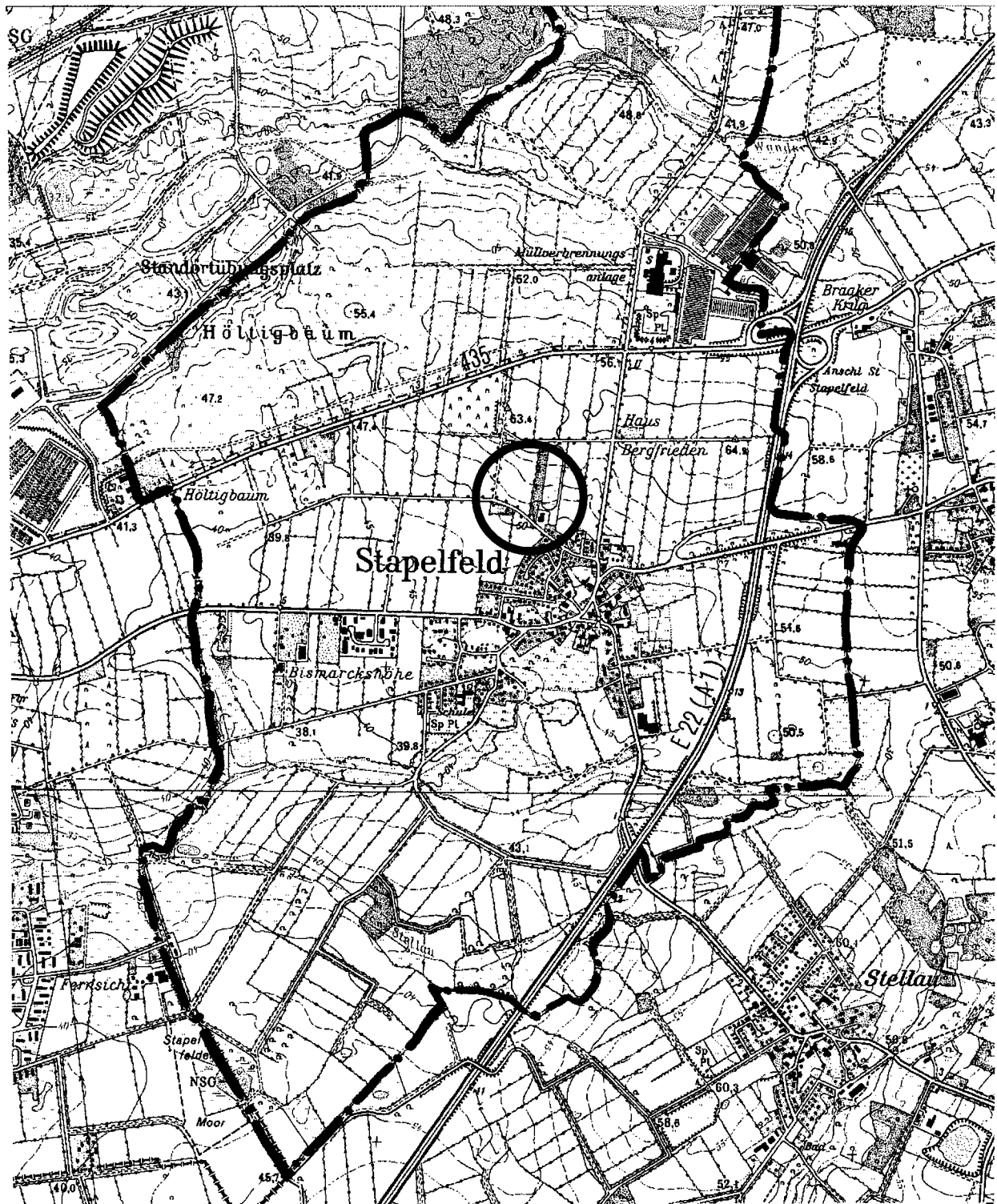


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## 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

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A kommt die Gemeinde Stapelfeld einem weiteren örtlichen Baulandbedarf nach und verbindet diesen mit der Möglichkeit einer Ausgestaltung des westlichen Ortsrandes. Dies geschieht in Erweiterung des durch den Bebauungsplan Nr. 12 entstandenen Wohngebietes am Drehbarg in westlicher Richtung. Vier neue Baugrundstücke, auf denen Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen sollen, sind auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche vorgesehen. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Biotopfläche, die als Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe des B-Planes dient, und den der Abschirmung dienenden Heckenpflanzungen rundet das Plangebiet den nördlichen und nordwestlichen Ortsrand sinnvoll ab.

Die Aufstellung des B-Plans führt auch zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier bisher westlich der Sportflächen und nördlich der Straße Lütten Damm noch keine Bauflächenweisung vorsah. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der entsprechenden Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Maßnahmenfläche ist zwischenzeitlich genehmigt worden. Der Bebauungsplan ist insofern aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan I liegt Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg. Stapelfeld ist als besondere Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung die planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sowie Abfallentsorgungsfunktion (Müllverbrennungsanlage) zugeordnet. Die Entwicklung für die im Achsenzwischenraum liegende Gemeinde Stapelfeld soll sich am örtlichen Bedarf orientieren, wobei Arrondierungen der Ortslage angestrebt werden.

Das Entwicklungsgutachten Südstormarn - Hamburg empfiehlt für die Siedlungsentwicklung nur eine Arrondierung der Ortslage, um den Landschaftsraum nicht stärker zu zersplittern, wobei Arrondierungen im Norden und Westen als weniger konfliktreich als im Süden eingeschätzt werden. Für eine kurzfristige Entwicklung wird der Fläche 102 (nördliche Arrondierung) ein Vorzug gegenüber der Fläche 101 (westliche Arrondierung, Bereich südlich des Lütten Damm und südwestlich des Plangebietes) eingeräumt. Im Rahmen der Erfassung des Konfliktpotentials wird auf eine mögliche Lärmbelastung durch den nordöstlich 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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbauflächendarstellung aus. Insofern ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## d. Plangebiet

Durch den Bebauungsplan wird der Ortsrand nördlich des Lütten Damm erfasst. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 25 und 89/24;
im Osten:	östliche Grenze des Flurstücks 89/24;
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie des Lütten Damm;
im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 25.

Die Flächen des Plangebietes umfassen ca. 0,4 ha.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft des Plangebietes ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ein neues Wohngebiet und nordöstlich die Neuanlage des Sportplatzes entstanden. Im Nordwesten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Südlich verläuft der Lütten Damm, der das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen trennt. Der Übergang von Wohnbebauung zur freien Landschaft ist bisher unbefriedigend, denn er wurde durch eine zur Wohnbebauung unmaßstäbliche Halle ausgebildet. In der Absicht einer westlichen Arrondierung sieht die Planung nunmehr einen Übergang in Form einer lockeren Wohnbebauung mit einer durch Anpflanzungen geprägten Ortsrandgestaltung vor.

Der auf dem Flurstück 89/24 ansässige Gartenbaubetrieb verbleibt auf dem nördlichen Teil des Grundstücks. Die baulichen Anlagen zur Nutzung des Grundstücks sind zwischenzeitlich nach § 35 BauGB genehmigt worden. Mittelfristig ist für die im Bebauungsplangebiet liegende Halle der Abriss beabsichtigt. Auf diesem Grundstücksteil soll dann entsprechend der Planung eine Wohnbebauung erfolgen.

Die Festsetzung des Planbereiches nördlich der Straße Lütten Damm als Allgemeines Wohngebiet erfolgt als Erweiterung des östlich gelegenen Wohngebietes. In Absicht einer gelockerten Bebauung im Übergang zur nördlich des Plangebietes befindlichen freien Landschaft und der Minimierung der Bodenversiegelung wurde die Grundflächenzahl mit 0,2 bzw. 0,25 festgesetzt und die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

Zulässig auf den zwischen 700 und 800 qm großen Grundstücken sind im westlichen Bereich nur Einzelhäuser, im östlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss. Die Bauflächen werden durch die vorhandenen Knicks gegliedert. Zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden bzw. Nordwesten ist eine Abgrenzung durch das Anpflanzen einer Hecke vorgesehen. Dadurch wird sowohl dem Schutzbedürfnis der Außenwohnbereiche als auch der Einbindung in die Landschaft entsprochen. Nördlich der geplanten Bebauung, als weiterer Puffer zur freien Landschaft, wird die Ausgleichsfläche realisiert. Dokumentiert werden soll dadurch die in diesem Bereich abschließende Ortsrandgestaltung, wie sie in dem Entwicklungsgutachten Südstormarn - Hamburg angeraten wird. Vor dem Hintergrund der südlich des Lütten Damm geplanten, größeren Siedlungserweiterungsfläche stellt die Arrondierung des spitzen Winkels eine sinnvolle städtebauliche Abrundung dar.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Straße Lütten Damm. Die notwendigen Zufahrten werden in dem schon vorhandenen Knickdurchbruch des Flurstücks 89/24 und durch ei-



nen neuen Knickdurchbruch mittig für die beiden neu entstehenden Baugrundstücke angeordnet.

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 Drempehöhe werden jeweils auf 0,60 m begrenzt.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

### Übergeordnete Planungen:

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes die Darstellung der Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Dieses Gebiet umschließt Stapelfeld mit geringem Abstand und reicht westlich bis an die Stadtgrenze Hamburgs heran.

Das Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, empfiehlt hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung nur eine Arrondierung der Ortslage, um den Landschaftsraum nicht stärker zu zersplittern. Ziele und Maßnahmen werden für das Plangebiet nicht dargestellt, topographisch liegt es jedoch im Übergangsbereich von Siedlungsgebiet und freier Landschaft, genauer gesagt direkt nördlich der für eine lockere Wohnbebauung vorgesehenen Fläche 101 und direkt westlich an die Bogensportanlage anschließend, wodurch eine Erweiterung des bestehenden B-Plans durch die Aufstellung des B-Plan 12 A und Änderung des F-Plans mit dem Ziel einer nordwestlichen Arrondierung der Ortslage nötig wird. Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass für den direkten Nachbarbereich (B-Plan Nr. 12) eine gesonderte intensive Aufbereitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stattgefunden hat, abgesehen. 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 überwiegend unversiegelte Fläche von knapp 4.000 qm, die heute zu etwa 2/3 intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Flurstück 25). Etwa 1/3 der Fläche (südl. Bereich des Flurstücks 89/24) wird als hofähnliche Fläche mit geringem Versiegelungsgrad genutzt, eine Lagerhalle versiegelt auf dieser Fläche ca. 250 qm. Innerhalb des Plangebietes liegen zwei nach § 15 b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks, einer an der südlichen Grenze mit bestehenden Durchbrüchen zu den Flurstücken 89/24 und 25, ein weiterer westlich des Flurstücks 89/24 nach Norden fortlaufend.

Im Norden schließt sich an das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, in einem kleineren Bereich grenzt eine Lagerfläche als nördliche Fortführung des Flurstücks 89/24 an das Plangebiet. Im Osten grenzt bereits bestehende Bebauung an, im Süden die Straße „Lütten Damm“ mit dem dahinter liegenden geplanten Arrondierungsbereich 101, der noch als landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden ist. Im Westen grenzt die Ackerfläche des Flurstücks 25 an.

### Darstellung des Eingriffs:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12A der Gemeinde Stapelfeld wird ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet, ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert bislang nicht. Die

Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich am Bestand und an den Planungen des B-Plan Nr. 12, der direkt östlich an das Plangebiet anschließt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt für den gesamten Planungsbereich, mit Ausnahme der für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Fläche, nach § 8 bzw. 8a LNatSchG. Der vom Eingriff betroffene Raum umfasst somit ca. 0,3 ha. Die hier geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> 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 zum größten Teil um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen der MNU um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Ein kleinerer Teil des Plangebietes ist bereits mit einer Lagerhalle und dahinterliegender Lagerfläche bebaut. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten, es sei denn, es haben sich extensive Bereiche auf diesen Flächen ausbilden können, was im vorliegenden Fall jedoch nicht zutrifft. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier, bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope, nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbildes vor.

#### Boden:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute überwiegend 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 in Teilbereichen von einer Verfestigung des Bodengefüges durch die maschinelle Bearbeitung auszugehen. Auf dem Flurstück 89/24 versiegelt eine Lagerhalle ca. 250 qm, die Freiflächen sind aufgrund ihrer Nutzung als Lagerflächen zum Teil verdichtet, so dass das Bodengefüge mit seinen natürlichen Eigenschaften nur noch in Teilbereichen einem naturnahen Zustand entspricht. Von Dünger- und Biozidbeeinträchtigungen ist auf dieser Fläche in bescheidenem Maße auszugehen. Der Bodenhaushalt ist im Plangebiet also bereits gestört.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und 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 bzw. 0,25, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30%, bzw. 37,5%, beigetragen. Erschließungsflächen gibt es in dem vom Eingriff betroffenen Raum nicht.

<sup>1</sup> 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

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 Zufahrten 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 Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion zu erzielen ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets 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:

	<b>VERHÄLTNIS 1 : 0,3</b> <b>ANZURECHNENDE m<sup>2</sup></b>	<b>VERHÄLTNIS 1 : 0,2</b> <b>ANZURECHNENDE m<sup>2</sup></b>	<b>BENÖTIGTE FLÄCHE</b> <b>IN m<sup>2</sup></b>
Überbauung	663	--	198
zusätzl. Versiegelung	--	332	67
<b>SUMME</b>	663	332	<b>265</b>

**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 ist ausreichend Ersatz geleistet.**

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend 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. Bei Ackerflächen ist zudem von einer Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz auszugehen, was sich ebenfalls auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt. Bei dem Flurstück 89/24 ist eine reduzierte Versickerungsfähigkeit aufgrund Versiegelung und Bodenverdichtung vorhanden.

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. Auch ist von einer Hausgartengestaltung im Bereich der heutigen Lagerhalle/-fläche auszugehen, wodurch sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschläge wesentlich verbessert.

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,2 bzw. 0,25 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10 bzw. 12,5% 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. Zudem wird festgesetzt, dass das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen dem Feuchtbiotop im Norden des Plangebietes zugeleitet wird.

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

#### Landschaftsbild:

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt an der nördlichen und nordwestlichen Seite an den Außenbereich. Im Süden grenzt die Straße „Lütten Damm“ mit einem straßenbegleitenden Knick an der Nordseite an das Plangebiet, südlich davon ist ebenfalls noch freie Landschaft vorhanden. Im Westen befinden sich direkt an dem Lütten Damm zwei bebaute Grundstücke in etwa 50-150 m Entfernung, östlich grenzt bestehende Bebauung an das Plangebiet.

Das Landschaftsbild prägende Elemente sind neben der Freiflächen des Flurstücks Nr. 25 die bestehenden Knicks des Plangebietes. Ein Knick verläuft entlang des Lütten Damm (s.o.), der zweite Knick geht von diesem in nördliche Richtung ab, ein dritter Knick, direkt östlich an der Plangebietsgrenze, verläuft ebenfalls in nördlicher Richtung. Beide begrenzen das Flurstück 89/24 jeweils westlich und östlich.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Landschaftsraum durch die Verlagerung des Ortsrandes nachhaltig verändert.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan trifft dafür Festsetzungen wie etwa die Reduzierung der GRZ auf 0,2 bzw. 0,25 und Begrenzung der Gebäudehöhe durch die Vorgabe „eingeschossig“. 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. Da ein Ausgleich nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

Als Ersatz kann die Anlage eines drei Meter breiten und ca. 82 m langen Pflanzstreifens für Sträucher an der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebiets herangezogen werden. Durch diesen Pflanzstreifen wird eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Bereich und Landschaft gezogen. Der Pflanzstreifen verdeckt die dahinterliegende Bebauung zumindest zum Teil, so dass die Ortsrandabrundung von der Landschaft aus kaum wahrnehmbar ist.

**Durch die Anlage eines 3 m breiten Pflanzstreifens für Sträucher an der nördlichen und nordwestlichen Grenze des vom Eingriff betroffenen Raumes ist für den Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend Ersatz geleistet.**

#### Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträch-

tigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Als schützenswerte Landschaftsbestandteile gelten die im Plangebiet vorhandenen Knicks. Sie sind nach § 15 b 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 in Nord-Süd Richtung verlaufenden Knicks nicht unmittelbar berührt, jedoch verlieren sie innerhalb des Plangebiets 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.

Der Knick nördlich des Lütten Damm wird durch die Bauvorhaben direkt betroffen, da für die Zufahrt der beiden westlichen Baugrundstücke ein Knickdurchbruch erforderlich ist. Dieser Knickdurchbruch von etwa 6 m Breite stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in diese Schutzobjekte dar, der nach den Hinweisen der MNU mindestens im Verhältnis 1:2 auszugleichen ist.

Die bestehende Zufahrt zu dem Flurstück 89/24 wird auch zukünftig genutzt, wodurch in diesem Bereich kein Eingriff erfolgt.

Als Minimierungsmaßnahme sind die festzusetzenden Knickschutzstreifen mit einer Breite von drei Metern geeignet. Diese Knickschutzstreifen, die an allen im Plangebiet befindlichen und angrenzenden Knicks festgesetzt werden, haben eine Gesamtlänge von etwa 190 Metern und somit eine Fläche von 570 qm. Für die Knickschutzstreifen werden Festsetzungen bezüglich der Bewirtschaftung getroffen.

Der im Rahmen des Schutzgutes Landschaftsbild geforderte Pflanzstreifen für Sträucher an der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze stellt für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine kleinräumige lineare Vernetzungsstruktur dar, die die Knickverbindungen der bestehenden Knicks sicherstellt. Diese Maßnahme wirkt sich auch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften minimierend aus.

Für die Knickentfernung am Lütten Damm ist ein Ausgleich nur bedingt möglich; die bestehende Lücke ca. 30 m westlich des geplanten Knickdurchbruchs wird durch eine fachgerechte Wallanlage mit Bepflanzung geschlossen, wodurch etwa 50% der wertgleichen Wiederherstellung abgedeckt werden. Die verbleibenden 50% (6 m Knickneuschaffung) werden nicht realisiert, da sich innerhalb des Plangebiets eine bessere Möglichkeit des Ersatzes durch das Ausbessern eines bestehenden Knickabschnitts anbietet. Auf einer Länge von etwa 70 m wird der auf der westlichen Grenze des Flurstücks 89/24 liegende Knick fachgerecht mit knicktypischen Feldgehölzen ausgebessert.

**Durch die Festsetzung von 190 m Knickschutzstreifen entlang der im Plangebiet befindlichen Knicks mit einer Breite von drei Metern ist der geringfügige Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausreichend kompensiert. Der erhebliche Eingriff durch die Knickentfernung auf 6 m Länge wird durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend ausgeglichen.**

#### 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.

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12 A ist mit Beeinträchtigungen des Mikroklimas aufgrund der vorhandenen Erschließung, der geringen Größe des vom Eingriff betroffenen Raumes und der festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern und zur Ausweisung von Knick-schutzstreifen nicht zu rechnen.

### **Minimierungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.**

#### Ausgleichsfläche:

Der im Rahmen des B-Plan Nr. 12 A geforderte Ausgleich (mindestens 265 qm) wird im nördlichen Bereich des Plangebiets 12 A vorgenommen. Die Fläche weist eine Größe von etwa 800 qm auf, eine Reduzierung auf den Mindestausgleich ist nicht sinnvoll und wird nicht vorgenommen, zumal die Ausgleichsmaßnahme isoliert in der Größenordnung von 265 qm kaum noch Sinn ergibt. Die großzügigere Bemessung soll auch der Lage des Plangebietes in einem Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft Rechnung tragen und wird daher als angemessen erachtet.

Auf der Ausgleichsfläche ist ein Feuchtbiotop mit einem ca. 130 qm großen Kleingewässer geplant. Im Norden des Kleingewässers sollen doppelreihig Erlen im Abstand von 4 m angepflanzt werden. Der südliche Bereich soll sich selbst überlassen werden, er ist von Bepflanzungen freizuhalten. Die Ausgleichsfläche ist mit einem 1,2 m hohen Wildschutzaun einzufrieden.

#### Grünordnung:

Die gestalterische Grünplanung des Gebiets wird durch die Festsetzungen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung gefordert werden, abgedeckt. Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet auch unter dem Aspekt der Gebietsgröße nicht erforderlich. Dach- und Fassadenbegrünungen kommen für dieses Plangebiet aufgrund der Unverhältnismäßigkeit nicht in Frage.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger gefördert werden. Pflanzlisten, Broschüren zur Anlage von Kleinbiotopen in Hausgärten oder Informationen über heimische Arten bieten sich als Empfehlung an.

#### Allgemeine Hinweise zur Landschaftspflege:

Die Pflege der bestehenden und neu auszubessernden Knicks ist nach § 15b LNatSchG „Besondere Vorschriften für Knicks“ bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vorzunehmen.

Auf den Knickschutzstreifen sind keine Düngemittel und/oder Biozide zu verwenden. Die Entwicklung zu einer Gras- und Krautflur wird durch eine einmalige Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes erreicht. Es sollen jeweils 1/5 der Flächen stehengelassen und ca. drei Wochen später gemäht werden. Bauliche Anlagen, eine Versiegelung des Bodens, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ständiges Befahren und/oder Betreten sollen/soll hier nicht vorgenommen werden. Für die Knickpflege können die Schutzstreifen genutzt werden.

Die Knickausbesserung soll fachgerecht mit folgenden Arten durchgeführt werden: Eberesche, Weißdorn, Traubenkirsche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Hasel, Schlehe, Brombeere und Hundsrose. Mittig werden Eichen, Eschen, Erlen, Birken und Rotbuchen mit Maximalabständen von 30 m eingestreut. Folgende Arten werden für Heckenpflanzungen empfohlen: Eberesche, Weißdorn, Feldahorn, Traubenkirsche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Hasel, Schlehe, Brombeere und Hundsrose.

Tausalze oder tausalzhaltige Mittel, Düngemittel und Biozide (sämtliche Pflanzenbehandlungsmittel wie Insektizide, Fungizide, Pestizide, Herbizide) sowie andere toxisch wirkende Mittel sollten auf den Grundstücksflächen dringend nicht ausgebracht werden.

Die Anlage der Mulde für das Feuchtbiotop ist bei der Unteren Naturschutzbehörde nach § 13 LNatSchG zu beantragen. Knickdurchbrüche sind bei der Unteren Naturschutzbehörde genehmigungspflichtig

### **c. Immissionen/Altlasten**

Um den Besonderheiten der von der Sportanlage ausgehenden Lärmimmissionen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 12 ein lärmtechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Auf die vorsorgliche Festsetzung eines Lärm- und Sichtschutzwalles aufgrund der zusätzlichen Kfz-Belastung im Drehbarg wird deshalb verzichtet. Eine optische und akustische Trennung des Baugebietes von der Sportplatzanlage ist durch den vorhandenen Knick an der Ostgrenze des Plangebietes und dem die Sportanlage einfassenden Schutzwall gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurden Bodengutachten in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn durchgeführt. Es ist von einer kleinräumigen und geringen LCKW-Verunreinigung im Bereich des Schuppens auszugehen. Bei Rückbau des Schuppens und bei Eingriffen in das Erdreich in diesem Bereich ist lokal begrenzt das Antreffen der Kontamination möglich. Im Falle der Bebauung wird geraten, diese fachtechnisch zu begleiten. Eine Gefährdung ist demnach nicht gegeben. Die Auffüllung (Schlacke für Wegebefestigung) ist für den Bereich der Wohnbebauung und Gartenflächen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Antreffen von auffälligem oder riechendem Material ist der Fachdienst Bodenschutz des Kreises zu informieren. Bezüglich der auf dem Flurstück 89/24 befindlichen Altlast kommt das Gutachten 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 des B-Planes Nr. 12A nur im nördlichen Bereich der geplanten Ausgleichsfläche.

## **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. Hierzu müssen im öffentlichen Bereich 120 lfd. m Schmutzwasserkanal DN 200 mit Anschluss zum Windhop hergestellt werden.

### b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgt durch das Ableiten in das im nördlichen Bereich des Plangebietes entstehende Feuchtbiotop.

### c. Trinkwasser

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

### d. Gas/Fernwärme

Die Anschlußmöglichkeiten an die Fernwärmeversorgung werden im Zuge der Baugenehmigungen geprüft.

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen

### e. Elektrizität

Das Plangebiet wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Bargtheide, Tel. 04532 - 25298 zu erfragen.

### f. Müll

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

### g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. 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 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für eventuell notwendig werdende Entfernungen von Fernmeldeanlagen ist das Bezirksbüro-Zugangsnetze (Tel. 040/4110-9222) 14 Tage vor Abbruch zu benachrichtigen.

## 4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.09.1997/18.08.2003 gebilligt.

Stapelfeld, 19. Dez. 2003

Planverfasser:




*D. Grottel*  
Bürgermeister

PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR — STÄDTEBAU — LANDSCHAFT