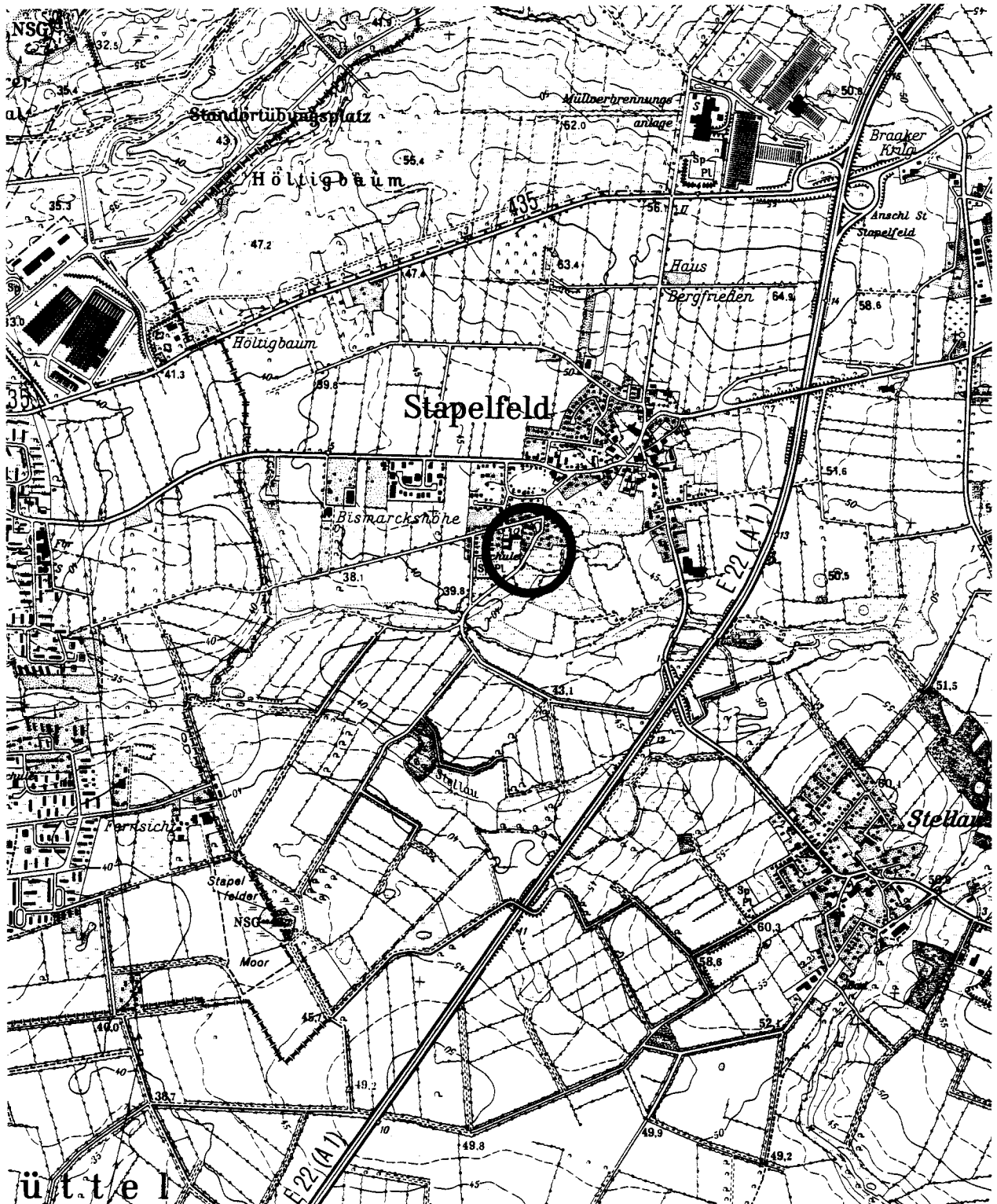


BEGRÜNDUNG

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
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 kommt die Gemeinde Stapelfeld einem Bedarf an Flächen für Versorgungsanlagen und dem nach wie vor hohem Bedarf an Bauflächen nach. Dies geschieht durch Einbeziehung einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche im Süden Stapelfelds, die sich direkt an vorhandene Bebauung südöstlich der Straße Am Ecksoll anschließt. Gegenüber der geplanten Baufläche, auf der anderen Straßenseite, ist Wohnbebauung im Bestand vorhanden, deshalb paßt sich diese Arrondierung am Ortsrand städtebaulich gut in den bebauten Bestand ein. Außerdem ist die Erschließung bereits gesichert und im Zusammenhang mit dem notwendigen Neubau einer Regenrückhalteanlage wenig aufwendig. Diese Planung soll die städtebauliche Absicht verfolgen, mit der Arrondierung eine abschließende Entwicklung an dieser Stelle des Ortsrandes zu betonen. Auf der angesprochenen Fläche sind drei Baugrundstücke und eine Fläche für Versorgungsanlagen geplant.

Für eine gesicherte Oberflächenentwässerung größerer Bereiche der Ortslage Stapelfelds ist die Errichtung einer ausreichend bemessenen Regenrückhalte- und Behandlungsanlage erforderlich. Deshalb wird innerhalb des B-Plangebietes ein Regenrückhaltebecken eingerichtet, welches das Oberflächenwasser aufnehmen kann. Der Ausgleich für die baulichen Maßnahmen des Regenrückhaltebeckens werden teils innerhalb der Versorgungsfläche und teils in ein mit der Gemeinde noch abzustimmenden Ausgleichspool innerhalb des Gemeindegbietes realisiert. Die notwendigen Ausgleichsflächen für die Wohnbauflächen fließen in den Ausgleichspool ein.

Die Aufstellung des B-Plans führt auch zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan I (Entwurf 1995) ist Stapelfeld eine Gemeinde mit der planerischen Zielstellung Gewerbe-, Dienstleistungs- und Abfallentsorgungsfunktion (Müllverbrennungsanlage). Südlich der Ortslage ist ein regionaler Grünzug dargestellt. 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 Arrondierungen der Ortslage, um den Landschaftsraum nicht stärker zu zersplittern, wobei Arrondierungen im Norden und Westen als weniger konfliktreich als im Süden eingeschätzt werden. Der städtebauliche Entwicklungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes einen Abgrenzungsbereich des Siedlungsraumes dar, der planerisch als Ortsrandgestaltungsraum mit Übergangsfunktion zur freien Landschaft ausgewiesen ist.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der im Jahre 1981 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Im Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Diese Ausweisung wird parallel in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbau- und Versorgungsfläche geändert.

d. Plangebiet

Durch den Bebauungsplan wird das Ortsrandgebiet südöstlich der Straße Am Ecksoll erfaßt. Die Flächengrößen betragen ca. 1.900 qm für Wohnbauflächen, ca. 270 qm für Knickneuanlage mit Knickschutzstreifen sowie etwa 6.200 qm für die Versorgungsfläche. Die Plangebietsgrenzen werden hierbei wie folgt gebildet:

im Norden:	südliche Grenze des Flurstückes 12/7 und 12/6;
im Osten:	westliche Grenze des Flurstückes 40/1;
im Süden:	nördliche Grenze des Flurstückes 43/1;
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Ecksoll.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und umfassen ca. 0,85 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde Stapelfeld beabsichtigt durch eine Arrondierung am südöstlichen Ortsrand an der Straße „Am Ecksoll“ Wohnbebauung und eine Regenrückhalteanlage zu schaffen. Der vorgesehenen lockeren Bebauung mit drei Einzelhäusern am Ortsrand soll nach Südosten in die freie Landschaft hinein ein naturnah gestalteter Bereich einer Regenrückhaltung folgen, der eine überleitende Funktion zwischen Siedlung und Landschaft erfüllen soll. Die Gemeinde möchte damit planerisch ihre Absicht bekunden, wohnbaulich nicht weiter in die südlich angrenzenden Bereiche des Stapelfelder Grabens vorzudringen.

Nördlich der festgesetzten Wohnbaufläche liegt die bereits bestehende Wohnbebauung aus Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre. Östlich soll das geplante Regenrückhaltebecken angrenzen, westlich verläuft die Erschließungsstraße „Am Ecksoll“ und im Süden stößt die Plangebietsgrenze an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die drei neu geplanten Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dadurch der bestehende örtliche Wohnbedarf gedeckt werden soll. Damit die Wohnruhe nicht beeinträchtigt und die Bauungsabsicht mit Wohngebäuden betont wird, sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bewußt den im § 17 BauNVO vorgesehenen Rahmen von 0,4 für WA-Gebiete, um eine ungewollte Verdichtung am Ortsrand zu verhindern und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Entsprechend der umliegenden Wohnbebauung wird maximal ein Vollgeschoß festgesetzt.

Jedes Baugrundstück erhält ein eigenes Baufenster und darf mit einem Einzelhaus bebaut werden. So wird ausgeschlossen, daß Ketten- und Reihenhäuser entstehen, die am Ortsrand einer

aufgelockerten Bebauung entgegensprechen würden. Aus denselben Gründen sind pro Baugrundstück nur 2 Wohneinheiten zulässig.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen (Ausbildung von Dächern und Wänden, um einen gestalterische Leitidee der Neubebauung zu erreichen. Detailliertere Bestimmungen zur Gestaltung erscheinen aufgrund der Verschiedenartigkeit der Nachbarschaft nicht erforderlich. zum bereits bebauten Ortsteil zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) sowie von Fassaden (Material und Farbe) festgesetzt.

Die zulässige eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit der maximal zulässigen First- und Sockelhöhe gewährleistet die Einfügung der Neubebauung in die bebaute Umgebung, sie sollte sich nicht durch übermäßige Höhe, Massivität und Dichte herausheben.

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ist auf den Baugrundstücken eine Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig, weil dieser Bereich für die Wirkung des Straßenraumes und der anzupflanzenden Bäume genutzt werden soll.

Diese Bäume sollen zusammen mit den gegenüberliegenden Bäumen eine alleeartige Wirkung erzielen. Nördlich der Baugrundstücke soll eine Knickneuanlage plus Knickschutzstreifen eine Abschirmung zur öffentlichen Wegetrasse des Regenrückhaltebeckens erreichen. Südlich der Baugrundstücke befindet sich die Auffahrt für den Wartungsweg der Regenrückhalteanlage sowie eine Wertstoffsammelstelle, die von der Straße Am Eck soll erreichbar ist.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Entwurf 1988) 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 F-Planes mit dem Ziel einer südöstlichen Siedlungsabgrenzung nötig wird. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird von der Gemeinde Stapelfeld eine F-Plan-Änderung vorgenommen. Ziele und Maßnahmen werden für das Gebiet im Gutachten nicht dargestellt. Südöstlich des Plangebietes ist im Rahmen der Fachplanung Biotop- und Artenschutz ein Entwicklungsbereich von Räumen für den Biotop- und Artenschutz aufgezeigt, es handelt sich dabei um eine Biotopverbundachse. Für den direkten Siedlungsgrenzbereich, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, wird eine Ausgestaltung mit Übergang zur freien Landschaft empfohlen. Südlich der Ortslage Stapelfelds ist der Niederungsbereich des Stapelfelder Grabens als großräumige „siedlungsräumlich wichtige Grünverbindung im Landschaftsraum“ dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Entwicklungsgutachtens widerspricht die geplante Bebauung mit drei Einzelhäusern und die Anlage einer Regenrückhaltung den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Weide) handelt und der Eingriffsbereich mit knapp einem Hektar relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, da für den Bereich der Regenrückhaltung (ca. 75% des Plangebietes) ein separater landschaftspflegerischer Begleitplan mit konkreter Flächenausgestaltung erarbeitet wird. Auf die an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Knicks wird entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit Rücksicht genommen. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen Landschaftsplaner.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine ausschließlich unversiegelte Fläche von etwa 8.400 qm, die landwirtschaftlich (Grünland) genutzt wird. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost um etwa 2,2 m von 42,5 m, im Bereich der Straßendecke Ecksoll bis ca. 40,3 m und im Bereich des Grabens an der südöstlichen Plangebietsgrenze ab. Der Grundwasserflurabstand liegt in Straßennähe bei 3,10 m und im Bereich des Grabens zwischen 1,6 und 1,7 m, die sich hieraus ergebende Grundwasserstromrichtung ist Westen. Auf der Fläche ist neuerlich (Winter 1996/1997), dem Relief folgend, eine Abflußmulde mit Anschluß an den Graben im südlichen Bereich des Plangebietes angelegt worden. Gespeist wird diese durch eine Verrohrung, die an der nördlichen Plangebietsgrenze, dicht an der Grenze zum Flurstück 89/7, endet.

Das Plangebiet tangieren zwei nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks, einer im Südwesten, der zweite im Nordosten, das Gewässer östlich begleitend. Der Graben ist als naturfern anzusprechen, da begradigt, lediglich im Süden des Plangebietes beim Durchqueren einer Eichengruppe verdient er die Bezeichnung relativ naturnah. Hauptbestandbildner zur Zeit der Vegetationsaufnahme waren im Bereich der Grabenböschungen *Urtica dioica* (Gr. Brennnessel) und *Phragmites australis* (Schilf), wobei das starke Vorkommen von *Urtica dioica* als ausgesprochener Stickstoffzeiger wiederum die landwirtschaftliche Nutzung beiderseits des Grabens dokumentiert. Biotope nach § 15a LNatSchG finden sich im Plangebiet nicht.

Die Fläche an sich ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche unter normalen Randbedingungen (Bodenart, Grundwasserflurabstand und Vegetation) anzusprechen. Binsen- oder Seggenbestände wurden nicht angetroffen, auch liegt kein Artenreichtum auf der Fläche vor.

Im Norden und Westen schließt sich an das Plangebiet die Wohnbebauung Stapelfelds mit Einzelhausbebauung und Bungalowbebauung an, im Süden und Südosten freie Landschaft, bzw. der ausgesiedelte landwirtschaftliche Betrieb.

Im gesamten Plangebiet ist von normalen landwirtschaftsbedingten Vorbelastungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Gehölzflächen und Großgehölze kommen im Plangebiet selbst nicht vor. In den angrenzenden Knicks finden sich einige größere Überhälter.

Im Plangebiet finden sich außer den beschriebenen Knicks keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Darstellung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Stapelfeld wird ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet, es ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG voll auszugleichen sind.

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 eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen der MNU um eine Fläche ohne besondere 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. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt hier vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbildes vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur der durch die Wohnbebauung entstehende Eingriff bilanziert, der durch die Anlage der Regenrückhaltung verursachte Eingriff soll im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Anlage der Regenrückhaltung bilanziert werden, um eine Verzahnung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem konkreten Planwerk aufzeigen zu können. Der zu erbringende Ausgleich wird durch privatrechtliche Vereinbarung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB (Ausgleichspool in der Gemeinde) gewährleistet.

Boden

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute durchgehend unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Bodenhaushalt ist entsprechend zu bewerten.

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelungen zu Eingriffen in das Schutzgut Boden.

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

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

Es ergibt 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	380	--	114
zusätzl. Versiegelung	--	190	38
SUMME	380	190	152

Durch die Festsetzung einer, nach den Hinweisen der MNU, ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich 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 durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet.

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 wasserundurchlässigen 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. Ein vom Ingenieurbüro Cords, Bargteheide, im September 1996 erstelltes Gutachten hinsichtlich des Baugrundes zeigt für den Bereich der geplanten Wohnbebauung Mutterboden über schwach schluffigem Fein- bzw. Mittelsand, so daß von guten Sickervoraussetzungen für das unbelastete Oberflächenwasser ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt im Südwesten und Osten an den Außenbereich, direkt im Süden liegt ein ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb. Das Landschaftsbild prägende Elemente sind neben den Freiflächen die bestehenden Knicks am Rande des Plangebiets. Ein Knick verläuft an der nordöstlichen Plangebietsgrenze (außerhalb), den aus der nördlich gelegenen Wohnbebauung kommenden Graben östlich begleitend. Ein zweiter liegt nordöstlich

- der landwirtschaftlichen Zufahrt direkt an der südwestlichen Plangebietsgrenze (ebenfalls außerhalb).

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt. Neben dem Verlust der Freifläche wird der Landschaftsraum durch die Verlängerung der südöstlich der Straße „Am Ecksohl“ bestehenden Bebauung reduziert und der Ortsrand erheblich verändert. Durch die Anlage der Regenrückhaltung wird die Freifläche südöstlich der geplanten Bebauung grundsätzlich neu gestaltet.

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 auf 9 m (Firsthöhe). Weiterhin werden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen, grelle Außenwandfarben und glasierte Dachpfannen werden durch weitere gestalterische Festsetzungen ausgeschlossen.

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 werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Detailplanung der Regenrückhaltung verschiedene Pflanzgebote für Gehölzgruppen und Einzelbäume auf der Fläche selbst ausgesprochen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die geplante Bebauung nach Südosten hin zur freien Landschaft und dem ausgelagerten Iw. Betrieb ausreichend abgeschirmt wird. Eine Abschirmung nach Südwesten besteht durch den vorhandenen Knick im Bestand. Im nördlichen Bereich der Bebauung ist seitens des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Knickneuanlage von knapp 35 m Länge vorgesehen, so daß eine kleinräumige Gliederung und Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung und die im Zusammenhang mit der Regenrückhaltung geplanten Ausgleichspflanzungen auf der Freifläche ist für den Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend Ausgleich geleistet.

Arten und Biotope

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

Als schützenswerte Landschaftsbestandteile sind die bestehenden Knicks an den Plangebietsgrenzen 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 Planung werden die an den Plangebietsgrenzen liegenden Knicks nicht beeinträchtigt, nur an der Straße „Am Ecksohl“ kann es durch den Wertstoffcontainerstandort zu Beeinträchtigungen kommen.

Als Minimierungsmaßnahme sind die festgesetzten Bauflächen und die konzeptionelle Anordnung der Wasserflächen im Bereich der Regenrückhaltung zu nennen, ausreichende Abstände zu den in den Randbereichen vorkommenden Knicks werden so eingehalten.

Die eventuell auftretenden Beeinträchtigungen von 6 lfd. Metern Knick im Bereich des Wertstoffcontainerstandortes werden als kompensierbar angesehen, wenn pro lfd. Meter Knick ein Meter Kick neu angelegt wird, oder ersatzweise 7 qm Ausgleich geleistet werden (2 m Knickschutz, 3 m Knickbreite, 2 m Knickschutz pro lfd. m Neuanlage). Bei 6 m Knickbeeinträchtigung werden so 42 m Ausgleichsfläche erforderlich, die zusammen mit dem Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden verwirklicht werden sollen.

Durch eine Ausgleichsfläche von 42 qm kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ausreichend ausgeglichen werden.

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 ist für die Wohnbebauung bereits vorhanden, für das Regenrückhaltebecken wird ein Wartungsweg angelegt, der an die Straße „Am Ecksoll“ angebunden wird. Handlungsbedarf ergibt sich an dieser Stelle nicht. Durch die Anlage der Regenrückhaltung und die damit in Verbindung stehenden Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes ist mit einer Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen, die sich auch auf angrenzenden Bereiche auswirkt.

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

Ausgleichsfläche

Durch die Bodenversiegelung der Bebauung werden mindestens 152 qm Ausgleichsfläche fällig, durch die Beeinträchtigung des Knicks weitere 42 qm. Den neu entstehenden Bauflächen werden daher insgesamt 200 qm Ausgleichsfläche zugeordnet, die in einem Ausgleichsflächenpool innerhalb des Gemeindegebietes einfließen.

Grünordnung

Die gestalterische Grünplanung des Gebietes wird hier ausreichend durch die Maßnahmen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung für die Regenrückhaltung festgesetzt werden, abgedeckt. Darüber hinaus wird für die Baugrundstücke ein straßenseitiges Pflanzgebot für je zwei heimische Laubbäume oder ersatzweise zwei hochstämmige Obstbäume (alte Kultursorten) festgesetzt. Ziel ist eine Eingrünung des südöstlichen Bereiches der Straße Am Ecksoll verbunden mit einer schonenden Einfügung der Baukörper zur Straße hin. Dieses Pflanzgebot wird mit der Qualitätsangabe 10-12 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) versehen. Die Festsetzung der Pflanzqualität wird aufgrund der Situation am Ortsrand nach § 1 (5) 4 BauGB für notwendig erachtet, da erst Bäume mit einer bestimmten Größe Einfluß auf eine Ortsgestaltung ausüben können.

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebietes sind nicht notwendig. Auf Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit (vorhandene und geplante Eingrünung) verzichtet, sie sind jedoch zulässig und begrüßenswert.

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.

Durch die Grünordnung und den zu erbringenden Ausgleich fallen überschlägig Kosten in Höhe von insgesamt zwischen 6.000,- und rund 7.000,- DM an. Für die straßenseitig anzupflanzenden Einzelbäume sind insgesamt ca. 2.400,- DM kalkuliert (6x400,- DM), für den externen Ausgleich rund 3.500,- DM inklusive Pflege und Mehrwertsteuer.

c. Immissionen

Im Südosten der geplanten Wohnbebauung liegt in ca. 150 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung (ca. 110 Tiere). Für Rinderhaltungen existiert z. Zt. keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung. Es entstehen jedoch auch bei Rinderhaltung unvermeidbare Lärm- und Geruchsemissionen. Nach Empfehlung der Landwirtschaftskammer hinsichtlich einer zu erwartenden Abstandsrichtlinie für Rinderhaltung sind für nichtlandwirtschaftliche Nachbarschaft Immissionen weitgehend auszuschließen, wenn ein Mindestabstand von 100 m gegenüber neu entstehender Wohnbebauung eingehalten wird. Dieser Abstand wird durch die Planung berücksichtigt.

d. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die Straße „Am Ecksoll“. Der Ausbaustandart erscheint für die Aufnahme der zusätzlichen Bebauung ausreichend.

Die Zufahrt zur Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt über die Straße „Am Ecksoll“ im Süden des Plangeltungsbereiches. Die Zufahrt sowie der Wirtschaftsweg an sich müssen neu angelegt werden.

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 Versickerung auf den Grundstücken. Es kann beispielsweise in flachen Mulden (genehmigungsfrei) oder in Sickerschächten (genehmigungspflichtig) versickert werden, diese Anlagen sind mit einem Überlauf an die Regenrückhaltung zu versehen. Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist zu achten.

c. Trinkwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen. Leitungen innerhalb des Plangebietes werden berücksichtigt, vorhandene bauliche Anlagen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

d. Gas

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 in dem Bezirk GroBensee, Tel.: 04154 / 9963-0, 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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.12.1998 gebilligt.

Stapelfeld,

13. Jan. 1999



W. Geyrodes
Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR — STADTEBAU — LANDSCHAFT

[Handwritten signature]