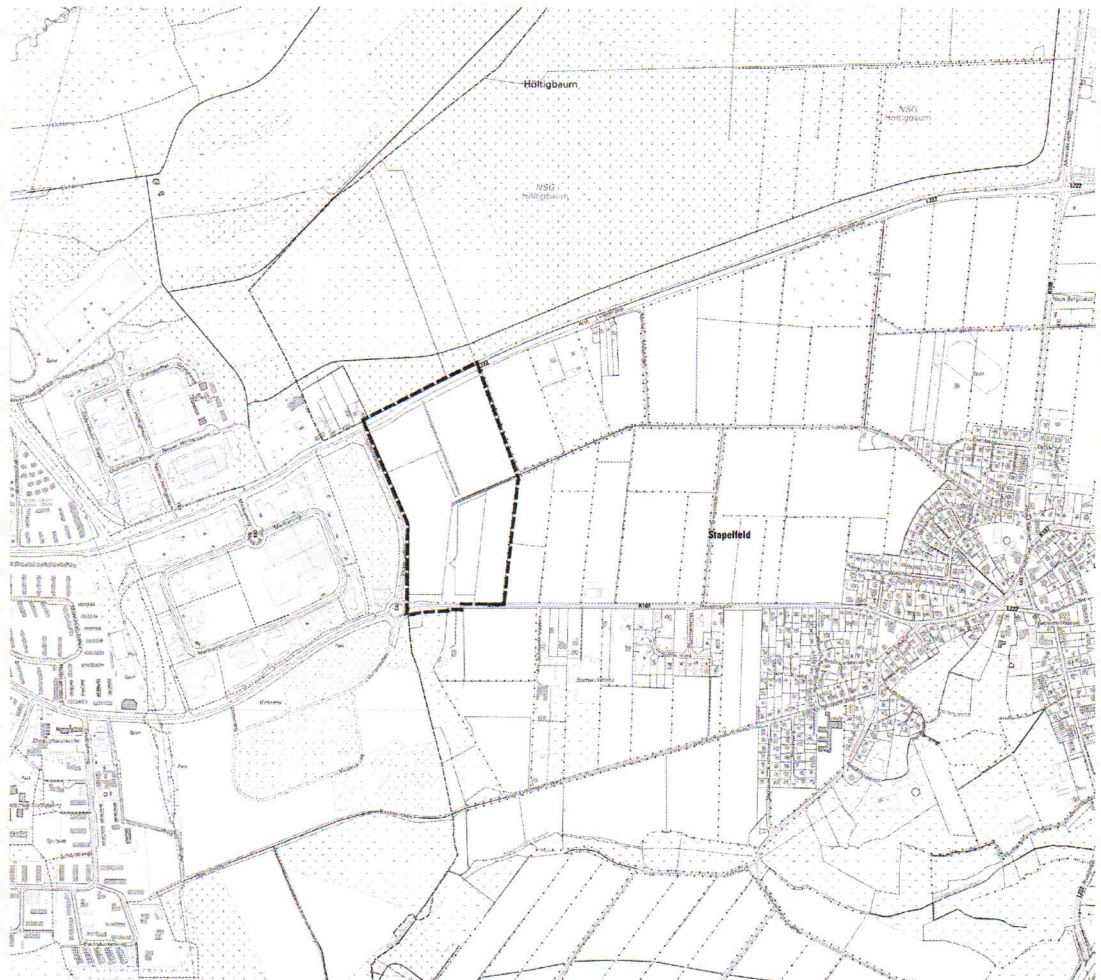


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung

der Gemeinde Stapelfeld



Dezember 2025

1 Einleitung

Gemäß § 10a BauGB ist der Bebauungsplanänderung mit seiner Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die Gemeinde Stapelfeld hat im Rahmen der Planung des gemeinsamen Gewerbegebietes Hamburg / Stapelfeld den Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt.

Die Festsetzungen sollen dazu verhelfen, ein attraktives Gewerbegebiet zu erschaffen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass einige der städtebaulichen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke die Ansiedlungen von Betrieben erschweren. Daher wurden bestimmte Festsetzungen überarbeitet. Das naturschutzfachlich - landschaftsplanerische sowie das Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzept sind unverändert geblieben. Geändert und vereinfacht wurden im Wesentlichen folgende Punkte:

- Vorgaben zur Unterbringung der Stellplätze
- Modifizierung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Festsetzung von Baugrenzen statt Baulinien

Das Planungsziel ist somit die Vereinfachung von städtebaulichen Festsetzungen ohne Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes.

Daneben kann die B-Plan-Änderung genutzt werden, um die zwischenzeitlich realisierte und an die Gemeinde / öffentliche Hand übertragene Oberflächenentwässerung am Südrand des Geltungsbereichs redaktionell an die tatsächlichen Eigentumsrechte anzupassen und aus der dort bisher festgesetzten privaten Grünfläche eine öffentliche zu machen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planungsziel ist die Vereinfachung von städtebaulichen Festsetzungen ohne Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes, so dass diesbezüglich davon ausgegangen wird, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Es wird kein weiterer Bedarf für Grund und Boden erforderlich.

Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz wurden aufgrund der geringfügigen Änderungen nicht in einem gesonderten Fachbeitrag geprüft.

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht sowie den Grünordnerische Fachbeitrag und den Artenschutzbericht des Ursprungsplans verwiesen.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Aufstellungsverfahren beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise hervorgebracht.

5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Rahmen der o.g. Beteiligungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Der Kreis Stormarn, Denkmalschutz teilt mit, dass das Plangebiet teilweise im Bereich von Archäologischen Interessengebieten liegt.

Eine archäologische Untersuchung hat bereits im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan stattgefunden. Zudem wurde das Archäologische Landesamt beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

Der Kreis Stormarn, Planung und Verkehr weist darauf hin, dass aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht geprüft werden sollte, ob die vorgesehenen Änderungen mit den übergeordneten Zielsetzungen des interkommunalen Rahmenkonzeptes Hamburg Wandsbek / Kreis Stormarn vereinbar sind. Dabei sind vor allem der Wegfall verbindlicher Baugrenzen und der Verzicht auf die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu beachten.

Aus Sicht der Gemeinde verändern die vergleichsweise kleinen Änderungen das gestalterische Gesamtkonzept des interkommunalen Gewerbegebiets nicht. Die Freie und Hansestadt Hamburg (Bezirk und BSW) ist über die Veränderung informiert und beteiligt worden. Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 131 entlang der gegenüberliegenden Straßenseite der Victoriaallee ebenfalls keine Baulinien festgesetzt. Das im Rahmenkonzept definierte städtebauliche Ziel die Eckbereich zu betonen wird somit auch im gegenüberliegenden Bebauungsplan nicht über Baulinien gesichert. Die Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen ist eine übermäßige Reglementierung, die die wirtschaftliche Entwicklung erschwert. Gestalterisch anspruchsvolle Gewerbegrundstücke können durch eine entsprechende Gestaltung der Stellplatzanlagen durch Bäume bzw. PV-Anlagen weiterhin erfolgen.

Der Kreis Stormarn, Vorsorgender Bodenschutz gibt zu bedenken, dass auch die Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt werden sollten. Hierzu sind bei der Planung der Bebauung auch der Flächenverbrauch und die Qualität und die Eigenschaften des verbrauchten Bodens in die Abwägung einzubeziehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nur auf die Vorgaben zur Unterbringung der Stellplätze, die Modifizierung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung und

Festsetzung von Baugrenzen statt Baulinien. Das naturschutzfachlich - landschaftsplanerische sowie das Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzept, welche Auswirkungen auf den Boden haben bleiben unverändert. Eine Standortalternativenprüfung hat im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans stattgefunden.

Die Hamburger Wasserwerke teilen mit, dass die in der Planstraße C hergestellten Schmutzwassersiele in der Darstellung noch fehlen. Die **SH Netz** sowie **Hansewerk Natur** ergänzen, dass Strom- und Wärmeleitungen im Plangebiet vorhanden sind.

Die Schmutzwassersiele sowie die Leitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Der NABU gibt zu bedenken, dass die neue Stellplatzregelung dazu führen könnte, dass sich durch oberirdische Parkplatzanlagen die Versiegelung /der Flächenverbrauch erhöht und KFZ-spezifische Stoffe direkt in den anstehenden Boden und ggf. in die offenen Entwässerungsanlagen gelangen könnten. Daher sollte wegen möglicher Betroffenheit einzelner Schutzgüter der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts entsprechend erweitert werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die zulässige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen von hier insgesamt max. 0,8 (sprich die maximale Versiegelung) ist von der 1. Änderung nicht betroffen. Die Versiegelung und der Flächenverbrauch erhöhen sich somit nicht. In dem Ursprungsplan waren bereits 20 Prozent der Stellplätze oberirdisch zulässig. Die Anforderungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sowie des Umwelt- und Bodenschutzes, die vor allem in der Baugenehmigungsebene zu beachten sind, ändern sich nicht. Es sind keine zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

6 Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Festsetzungen des Ursprungsplans weiterhin bestehen bleiben. Ohne eine Bebauungsplanänderung wären auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, die Fassaden entsprechend des Ursprungsplans zu gestalten und die Baugrenzen zu berücksichtigen. Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergeben sich keine Unterschiede zur Bestandssituation.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat das Planungsziel die städtebaulichen Festsetzungen zu vereinfachen ohne eine Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes.

Weitere Planungsalternativen wären andere Zielsetzungen zu realisieren, die weitere Änderungen des Ursprungsplans zur Folge hätten. Mit der 1. Änderung ist die beabsichtigte Zielsetzung in Relation zum Aufwand und dem Ansatz, die naturschutzfachlichen und Entwässerungs-, Erschließungs- und Immissionsbelange möglichst unverändert zu belassen, am sinnvollsten umsetzbar.

Stapelfeld, den 15. Dez. 2025

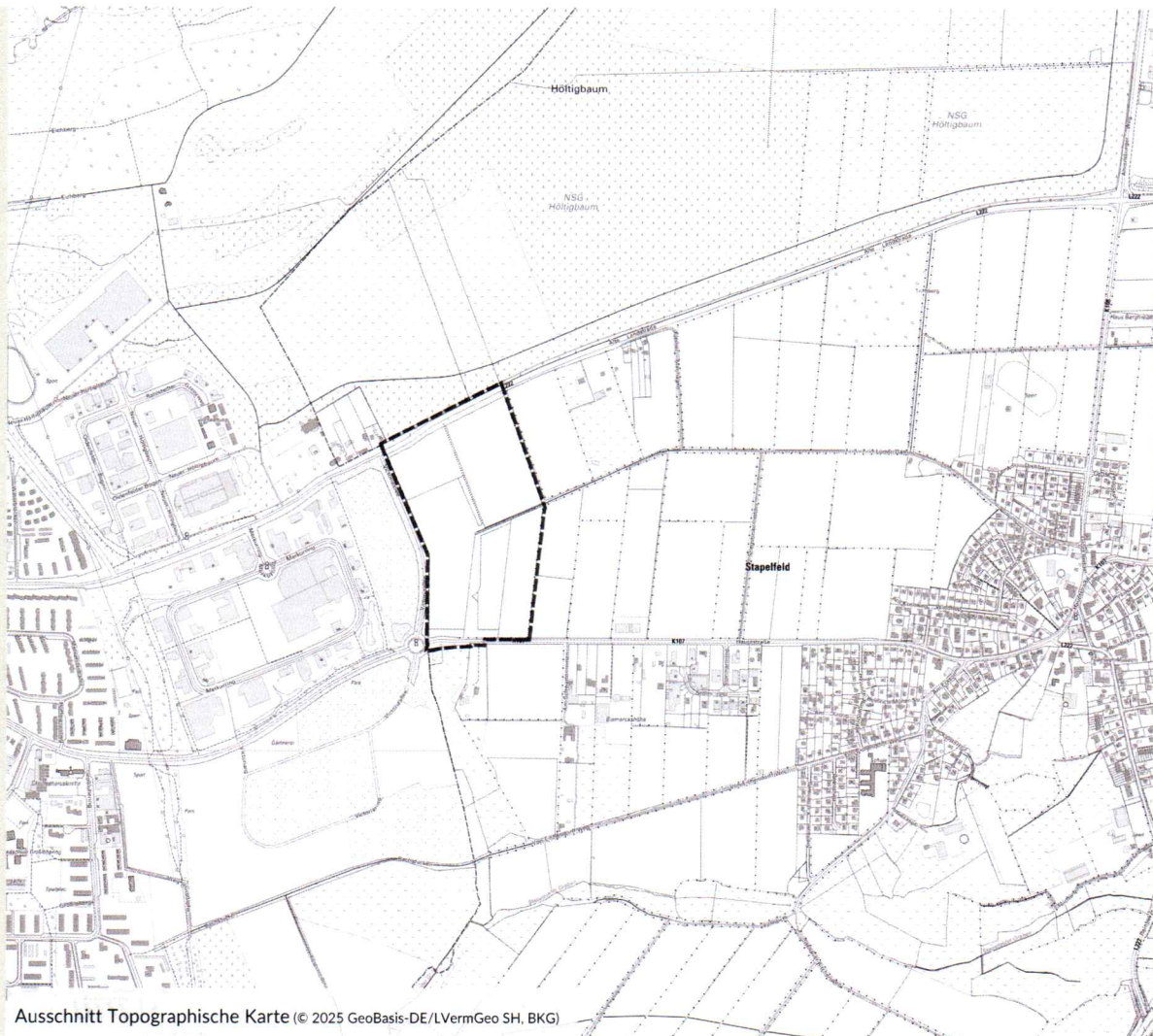


M. Wulfsberg
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 16 1. Änderung der Gemeinde Stapelfeld

für das Gebiet:
südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107),
östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg



Endgültige Planfassung
03.11.2025 (Gemeindevertretung)

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|----------|
| 1 Grundlagen | 2 |
| 2 Anlass und Ziele | 2 |
| 3 Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 4 Städtebauliche Begründung..... | 3 |
| 4.1 Städtebauliche Festsetzungen | 3 |
| 4.2 Verkehr | 4 |
| 4.3 Grünordnung, Natur und Landschaft..... | 4 |
| 4.4 Emissionen und Immissionen..... | 4 |
| 4.5 Ver- und Entsorgung | 4 |
| 4.6 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten | 5 |
| 5 Umweltbericht..... | 6 |
| 5.1 Einleitung..... | 6 |
| 5.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter..... | 6 |
| 5.3 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich | 7 |
| 5.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle..... | 8 |
| 5.5 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen..... | 8 |

1 Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat in ihrer Sitzung am 02.06.2025 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufzustellen. Der Ursprungsplan B-Plan Nr. 16 ist am 04.02.2019 als Satzung beschlossen worden.

Der 1. Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 werden nur wenige städtebauliche Festsetzungen geändert. In der vorliegenden Begründung wird deshalb nur auf die geänderten städtebaulichen Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 verwiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Normalverfahren nach BauGB aufgestellt, da trotz der geringfügigen Änderungen die Grundzüge betroffen sind.

Projektbeteiligte Planungs- und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** der 1. Änderung wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans.

2 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Stapelfeld hat im Rahmen der Planung des gemeinsamen Gewerbegebietes Hamburg / Stapelfeld den Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt.

Die Festsetzungen sollten dazu verhelfen, ein attraktives Gewerbegebiet zu erschaffen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass einige der städtebaulichen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke die Ansiedlungen von Betrieben erschweren. Daher sollen bestimmte Festsetzungen überarbeitet werden. Das naturschutzfachlich - landschaftsplanerische sowie das Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzept bleiben unverändert. Geändert und vereinfacht werden im Wesentlichen folgende Punkte:

- Vorgaben zur Unterbringung der Stellplätze
- Modifizierung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Festsetzung von Baugrenzen statt Baulinien

Das Planungsziel ist somit die Vereinfachung von städtebaulichen Festsetzungen ohne Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes.

Daneben kann die B-Plan- Änderung genutzt werden, um die zwischenzeitlich realisierte und an die Gemeinde / öffentliche Hand übertragene Oberflächenentwässerung am Südrand des

Geltungsbereichs redaktionell an die tatsächlichen Eigentumsrechte anzupassen und aus der dort bisher festgesetzten privaten Grünfläche eine öffentliche zu machen.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 berührt nicht die Ziele der Regional- und Landesplanung für die Gemeinde Stapelfeld.

Flächennutzungsplan

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stapelfeld stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung gewerbliche Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht widersprochen

4 Städtebauliche Begründung

Es erfolgt an dieser Stelle nur die Begründung der geänderten Festsetzungen. Für die sonstigen Festsetzungen sowie die Inhalte der Fachplanungen wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

4.1 Städtebauliche Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Eckbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche sollten entsprechend des ursprünglichen Konzepts städtebaulich betont werden, daher wurde im Ursprungsplan neben der maximalen Gebäudehöhe von teilweise 20,0 m eine Baulinie festgesetzt. Bereits im Ursprungsplan lag der Fokus dabei nicht auf einer exakten Ausrichtung der Gebäude auf der Baulinie, so dass mit der zulässigen Abweichung bis zu einer Tiefe von 1,0 m von der Baulinie die Möglichkeit einer Aufweichung der Festsetzung geschaffen wurde.

In der 1. Änderung werden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, um entsprechend des Planungsziels die städtebaulichen Festsetzungen zu vereinfachen und die Ansiedlung von Betrieben zu erleichtern. Es ist weiterhin städtebauliches Ziel, dass die Eckbereich betont werden, dies wird allerdings nicht durch eine Baulinie zwingend festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung 12.1 zur Fassadengestaltung wurde getroffen, um ein Gewerbegebiet mit einem attraktiven Gesamteindruck und hohem Wiedererkennungswert sowie einer städtebaulichen Einheitlichkeit bei einer gleichzeitigen individuellen Gestaltung zu schaffen.

Die Festsetzung des Ursprungsplans, dass Fassaden zu den öffentlichen Verkehrsflächen in rot-braunen Ziegel zu gestalten sind, wird dahingegen geändert, dass dies nur für Fassaden von Büro- und Verwaltungsgebäude gilt, die sichtbar zur öffentlichen Verkehrsflächen sind. Bei kombinierten Nutzungen der Gebäude gilt diese Festsetzung nur für den Büro- und Verwaltungsteil.

Dem städtebaulichen bzw. gestalterischen Grundgedanken wird damit weiterhin entsprochen. Aufgrund der gestiegenen Baukosten wird durch die Änderung der Festsetzung die

Ansiedlung für Gewerbebetriebe erleichtert.

Um den Zielen des Rahmenkonzeptes für das interkommunale Gewerbegebiet in Hamburg-Rahlstedt und Stapelfeld zur Entwicklung eines klar strukturierten und gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes, weiterhin zu entsprechen, sollen folgende Aspekte in der Umsetzung auch weiterhin berücksichtigt werden; die veränderten Festsetzungen ermöglichen dies weiterhin:

- die Ausformung und Lesbarkeit von Raumkanten,
- die Einheitlichkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes und
- die Integration des ruhenden Verkehrs, insbesondere unter der Prämisse, oberirdische Stellplätze möglichst zu vermeiden oder gestalterisch aufzuwerten.

4.2 Verkehr

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat keine Auswirkungen auf das vorliegenden Grundkonzept der inneren und äußeren Erschließung.

Ruhender Verkehr

Die Festsetzung 4.1, dass die Stellplätze grundsätzlich nur unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen sind, wird gestrichen. Damit können weiterhin die Stellplätze unter dem Gebäude oder unterirdisch untergebracht werden, sie müssen was aber nicht. Die bisherige Festsetzung ist eine übermäßige Reglementierung, durch die gewerbliche Ansiedlungen deutlich erschwert werden. Die Streichung der Festsetzung fördert somit die wirtschaftliche Entwicklung.

Gestalterisch anspruchsvolle Gewerbegrundstücke können durch eine entsprechende Gestaltung der Stellplatzanlagen durch Bäume bzw. PV-Anlagen weiterhin erfolgen. Es wird empfohlen, aufgrund der Flächeneinsparung bei größeren Stellplatzanlagen (gemeinschaftliche) Parkpaletten zu errichten und diese entsprechend attraktiv zu gestalten.

4.3 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Natur und Landschaft oder die grünordnerischen Festsetzungen.

4.4 Emissionen und Immissionen

Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen keine Änderungen hinsichtlich der Belange Emissionen oder Immissionen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

Oberflächenentwässerung

Zwischenzeitlich ist im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsplanes organisatorisch und eigentumsrechtlich mit dem Vorhabenträger, der Wasserbehörde und der Gemeinde geklärt worden, dass das realisierte Oberflächenwasserkonzept mit Regenrückhalteeinrichtungen innerhalb einer Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs nicht wie geplant privat verbleibt

sondern in die öffentliche Hand übergeht. Deshalb wird zur Klarstellung der Satzung die dort festgesetzte Grünfläche Zweckbestimmung „Knickschutz und Regenrückhaltung“ nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt und nicht mehr privat.

Technisch, inhaltlich und gestalterisch bleibt das naturnahe Oberflächenwasserkonzept unverändert und kann im Detail der Begründung des Ursprungsplanes entnommen werden.

Stromversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich vorhandene und geplante Nieder- und Mittelspannungsleitungen der SH Netz AG. Die genaue Lage ist bei Umsetzung der Planung mit der SH Netz AG abzustimmen.

Fernwärme

Im Geltungsbereich befindet sich eine Wärmeleitungsstrasse sowie diverse weitere Fernwärmeversorgungsleitungen. Diese liegen in einer voraussichtlichen Tiefe von 0,8 m – 1,2 m. Die genaue Lage ist bei Umsetzung der Planung mit der HanseWerk Natur GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus ist die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungsstrassen mit der HanseWerk Natur GmbH abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energiestrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Die Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen wird nur erteilt, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist.

Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Aus rein operativer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass die Abfallentsorgung im Kreis Stormarn grundsätzlich als Straßenrandentsorgung an durchgängig befahrbaren Straßen durchgeführt wird. Sollten sich im Gewerbegebiet andere Notwendigkeiten ergeben, so sind diese individuell zu prüfen.

4.6 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Hierzu sowie zu Kampfmittel und Altlasten wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen

Für den Teil des archäologischen Interessengebiets wurde eine flächenübergreifende archäologische Voruntersuchung vom 31.07. – 01.08.2017 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Darin ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung.

Das Planungsziel ist die Vereinfachung von städtebaulichen Festzungen ohne Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes, so dass diesbezüglich davon ausgegangen wird, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Es wird kein weiterer Bedarf für Grund und Boden erforderlich.

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht des Ursprungsplans verwiesen.

Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB zu beachten, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet.

Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der geringfügigen Änderungen nicht in einem gesonderten Fachbeitrag geprüft.

Es wird auf den Umweltbericht sowie den Grünordnerische Fachbeitrag und den Artenschutzbericht des Ursprungsplans verwiesen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Insbesondere verändern sich die Anforderungen an den Immissionsschutz auch der benachbarten Nutzungen nicht.

Schutzgut Klima

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die grundsätzliche Zulässigkeit der Stellplätze auch oberhalb der Geländeoberfläche bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdischen baulichen Anlagen unverändert bei insgesamt max. 0,8. Die Versiegelung, die Flächeninanspruchnahme sowie die Eingriffe in den Böden erhöhen sich nicht.

Es sind somit durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Oberflächenentwässerungskonzept bleibt unverändert. Die Versiegelung und der Flächenverbrauch erhöhten sich nicht. Durch die unveränderte GRZ bleiben die maximale Versiegelung und der Flächenverbrauch trotz der veränderten Anordnung der Stellplätze gleich.

Die redaktionelle Änderung von einer privaten in eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Knickschutz und Regenrückhaltung“ hat keine technischen, inhaltlichen und gestalterischen Auswirkungen auf das naturnahe Oberflächenwasserkonzept.

Es sind somit durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Eingrünungs- und Ausgleichskonzept des Ursprungsplans bleiben unverändert. Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Die Änderung hinsichtlich der Modifizierung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Festsetzung von Baugrenzen statt Baulinien hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild. Die Ziele des Rahmenkonzeptes für das interkommunale Gewerbegebiet in Hamburg-Rahlstedt und Stapelfeld zur Entwicklung eines städtebaulich klar strukturierten und gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes bleiben erhalten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

5.3 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine weiteren als die im Ursprungsplan definierten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags zum Ursprungsplan wurde der Eingriff bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen definiert. Zusammenfassend ergab sich als Bilanzierungsergebnis, dass folgende Ausgleichsbedarfe außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen wurden:

- Schutzgut Boden: 47.653 m²
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft: Knicks: 620 lfm
- Ersatz für zwei Brutreviere der Feldlerche

Für die anderen Schutzgüter wurde der Ausgleich im Sinne des BNatSchG im Geltungsbereich erreicht.

Der externe Ausgleich für das **Schutzgut Boden** wurde auf folgenden Flächen umgesetzt:

- Fläche A: Flurstück 48/5 und 206, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld: Auf den zuvor Intensivweideflächen ist eine dauerhafte Extensivierung der Grünlandnutzung erfolgt. Der am Nordostrand entlang der Parzellengrenze geplante Knick ist in die Knickbilanz eingeflossen und wurde nicht bei der Flächenermittlung zum Schutzgut Boden berücksichtigt.
- Fläche B: Flurstück 76/3, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld: Die zuvor intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche sind einer naturnahen Waldentwicklung zugeführt worden und arrondiert den im Oberlauf der Stellau im Entwicklungskonzept zum Landschaftsaufbau Große Heide geplanten Komplex aus Gehölz betonten Lebensräumen. Auf den restlichen Flächen ist zum einen der verbliebene Knickersatz durch die Anlage von Feldgehölzen mit Saumzonen erbracht, zum anderen sind die Flächen naturnah mit heimischen Gehölzen bestockt worden.

Der externe Ausgleich für den **Knickersatz** erfolgte:

- Am Nordostrand der Fläche A ist auf 320 m Länge ein landschaftstypischer Knick angelegt worden. Etwa die Hälfte der Ersatzknicks wird innerhalb des B-Plangebietes erbracht, ein weiteres Viertel des Bedarfs ist auf Ausgleichsfläche A gedeckt.
- Der ermittelte verbliebene Knickersatzbedarf von 300 m ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als flächige Gehölzpflanzung auf Fläche B erbracht worden.

Der erforderliche **artenschutzrechtliche Ausgleich** für den Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche wurde durch die für die Bodenversiegelungen der Gewerbegebiete notwendigen Ausgleichsflächen erbracht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sowie den zugeordneten planexternen Ausgleichsflächen der naturschutzrechtliche Ausgleich zum Ursprungsplan im Sinne des BNatSchG in quantitativer und qualitativer Hinsicht erreicht wurde und durch die geringfügigen Änderungen der Festsetzungen keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse entstehen.

5.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine weiteren als die bisher im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 16 genannten Auswirkungen durch die Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle zu erwarten.

5.5 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Festsetzungen des Ursprungsplans weiterhin bestehen bleiben. Ohne eine Bebauungsplanänderung wären auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 die Stellplätze überwiegend in Tiefgargen unterzubringen, die Fassaden entsprechend des Ursprungsplans zu gestalten und die Baugrenzen zu berücksichtigen. Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergeben sich keine Unterschiede zur Bestandssituation.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat das Planungsziel die städtebaulichen Festzungen zu vereinfachen ohne eine Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes.

Weitere Planungsalternativen wären andere Zielsetzungen zu realisieren, die weitere Änderungen des Ursprungsplans zur Folge hätten. Mit der 1. Änderung ist die beabsichtigte Zielsetzung in Relation zum Aufwand und dem Ansatz, die naturschutzfachlichen und Entwässerungs-, Erschließungs- und Immissionsbelange möglichst unverändert zu belassen, am sinnvollsten umsetzbar.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld am 03.11.2025 gebilligt.

Stapelfeld, den 15. Dez. 2025



K. Wrenberg
.....
(Der Bürgermeister)