

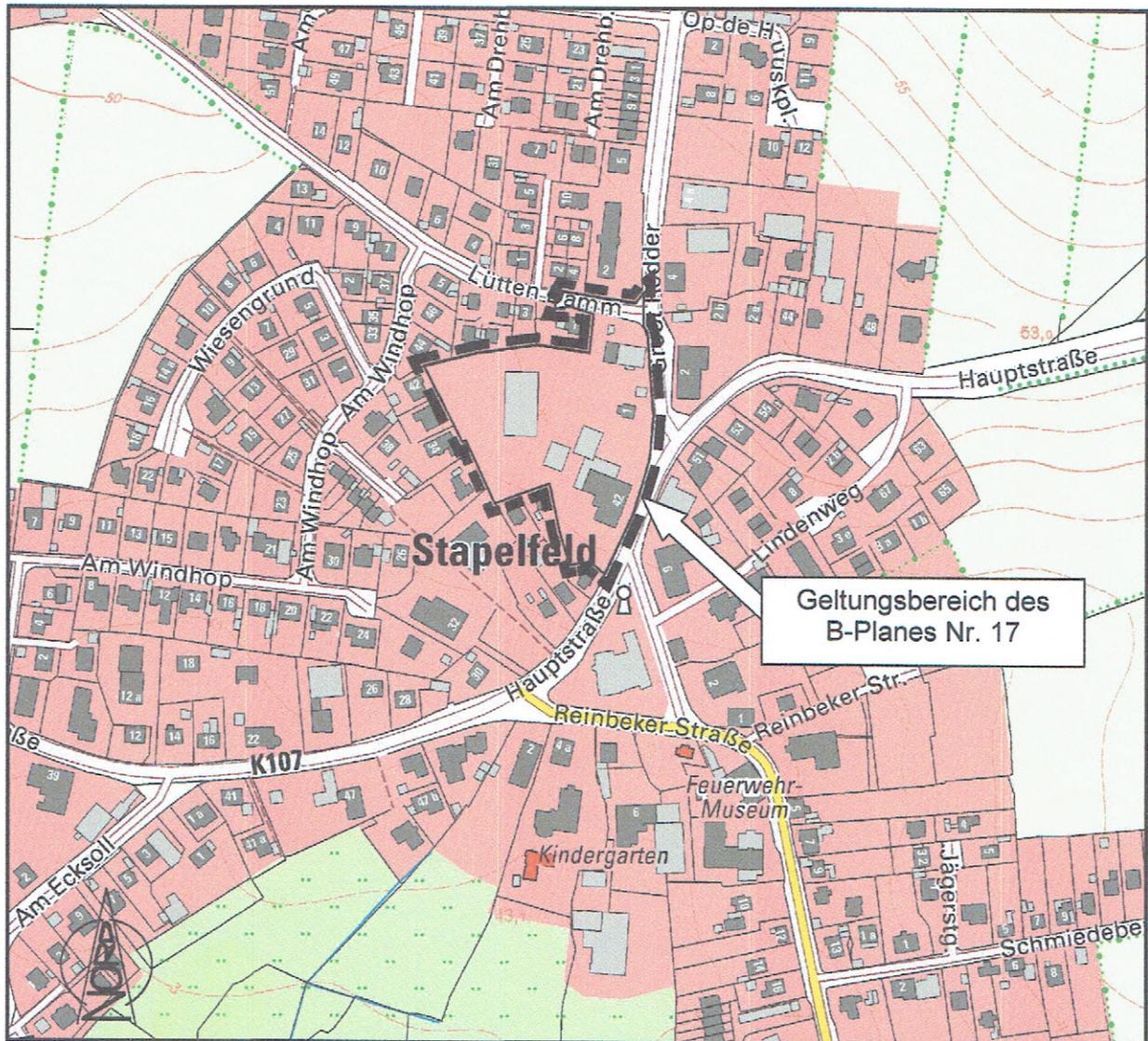
GEMEINDE STAPELFELD

(Kreis Stormarn)

Bebauungsplan Nr. 17

für das Grundstück 'Hauptstraße 42' (Flurstück 65/8)

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziele der Planung	6
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	6
3.2 Immissionsschutz.....	10
3.3 Landschaftspflege und Artenschutz	11
3.4 Hinweise	13
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	14
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
4. Flächen und Kosten	16

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.08.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.12.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.01.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.01. - 23.02.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	09.04.2018

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

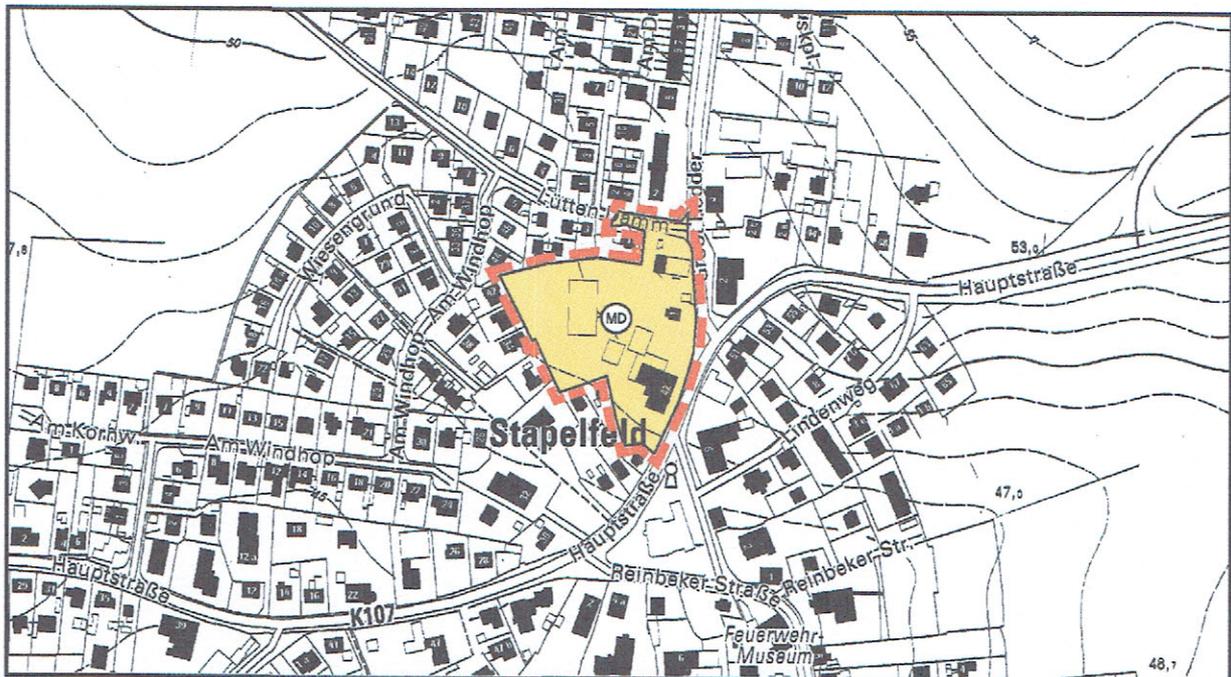
Die Gemeinde Stapelfeld gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt. Im Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, ist für die Gemeinde Stapelfeld der Standort der Müllverbrennungsanlage (zentrale Abfallbeseitigungsanlage) darge-

stellt. Es wird im Regionalplan darauf hingewiesen, dass die Prozesswärme aus der Müllverbrennungsanlage von Gewerbebetrieben genutzt werden könne und deshalb eine zusätzliche Ansiedelung von Gewerbebetrieben in Betracht gezogen werden solle. Der Gemeinde wird aus diesem Grund eine 'planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion' zugewiesen. Dem sich daraus ergebenden zusätzlichen Wohnbedarf soll durch die Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

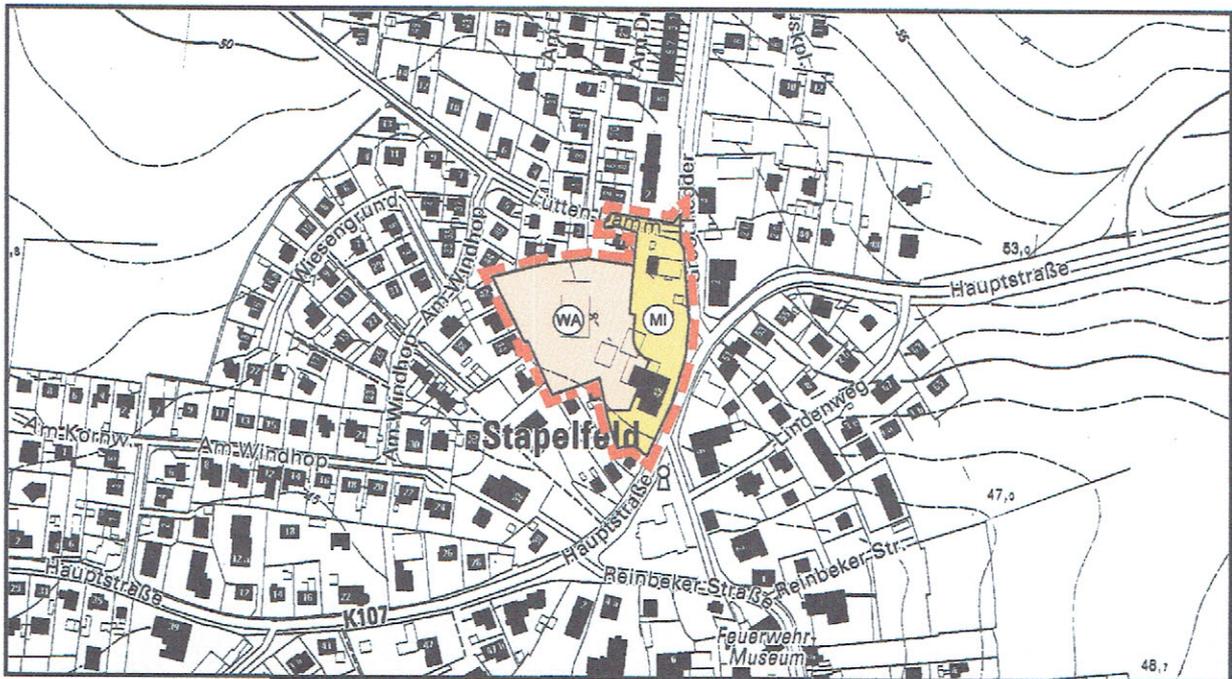
Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Stapelfeld in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden dürfen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stapelfeld stellt das Plangebiet zurzeit als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie ein 'Mischgebiet' (MI) gemäß § 6 festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (31. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan (31. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,3 ha große räumliche Geltungsbereich betrifft das Grundstück der Hofstelle 'Hauptstraße' 42. Das Grundstück grenzt im Norden an die Straße 'Lütten Damm' sowie an dessen Wohnbebauung. Im Osten liegen die Straßen 'Groot Redder' und 'Hauptstraße', im Süden und Westen befindet sich Bebauung, überwiegend wohnbaulicher Art.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einem bebauten Grundstück eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine landwirtschaftliche Hofstelle, bei der die Tierhaltung aufgegeben wurde. Im Plangebiet liegen das Hauptgebäude im Südosten sowie auf der restlichen Fläche die Stallungen, Maschinenhalle, Güllebehälter und weitere Nebengebäude. An der Straße 'Groot Redder' und an der 'Hauptstraße' stocken einige Bäume.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet ist zwar noch aktiv, hat die Tierhaltung jedoch vor Jahren aufgegeben. Da das Grundstück zentral innerhalb des besiedelten Dorfbereiches liegt und in der Gemeinde eine Nachfrage sowohl nach Wohnraum als

auch nach Standorten für nicht wesentlich störendes Gewerbe besteht, hat der Grundstückseigentümer die Absicht, eine Umnutzung der Hofstelle herbeizuführen. Es ist geplant, kurz- bzw. mittelfristig die baulichen Anlagen, mit Ausnahme des Bauernhauses, abzureißen und einer teils wohnbaulichen, teils gemischten Nutzung zuzuführen. Die erforderlichen Gerätschaften für die Landbewirtschaftung sollen in einer Halle im Außenbereich untergebracht werden. - Die Gemeinde wurde frühzeitig von den geänderten Nutzungsabsichten innerhalb des Plangebietes in Kenntnis gesetzt und unterstützt diese in vollem Umfang.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Stapelfeld ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend mit Flächen bei der Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Überplanung eines bebauten Bereiches des Siedlungsgebietes, der zu einem erheblichen Anteil durch eine dauerhafte Nutzungsaufgabe geprägt ist, trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Berücksichtigung der geänderten Nutzungsabsichten durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) anstelle eines Dorfgebietes (MD);
- Vorgabe von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Interesse einer Einbindung in das Siedlungsgefüge;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachnutzung einer künftig fortfallenden Hofstelle;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Im Plangebiet werden entlang der 'Hauptstraße' und der Straße 'Groot Redder' zwei 'Mischgebiete' (MI 1 und MI 2), im restlichen Plangebiet vier 'Allgemeine Wohngebiet' (WA 1 - WA 4) festgesetzt. Damit ist im gesamten Plangebiet Wohnnutzung zulässig, entlang der Straßen sollen auch Gewerbebetriebe untergebracht werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) ebenso als unzulässig bestimmt, wie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben berücksichtigt die durch die Nachverdichtung vorbereiteten kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung zukünftig ausschließt. Außerdem liegt das Mischgebiet im Bereich der Straßenrandbebauung, die zukünftig durch ihre bauliche Geschlossenheit geprägt werden soll.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen auszulegen, ist das vorliegende Areal ungeeignet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Im westlich gelegenen, räumlich größeren Teil des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Dichte sind auch hier die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ansonsten in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die maximalen Firsthöhen (FH), die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die Dachneigungen.

Bezugspunkte für die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP), die im Mittel die Vorort anzutreffende jeweilige Topographie widerspiegeln. Innerhalb des MI 1 ist die Firsthöhe begrenzt auf 10,0 m über HBP, innerhalb des MI 2 auf 12,0 m, was der Höhe des vorhandenen Bauernhauses entspricht. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhen setzt die Grenze dessen, was an baulicher Höhenentwicklung im Rahmen der Satzung möglich ist (Sockel, Drempe, Geschosshöhe, Steildach), um auf diese Art ein Einpassen in die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen innerhalb der Mischgebiete als Höchstmaß spiegelt die Bestandssituation wieder, da straßenbegleitend sowohl ein- als auch zweigeschossige Hauptgebäude anzutreffen sind, bzw., im Fall der Liegenschaft Groot Redder 2, anzutreffen sein wird. Um eine für das Gebiet zu kompakte Baumasse zu vermeiden, ist als Regulativ eine Dachneigung für die bei Hauptgebäuden ausschließlich zulässigen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer von 30° - 51° festgesetzt. Insofern hat die Festsetzung zur Dachneigung nicht nur eine gestalterische, sondern auch eine das Maß begrenzende Funktion. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Anordnung von zwei getrennten Baufenstern ist so gewählt, dass trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung ein hohes Grundniveau an gegenseitiger Rücksichtnahme untereinander und zu den benachbarten Grundstücken fortbestehen wird. Innerhalb der Mischgebiete sind nur Einzelhäuser zulässig.

Um anzeige- und/oder genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen an erhaltenswerten Bestandsgebäuden zu ermöglichen, sind diese vollständig mit in die Baugrenzen einbezogen worden, auch wenn Teile der Gebäude aus den Fluchten der zukünftigen Baugrenzen herausragen. Betroffen hiervon ist die Liegenschaften „Hauptstraße 42“ (MI 2).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch dieselben Festsetzungsmöglichkeiten (Baugrenzen, Firsthöhen, Grundflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachneigungen) bestimmt. Die Baugrenzen übernehmen hier gegenüber dem Mischgebiet eine weitergehende, ordnende Funktion, während die Gründe für die Festsetzungen der Dachneigung und der ausschließlich zulässigen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer innerhalb des WA 1 identisch sind mit denen im MI 1. Während sich die Dachneigung innerhalb des WA 1 zwischen 30° und 51° zu bewegen hat, gilt für die WA 2 - WA 4 eine Neigung von mindestens 15°. Dadurch ist es möglich, innerhalb der WA 3 und WA 4 sog. Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zu errichten, im WA 1, in dem nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig sind, wäre eine Stadtvilla mit einem Staffelgeschoss denkbar.

Das WA 1 ist einer Hausgruppe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 10 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP 48,20 m über NN) vorbehalten. Bei einem Achsmaß von 6 m werden voraussichtlich 6 Reihenhäuser entstehen, wobei die beiden Reihenhäuser auf ihren jeweiligen Grundstücken Platz bieten für je zwei überdachte oder nicht-überdachte Stellplätze. Für die Reihemittelhäuser ist im Osten des WA 1 eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze oder Garagen (GSt/GGa) festgesetzt. Hier kann auch eine Sammelstandort für Müllgefäße zur Bereitstellung an den Abfuhrtagen hergerichtet werden. Im WA 1 ist wegen der typischerweise kleineren Grundstücke bei Reihenhäusern eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO

sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt/GGa und befahrbarer Wohnweg) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Innerhalb der WA 2 - WA 4 sind neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern auch Zeltdächer (ZD) zulässig, da einige Anbieter von Stadtvillen auch diese Dachform vertreiben. Während im WA 2 und WA 3 nur Einzelhäuser zulässig sind, können im WA 4 auch Doppelhäuser errichtet werden. Um die dafür erforderliche Grundfläche bereit zu stellen, gilt dort eine GRZ von 0,4, während innerhalb der WA 2 und WA 3 eine GRZ von 0,3 auskömmlich ist. Zugleich wird dadurch der gemeindliche Planungswille nach einer maßvollen Überbauung der Grundstücke zum Ausdruck gebracht. Zugleich schließt die Satzung die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Nördlich und westlich des WA 2 grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 A, der Gebäude mit einem Vollgeschoss und Firsthöhen bis zu 8,50 m vorgibt. Aus diesem Grund wird innerhalb des WA 2 die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt, während in den WA 3 und WA 4 eine FH von 9,00 m maßgeblich ist.

Innerhalb des WA 1 ist eine Hausgruppe mit sechs Wohngebäuden, innerhalb der WA 2 und WA 3 sind Einzelhäuser mit jeweils einem Wohngebäude, innerhalb des WA 4 sind wahlweise Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden zulässig. In den WA 2 bis WA 4 ist die offene Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht.

Zudem sind in den WA-Gebieten bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Die Begrenzung findet ihren Grund darin, dass für die WA-Gebiete ein untypischer Charakter des Mietwohnungsbaus verhindert werden soll. Diese Begrenzung gilt nur innerhalb der WA-Gebiete, nicht aber innerhalb der MI-Gebiete.

Ferner gilt für die WA-Gebiete, dass die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind und eine Überschreitung von Baugrenzen für die Anlage solcher Terrassen bis zu 5,00 m zulässig ist. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Doppelhäuser, Stellplätze/Garagen und Werbeanlagen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Innerhalb der WA-Gebiete sind pro Wohnung mindestens 2 überdachte oder nicht-überdachte Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück oder einer dafür vorgesehenen privaten Gemeinschaftsanlage vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Wohnungen in den Mischgebieten sind von dieser Vorgabe ausgenommen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar sind. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

3.2 Immissionsschutz

Es wurde eine Verkehrslärmuntersuchung beim Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, beauftragt, die am 17. November 2017 vorgelegt wurde. Die darin enthaltenen Festsetzungsvorschläge sind in Form der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung, ansonsten als Ziffer 09. in die planungsrechtlichen Festsetzungen textlich übernommen worden. Zusammenfassend gelangt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

"Im Bereich der Baufelder in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 17 liegen die verkehrslärmbedingten Beurteilungspegel am Tag zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A) sowie in der Nacht zwischen 56 dB(A) und 60 dB(A). Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht sowie auch die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden überschritten, nicht jedoch die in Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes angegebenen Schwellenwerte für Wohnnutzungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, oberhalb derer der gesundheitsgefährdende Bereich beginnt. Pegelbestimmend ist der Verkehr auf der Hauptstraße und der Straße Groot Redder. Die A 1 trägt in den Mischgebieten nur geringfügig zu den Gesamtverkehrslärmbelastungen bei.

In den zurückliegenden Allgemeinen Wohngebieten bewegen sich die Beurteilungspegel ohne Berücksichtigung von Abschirmwirkungen durch die Randbebauungen in den Mischgebieten am Tag zwischen 56 dB(A) und 62 dB(A)

sowie in der Nacht zwischen 51 dB(A) und 55 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie teilweise auch oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. *BImSchV* von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Hier hat die A 1 größeren Einfluss auf die Gesamtverkehrslärmimmissionen (die jedoch mit der berechneten Intensität nur bei einer die Schallausbreitung begünstigenden Ostwind- bzw. Inversionswetterlage einwirkt).

Nach ergänzenden Berechnungen mit Randbebauungen in den Mischgebieten ergeben sich im „Schallschatten“ an den Westseiten der Gebäude sowie im Bereich der sich anschließenden WA - Baufelder gegenüber den für freie Schallausbreitung berechneten Lärmkarten insbesondere in der Außenwohnbereichs-Immissionshöhe von 2,0 m Reduzierungen der Lärmbelastungen. Weitere Lärmentlastungen werden sich durch die Abschirmwirkungen der Gebäude in den WA - Baufeldern einstellen.

Den Verkehrslärmbelastungen wird durch die festgesetzten Gebietsabstufungen mit den weniger schutzbedürftigen Mischgebieten an den Hauptverkehrslärmquellen und den höher schutzbedürftigen Allgemeinen Wohngebieten im zurückliegenden Plangebiet im Sinne des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG begegnet.

Die Errichtung von abschirmenden Schallschutzwällen oder -wänden ist in der innerörtlichen Situation aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht vorgesehen und bezüglich der Außenwohnbereiche in den besonders hoch belasteten Mischgebieten auch nicht erforderlich, da an der westlichen Seite im „Schallschatten“ der Gebäude ausreichend geschützte Grundstücksbereiche zur Verfügung stehen.

In den zurückliegenden Allgemeinen Wohngebieten wird mit Berücksichtigung der Abschirmwirkung durch die Randbebauungen in den Mischgebieten zumindest der als Abwägungshilfe heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) in den Außenwohnbereichen eingehalten, sodass diesbezüglich aus fachlicher Sicht keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (und im Übrigen auch keine sonstigen Restriktionen) geboten sind."

3.3 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung. Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 besteht für das Plangebiet keine Ausweisung.

Das Plangebiet besteht aus dem Grundstück einer landwirtschaftlichen Hofstätte ohne Tierhaltung. Eine Versiegelung ist größtenteils aufgrund der Gebäude, der ehemaligen Stallungen, der Hallen, der Siloplatten, des Güllebehälters und der Fahrwege vorhanden. Neben den Hausgärten befinden sich in den Randbereichen Gras- und Staudenfluren sowie junge Gebüsche und Bäume.

Drei größere Bäume befinden sich an den Straßen 'Groot Redder' und 'Hauptstraße'. Diese Einzelbäume sind in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

Im Westen des Plangebietes besteht eine kleine Grünlandfläche, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass an den Gebäuden und in den vorhandenen Gebüschen und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen oder Gebäude abgerissen werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Hierdurch wird verhindert, dass Eier zerstört oder Jungvögel getötet werden.

Eine Beseitigung der Gebäude oder einiger Gehölze innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Biologen der Nachweis erbracht wird, dass an den Gebäuden oder Gehölzen keine Brutvögel vorkommen.

Die Gebäude können zudem potentiell von Fledermäusen als Tagesversteck oder Wochenstubenquartier genutzt werden. Da es sich bei Fledermäusen um 'streng geschützte' Tierarten handelt, die eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben, ist vor dem Abriss der Gebäude durch einen Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. Sollte sich zeigen, dass die Gebäude von Fledermäusen genutzt werden, wird der Sachverständige eine Frist festlegen, in dem die Gebäude nur abgerissen werden dürfen und es ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich in der Regel um das Anbringen von Fledermauskästen im Umfeld der abgerissenen Gebäude. Die Anzahl der Fledermauskästen richtet sich nach dem Vorkommen von Fledermäusen (Arten und Anzahl) an und in den Gebäuden. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstr. 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Fernwärme

Durch das Plangebiet verläuft eine Leitung der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit der Fernwärmeversorgung Stapelfeld die Sicherung der Leitung und gfls. eine teilweise erforderlich werdende Verlegung abzustimmen.

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße 'Lütten Damm', von der aus eine Planstraße in das Gebiet hinein errichtet wird, zu erreichen. Der Bereich nach dem Abknicken der Planstraße und ihrer Verjüngung von 8,00 m auf 5,50 m Breite ist als verkehrsberuhigt festgesetzt. Die Straße 'Lütten Damm' mündet im Osten in die Straße 'Groot Redder', die südlich auf die 'Hauptstraße' und nördlich auf die 'Alte Landstraße' führt. Die 'Hauptstraße' verbindet die Gemeinde Stapelfeld im Osten mit der Gemeinde Braak, im Westen mit der Stadt Hamburg. Die 'Alte Landstraße' führt ebenfalls im Westen nach Hamburg, im Osten ist über sie die 'Autobahn BAB 1' zu erreichen.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien, deren Haltestellen sich südlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung an der Straße 'Hauptstraße/Reinbeker Straße' befinden, an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Hier verkehren die folgenden Buslinien in beide Richtungen:

- 263 U Wandsbek Markt; Großlohe → Willinghusen (Kehre)
- 264 Bf. Rahlstedt (Amtsstraße) → Trittau, Vorburg
- 362 Bf. Rahlstedt (Amtsstraße) → Stapelfeld, Reinbeker Straße
- 364 Trittau, Vorburg → Bf. Rahlstedt (Amtsstraße)
- 337 Barsbüttel, Gemeinschaftsschule → Trittau, Schulzentrum
- 537 Schmalenbeck, Schulzentrum → Stapelfeld, Reinbeker Straße
- 776 S Reinbek → Ahrensburg, Berufsschule.

Um den Autofahrern, die die Straße 'Planstraße' verlassen, ein sicheres Einmünden in die Straße 'Lütten Damm' zu ermöglichen, wird ein Sichtdreieck (Sichtfeld) festgesetzt. Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante des 'Lütten Dammes' dauernd freizuhalten.

Der gesamte östliche Rand des Plangebietes ist von der Einmündung der Planstraße in den 'Lütten Damm' im Norden und im weiteren Verlauf entlang 'Groot Redder' und 'Hauptstraße' als 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' festgesetzt. Die Ursache liegt in Gründen der Verkehrssicherheit angesichts der Verkehrsbelastung der innerörtlichen Hauptverkehrsbezüge, die östlich des Plangebietes aufeinander treffen. Fußläufige Zugänge zu den in den Mischgebieten vorhandenen (MI 2) oder entstehenden Gebäuden (MI 1) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Der in die 'Hauptstraße' einmündende Fußweg ist festgesetzt mit einer Breite von 3,50 m und damit geeignet, das Plangebiet mit einem Rettungsfahrzeug zu

erreichen. Es handelt sich um eine Notzufahrtsmöglichkeit für den absoluten Ausnahmefall, dass eine Zufahrt über den 'Lütten Damm' in die Planstraße temporär nicht möglich sein sollte (z. B. Unfall oder Wasserrohrbruch).

Wasserversorgung

Der Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung ergibt sich aus der geplanten Bebauung. Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), hier: Arbeitsblatt W 405 in der aktuellsten Fassung, zu Grunde zu legen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die örtliche Feuerwehr konsultiert.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, kommen eine Versickerungsanlage oder ein Zwischenspeicher mit Notüberlauf an die gemeindliche Regenkanalisation in Betracht. Oberirdische Versickerungen (Fläche, Mulde) sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, ansonsten besteht Erlaubnispflicht.

b) Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des 'Abwasserverbandes Siek' angeschlossen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernwärme

Die Gemeinde Stapelfeld unterhält ein Fernwärmenetz und versorgt die privaten und gewerblichen Haushalte innerhalb des Gemeindegebietes mit Fernwärme. Das Fernwärmenetz wird von einem kommunalen Eigenbetrieb, der 'Fernwärmeversorgung Stapelfeld', betrieben. Ein Anschluss der neu entstehenden Gebäude an die Fernwärmeleitung ist grundsätzlich möglich.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Fernwärmeleitungen, mit denen zum einen die Gebäude "Groot Reder 1 und 3" und zum anderen das Gebäude "Hauptstr. 42" versorgt werden. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Andernfalls müssen die Leitungen auf Kosten des Grundstückseigentümers verlegt werden. Hierfür kommt ggf. nur die heizfreie/-arme Jahreszeit in Frage.

Abfall

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“.

Die Abfuhr der Abfallbehälter der Bewohner des Plangebietes erfolgt ausschließlich am Fahrbahnrand der mit einer Wendeanlage ausgestatteten Planstraße bzw. über die Hauptstraße. Für die Abholung der sog. 'Gelben Säcke' und von 'Sperrmüll' gilt dieselbe Vorgabe.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet umfasst folgende Flächennutzungen:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Mischgebiete (MI)	4.619	33,6
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.897	50,3
Verkehrsflächen	2.209	16,1
Gesamtfläche	13.725	100,0

Zwischen der Gemeinde Stapelfeld und der Grundstückseigentümerin ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt die Grundstückseigentümerin die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Stapelfeld hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 in ihrer Sitzung am 09. April 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Stapelfeld, den **24. April 2018**



Jürgen Westphal
 Jürgen Westphal
 (Bürgermeister)