

Gemeinde Stapelfeld

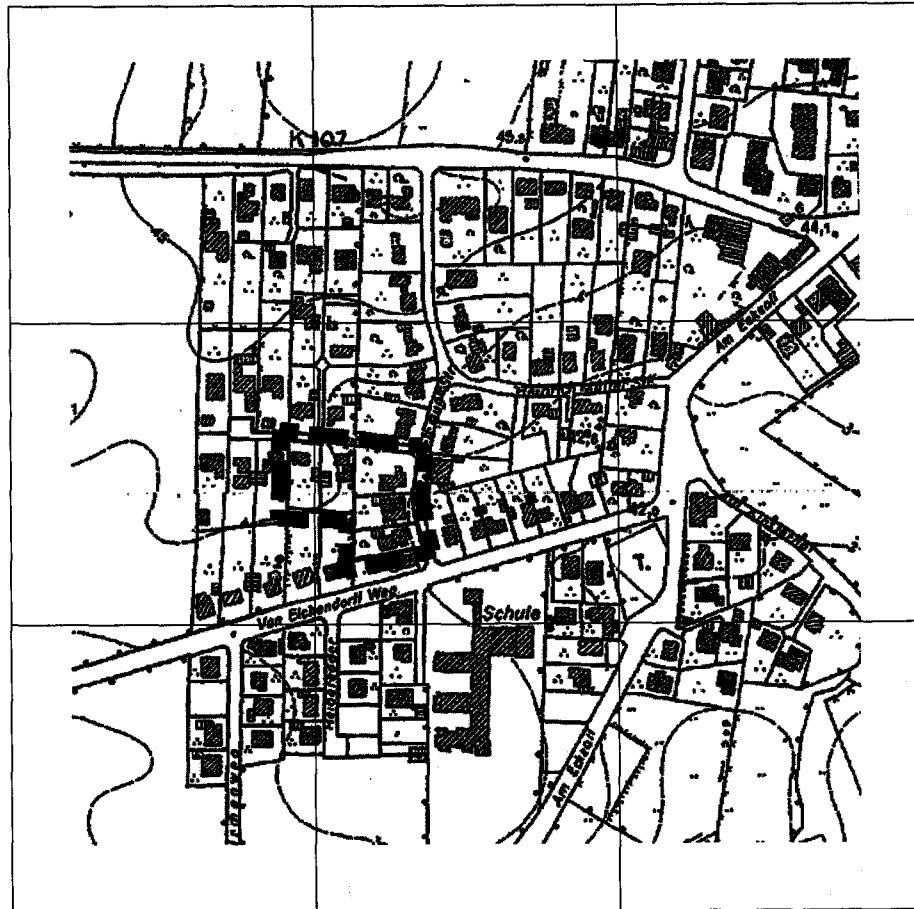
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 7, Neuaufstellung, 1. Änderung

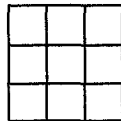
Gebiet: Heinrich-Ruge-Straße / Ecke Am Kroog

Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Immissionen	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten.....	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Stapelfeld besteht der Wunsch einiger Eigentümer, die Bebauung auf den Grundstücken Heinrich-Ruge-Straße Ecke Am Kroog neu zu ordnen. Die Baugrenzen sind dort tlw. recht eng geschnitten. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und möchte mit einer Änderung des Bebauungsplanes die Baufenster neu festsetzen. Damit wird ggf. auch ohne Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ein zusätzliches Gebäude auf den recht großen Grundstücken möglich. Grundsätzliche Veränderungen am Charakter des Gebietes mit einer lockeren Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht beabsichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, Neuaufstellung, 1. Änderung erfolgt als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Der Ursprungsplan wird für diesen Bereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 1.480 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der im Jahre 1981 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen Stapelfelds zwischen Am Kroog und Von-Eichendorff-Weg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,52 ha. Die Flächen des Plangebietes werden wohnbaulich und gärtnerisch genutzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Kroog.
Im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Ruge-Straße.
Im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 54/30.
Im Westen:	östliche Grenze der Flurstücke 53/26 u. 53/52.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes eröffnet die Möglichkeit, durch Erweiterung der überbaubaren Flächen im Wege der Nachverdichtung ein weiteres Baugrundstück zu schaffen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann dadurch vermieden werden. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in dieser Änderung des Bebauungsplanes verzichtet, da die Grundstücke bebaut sind und damit ein Rahmen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorgegeben ist. In diesem Punkt ist der Bebauungsplan nicht abschließend qualifiziert. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Im Ursprungsplan ist als Art der baulichen Nutzung für den Bereich zwischen Hauptstraße und Von-Eichendorff-Weg ganz überwiegend ein Dorfgebiet festgesetzt, obwohl weitgehend Wohngebäude vorhanden sind. Diese Wohnbebauung gibt den Beurteilungsrahmen für das Plangebiet vor. Lediglich am Ecksoll befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die übrigen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan bzw. analog zu den bereits erfolgten Bebauungsplanänderungen für die direkt angrenzenden Bereiche übernommen. Eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Um den Spielraum der Bauherren bei der Platzierung der Baukörper auf den Grundstücken zu vergrößern, werden die überbaubaren Flächen großzügiger geschnitten. Bei Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung ist dann ggf. die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich. Für neu zu teilende Grundstücke wird eine Mindestgrundstückgröße vorgesehen. In Verbindung mit einer Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann der Gebietscharakter einer lockeren Ein- bis Zweifamilienhausbebauung gewahrt werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Am Kroog und die Heinrich-Ruge-Straße. Die im Ursprungsplan festgesetzten Parkplätze in der Straße Am Kroog wurden nicht gebaut, eine Realisierung ist auch nicht mehr Wunsch der Gemeinde. Die Baugrundstücke werden daher nunmehr entsprechend den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Ausreichend Parkplätze stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Stapelfeld ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch den Neuzuschnitt der Baugrenzen nicht berührt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Das Plangebiet ist straßenseitig bebaut und versiegelt. Der rückwärtige Bereich wird als Hausgarten mit entsprechenden Rasenflächen und Bepflanzungen genutzt.

Im gesamten Plangebiet sind Brutvögel heimisch. Auch an bzw. in den Gebäuden sind Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Zukünftige, schon im Rahmen des Ursprungsplans und auch dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 zulässige Eingriffe durch bauliche Veränderungen wie z. B. Gebäudeabrisse, An- und Umbauten etc. können erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Arten darstellen bzw. die Zugriffsverbote des BNatSchG berühren. Die Beeinträchtigungen ergeben sich erst aus einem Bauantrag. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass bei einem Bauantrag frühzeitig über ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaß-

nahmen die Einhaltung der Verbotstatbestände BNatSchG zu beachten ist. Arten, deren Lebensräume nicht durch entsprechende Maßnahmen (Ersatzquartiere o. ä.) ausgeglichen werden können, sind in dem innerdörflichen Plangebiet nicht zu erwarten, so dass mit keinen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen zu rechnen ist.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, Neuaufstellung, 1. Änderung der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.06.2010 gebilligt.

Stapelfeld, 21. SEP. 2010




Bürgermeister