



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	4
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	5
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	7
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	8
3.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
<b>4.</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Sch.-H. S. 3).

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 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	12.11.2012
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.12.2012
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.12.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2013 - 04.02.2013
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.03.2013
Erneute TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	25.03.2013
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	26.03.2013 - 12.04.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	13.05.2013

### **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

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

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 0,47 ha große räumliche Geltungsbereich liegt an der Straße 'Von-Eichendorff-Weg'. Es handelt sich um die auf der Nordseite der Straße gelegenen Grundstücke 'Von-Eichendorff-Weg 2 - 12'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird von sechs bebauten Wohngrundstücken eingenommen, auf denen Einfamilienhäuser als Einzelhäuser oder Doppelhaushälften stehen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Seitens einiger Grundstückseigentümer besteht der Wunsch, in einer zweiten Baureihe ein weiteres Wohngebäude errichten lassen zu können. Hierfür ist eine Verschiebung der hinteren Baugrenze nach Norden erforderlich.

Besonders bei älteren Menschen ist der Trend zu beobachten, dass diese gern nahe Familienangehörige, z. B. die eigenen Kinder, auf dem eigenen Grundstück mitwohnen haben möchten. Neben der Nähe der Familienangehörigen ist für die Grundstückseigentümer auch der Umstand von Bedeutung, dass sich für sie die Größe des Grundstücks und damit der Aufwand für die Pflege der Gartenflächen verringert.

### **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 und die damit verbundene Nachverdichtung trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung untergenutzter Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Es wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit zum einen nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, die nachfolgend erläutert werden, und zum anderen nach § 34 BauGB. Für das Plangebiet wird, wie bereits beim Ursprungsplan, keine besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes ist eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Die Anhebung von zuvor 0,3 trägt dem Umstand Rechnung, dass im Zuge der Nachverdichtung jedem Grundstück eine ausreichende Nutzung ermöglicht werden soll. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die privaten Erschließungswege für die Hauptgebäude in der zweiten Baureihe unberücksichtigt zu lassen. Das bedeutet, dass für diese Wege die Grundflächenzahl zusätzlich überschritten werden darf.

Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, dass auf den Grundstücken jeweils ein zusammenhängendes Baufenster besteht. Dies ermöglicht den Grundstückseigentümern sowohl die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gebäude, als auch die Errichtung eines separaten Gebäudes in der zweiten Baureihe.

Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt 8,50 m. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straße, d. h. der Fahrbahn der Straße 'Von-Eichendorff-Weg', gemessen in der Straßenmitte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** geregelt. Es wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes.

Als **Dachformen** sind alle geeigneten Dächer zulässig. Es werden **Dachneigungen** zwischen 30 und 51 Grad zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen

entsprechen den Dachneigungen, die im Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes sowie im umgebenden Siedlungsgebiet ausgebildet sind, so dass der Fortbestand eines einheitlichen Erscheinungsbildes gewährleistet ist.

Festgesetzt ist eine **offene Bauweise**, die die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht.

Hinsichtlich der zulässigen **Haustypen** findet eine Unterscheidung in zwei Bereiche statt. Im größeren vorderen Bereich, der zum ‚Von-Eichendorff-Weg‘ orientiert ist, sind **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Demgegenüber sind im räumlich kleineren, rückwärtig gelegenen Bereich mit Rücksicht auf die nördlich angrenzenden Grundstücke **nur Einzelhäuser** zulässig. Für die Einzelhäuser gilt grundsätzlich, dass sie nur zulässig sind, wenn sie einen seitlichen Mindestabstand haben. Bei Doppelhaushälften ist hingegen eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind nicht zulässig.

Pro Wohngebäude sind maximal **zwei Wohnungen** zulässig.

Die lichte Breite der **Zufahrten** rückwärtig gelegener Grundstücke hat mindestens 3,00 m zu betragen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Fernwärmeleitungen, die zu dem Fernwärmenetz der Gemeinde Stapelfeld gehören. Die Fernwärmeleitungen verlaufen zum einen innerhalb der ersten Baureihe auf den Grundstücken ‚Von-Eichendorff-Weg 4 bis 8‘ und zum anderen durchqueren sie das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und betreffen auf den Grundstücken ‚Von-Eichendorff-Weg 4 und 6‘ auch die zweite Baureihe. Für die vorhandenen Fernwärmeleitungen werden **Leitungsrechte** nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der ‚Fernwärmeversorgung Stapelfeld‘ festgesetzt.

Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung dieser Flächen ist somit grundsätzlich unzulässig. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung für die in der ersten Baureihe überbauten Leitungsabschnitte. Dies betrifft die Grundstücke ‚Von-Eichendorff-Weg 4, 6 und 8‘. Hier gilt, dass eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich hierbei um Ersatzbauten für die bereits bestehenden Hauptgebäude handelt, mit denen die mit Leitungsrechten belasteten Flächen bereits überbaut sind, und die Durchleitung der Fernwärme weiterhin gewährleistet ist. Die Ausnahmeregelung ist darin begründet, dass ansonsten bestehende Baurechte auf den betroffenen drei Grundstücken massiv eingeschränkt würden. Es handelt sich dabei um die bereits in der Vergangenheit geübte Praxis in der Gemeinde.

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes der angrenzenden Bebauung und um eine entsprechende Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Struktur zu gewährleisten, sind Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Fassaden, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Für die **Dächer** von Hauptgebäuden ist nur eine einheitliche rote, braune oder anthrazitfarbene Eindeckung zulässig. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Bei

Doppelhäusern müssen die Dächer einheitlich gestaltet werden. Für Dachanbauten, Dachabschleppungen und Dachaufbauten sind auch andere als die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Die **Außenwände (Fassaden)** sind bei Doppelhäusern jeweils einheitlich auszugestalten.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

Die First- und Traufhöhen von **Nebenanlagen und Garagen** dürfen die der Hauptgebäude nicht überschreiten. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist durch Gebäude, versiegelte bzw. intensiv genutzte Hofflächen sowie durch Rasen- und Gartenflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

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

In der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuwirken, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden. Da im Plangebiet ausschließlich intensiv genutzte Hofflächen und Gartenflächen vorkommen, sind Tierarten zu erwarten, die in Gärten heimisch sind. Hierbei sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in Hecken und Gebüsch brüten. Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist es deshalb, erforderlich, dass Gehölze bei Bedarf nur außerhalb der Brutzeit beseitigt werden. Gemäß § 27 a LNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen jeweils nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März zulässig.

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.

Weite Teile des Gemeindegebietes sind nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Trotz der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen

Betriebe ansässig sind, können die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Es liegt an der Straße 'Von-Eichendorff-Weg'. Der 'Von-Eichendorff-Weg' mündet auf die Straße 'Am Ecksoll', die an die 'Hauptstraße' als eine der Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortslage anbindet. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist festzustellen, dass sich in fußläufiger Entfernung die Haltestelle 'Schule' befindet und im Bereich der Gemeinde Stapelfeld die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG, die Firma Autokraft und die Hamburger Hochbahn AG Buslinien betreiben.

#### 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.

#### 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.

#### 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. Zur Zeit könnten nur auf den Grundstücken 'Von-Eichendorff-Weg 4 und 6' mögliche Gebäude in der zweiten Baureihe an die



vorhandene Fernwärmeleitung angeschlossen werden. Zu den übrigen Grundstücken müssten, bezogen auf die Gebäude der zweiten Baureihe, neue Anschlussleitungen verlegt werden.

Elektroenergie

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

Abfall

In der Gemeinde Stapelfeld sind für die Abfallentsorgung die Bestimmungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) verantwortlich.

**3.4 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. Kosten**

Die Gemeinde Stapelfeld trägt 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. 7 A, 1. Änderung, in ihrer Sitzung am 13.05.2013 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Stapelfeld, den 12.06.2013

  
.....  
**Jürgen Westphal**  
**(Bürgermeister)**