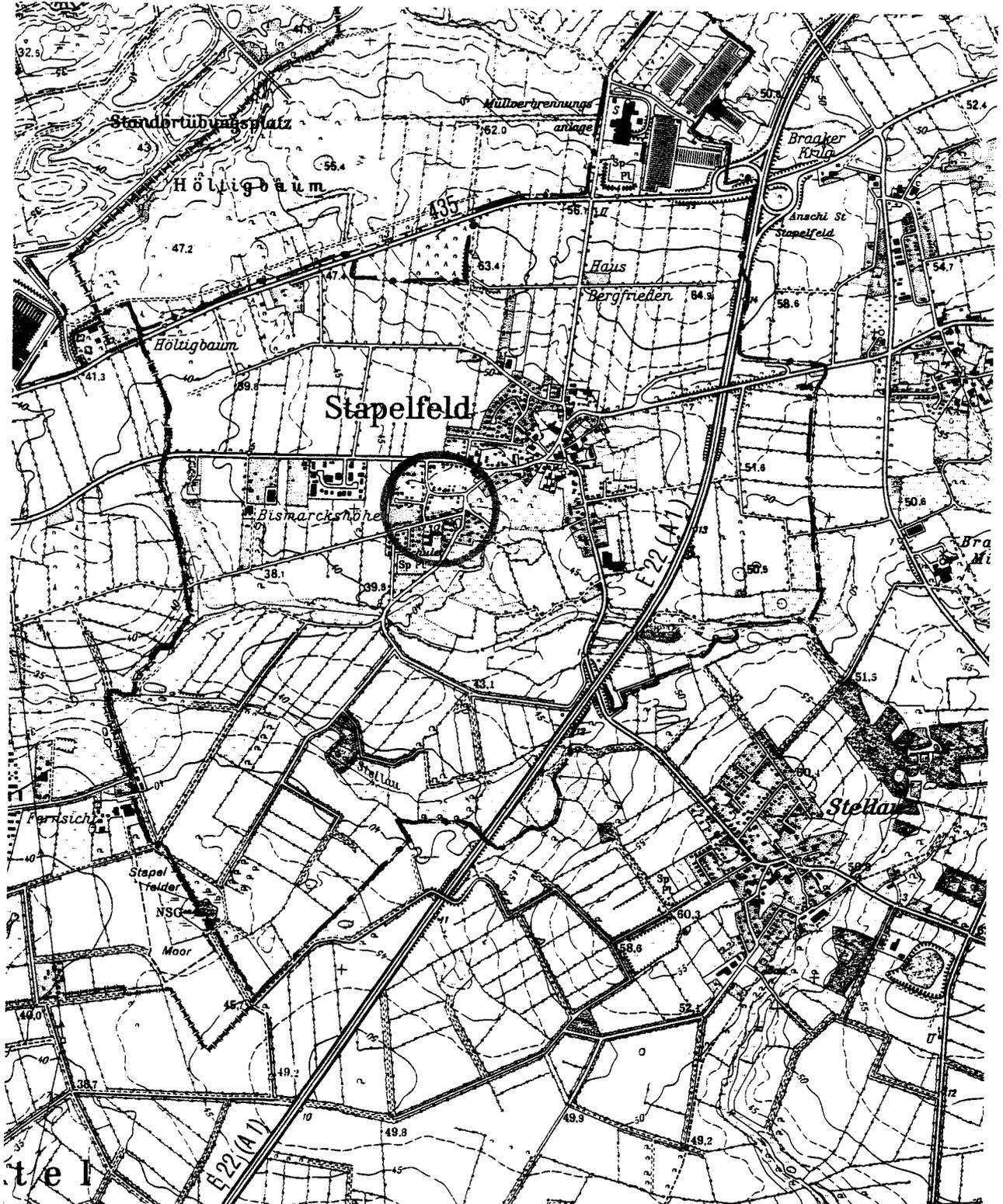


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7A beabsichtigt die Gemeinde Stapelfeld, Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich und südlich der „Heinrich-Möller-Straße“ unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen baulichen Ausnutzungen und Erweiterungen zu schaffen. Entsprechende Wünsche seitens der Anlieger bestehen. Ansätze zur wohnbaulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche finden sich bei den Grundstücken Hauptstraße 31, Heinrich-Ruge-Straße 1 und Heinrich-Möller-Straße 6. Eine bauliche Verdichtung dieser sehr großen Grundstücke bietet sich an und entspricht zudem der landesseitigen Prämisse der Vorrangigkeit von Nachverdichtungen.

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 7, der durch zusammengefasste Baufenster bislang vorwiegend eine Bebauung straßenseitig ermöglicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7A sollen Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bei Beibehaltung der bisherigen Grundstücksausnutzungen geschaffen werden.

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

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungen

Im Landesraumordnungsplan ist Stapelfeld als im Ordnungsraum um Hamburg liegend dargestellt. Stapelfeld liegt im Schnittmengenbereich der 10-km-Radien des Stadtrandkerns 1. Ordnung Reinbek und des Mittelzentrums Ahrensburg. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen.

In der Karte zum Regionalplan findet sich für die Ortslage Stapelfelds lediglich die Zuweisung einer planerischen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion. Für Stapelfeld als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20% der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Für Stapelfeld sind darüber hinaus zusätzliche Wohnraumflächen durch die besondere Funktionszuweisung der Gewerbeansiedlung zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus dem zusätzlichen Bedarf an Arbeitskräften bzw. deren Unterbringungserfordernis. Weiteres, allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen.

Laut Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage, entsprechend

finden sich auch keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für den Bereich des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der Aussagen der übergeordneten Planungen, insbesondere des Entwicklungsgutachtens, widerspricht die geplante rückwärtige Verdichtung des Bereichs den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Naturschutzes an dieser Stelle vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

d. Plangebiet

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,
im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 58/2 und der Straße Am Ecksoll,
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie des von-Eichendorff-Weges,
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Ruge-Straße

Die Flächen des Plangebietes werden wohnbaulich und gärtnerisch genutzt und umfassen ca. 3,7 ha. Die z.T. langgestreckten, rückwärtigen Gartengrundstücke beherbergen eine große Zahl von Koniferen und Ziersträuchern, großkronige heimische Laubbäume treten nur vereinzelt auf.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde Stapelfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7A einerseits die Schaffung rückwärtiger Baumöglichkeiten im Änderungsbereich, andererseits soll durch die Neuschneidung der straßenseitigen bebaubaren Flächen die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan 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 Ursrungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt. Unmittelbar an das Plangebiet im Einmündungsbereich Am Eck soll in die Hauptstraße befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 sowie den absoluten Grundflächen von 120 qm, die bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen einer GRZ von 0,14 - 0,25 entsprechen, bewußt den im § 17 BauNVO vorgesehenen Rahmen sowohl für Dorfgebiete als auch für Allgemeine Wohngebiete. Im Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des Ursrungsplans analog zu den westlich angrenzenden Bereichen festgesetzt, dass die Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die GRZ von 0,3 in der Regel nicht ausgeschöpft werden wird.

Die zulässige eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern und die maximal zulässige Firsthöhe gewährleisten die Einfügung der Neubebauung in die bebaute Umgebung, einer übermäßigen Verdichtung im grünen Innenbereich der Bauzeilen wird damit entgegengesteuert.

Die festgesetzte Bauweise beschreibt mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern den Bestand und dient der Vermeidung von für das Plangebiet untypischen Hausgruppen. Für die neu geschaffene Hinterlandbebauung sind nur Einzelhäuser zulässig. Zur Vermeidung von faktischen Doppelhausbebauungen wird außerdem festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine um mind. 30 % untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Zur Vermeidung unerwünschter Verdichtungen wird für diesen Bereich außerdem eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang gegeben, hierzu zählt die Begrenzung der Firsthöhe auf 8,5 m sowie die Festsetzung von Dachneigungen zwischen 30 und 51 Grad. Für Dacheindeckungen werden gedämpfte Farbtöne (rot, braun, anthrazit) vorgesehen, um so dem Ortsrandcharakter sowie dem dörflichen Gesamteindruck in seiner historischen Bedeutung gerecht zu werden.

c. Immissionen

Verkehrslärm

Entlang der Hauptstraße (K 107) kommt es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von rund 8.300 Fahrzeugen pro Tag mit einem LKW-Anteil von etwa 5 % zu Lärmbelastungen, vor denen die Wohnbebauung an der Hauptstraße zu schützen ist. Entsprechende Festsetzungen werden in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 39 befindet sich ein noch aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Von dem an der Straße befindlichen Misthaufen gehen Geruchsemissionen aus, diese sind jedoch als vergleichsweise gering anzusehen, da keine Intensivviehhaltung betrieben wird. Besondere Abstandsradien sind auch vor dem Hintergrund der Dorfgebietsfestsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan nicht erforderlich.

d. Erschließung

Die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung erfolgt durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Eine entsprechende Festsetzung mit Angabe der Begünstigten ist erfolgt. Weiterer Erschließungsaufwand entsteht nicht.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Das gesamte Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Abwasserverband Siek angeschlossen.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Zuleitung einer gebietsnahen Regenrückhaltung. Für die Flächen der GFL-Rechte und die zusätzlichen Versiegelungen im Bereich der Hinterlandbebauung werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

c. Trinkwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen.

d. Gas

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

e. Elektrizität

Das Plangebiet wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage in dem Bezirk Großensee, Tel. 04154 / 9963-0, zu erfragen.

f. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind die Mülltonnen am Abfuhrtag an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Kosten

Die Baumaßnahmen und privaten Erschließungsmaßnahmen werden von den Eigentümern durchgeführt. Zusätzliche Kosten sind für die Gemeinde nicht zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt, der Nachverdichtung stehen keine übergeordneten Planungsaussagen entgegen.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche um intensiv genutzte Hausgärten handelt und der Eingriffsbereich mit knapp 0,75 ha relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, da der Bereich bereits vollständig gärtnerisch ausgestaltet ist. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen Landschaftsplaner in einer der Planung angemessenen Kurzfassung.

Eine Kurzbeschreibung des Plangebietes wurde unter Punkt 1 d gegeben, in der weiteren Bestandsbeschreibung werden lediglich die Eingriffsbereiche genauer charakterisiert.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als neu zu ordnender Innenbereich dar, in dem bereits voll ausgestaltete Freiflächen existieren und naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet wird. Innerhalb des Plangebietes kommt es an folgender Stelle zu einem Eingriff nach § 8 BNatSchG:

rückwärtige Grundstücksbereiche nördlich und südlich der Heinrich-Möller-Straße (im Plan mit einem „E“ gekennzeichnet) ohne das Flurstück 54/99, da dort im ursprünglichen B-Plan schon ein Baufenster vorhanden war.

Die Flächensumme der beiden Eingriffsbereiche liegt bei 6.500 qm, davon liegen etwa 4.250 qm im nördlichen und 2.250 qm im südlichen Änderungsbereich.

Bestand:

Die Eingriffsbereiche des Plangeltungsbereiches sind im Bestand ausnahmslos als intensiv genutzte Gartenflächen mit einem hohen Anteil an Ziersträuchern, Koniferen und Rasenflächen anzusprechen. Entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ sind diese Bereiche als Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen.

Darstellung des Eingriffs:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7A der Gemeinde Stapelfeld wird nur in Teilbereichen des Plangeltungsbereichs ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bereits einen Bebauungsplan. Da sich die Änderung des Bebauungsplanes im Maß der Nutzung an den bisherigen Möglichkeiten orientiert, führt er in den bebauten Bereichen außerhalb der Eingriffsflächen zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. § 8a LNatSchG beschränkt sich also auf die im B-Plan als Eingriffsbereiche gekennzeichneten Teilbereiche des Plangebietes. Der Eingriffstatbestand wird auch nicht durch eine Erhöhung der zur Zeit möglichen Versiegelung herbeigeführt, sondern durch die Änderung der Baugrenzen, wodurch vormals nicht bebauungsfähige, rückwärtige Grundstücksbereiche *erstmalig* bebaut werden können und somit eine Nutzungsänderung im Sinne von § 7, Abs. 1 LNatSchG vorbereitet wird.

Der vom Eingriff betroffene Raum umfaßt rund 6.500 qm. Die hier geplante Bebauung mit Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung

¹ Anlage zum Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 und den Hinweisen der zugehörigen Anlage.

Im weiteren werden nur noch die Eingriffsbereiche betrachtet, da die restlichen Flächen des Plangeltungsbereiches keinen Eingriff erfahren. Die allgemeine Grünordnung wird durch die allgemeinen Maßnahmen (Erhaltungsgebote) zum Schutz der im Bestand befindlichen, erhaltenswerten Elemente, wie Einzelbäume, abgedeckt.

Durch die geplanten Eingriffe werden nur geringe Erschließungsflächen durch GFL-Rechte nötig, da die Bereiche an vorhandenen Straßen liegen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Anlage des o.g. Erlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen bzw. Nadelgehölzen sowie Kulturpflanzen und Ziergräsern. Insgesamt stellen sich die vom Eingriff betroffenen Bereiche nach den Hinweisen zu o.g. Erlaß als Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Bestand:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute überwiegend unversiegelt und werden als Hausgärten genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., daß von einem Einsatz von Bioziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Allgemein ist davon auszugehen, daß die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

Eingriffsfolgen:

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung unterbunden und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Vermeidung/Minimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Erschließungsflächen beigetragen, die zumeist in Form von wasser- und luftdurchlässigen GFL-Rechten vorgesehen sind. Neben der flächenhaften Begrenzung der Erschließung wird für die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge getragen, daß der Eingriff minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem

Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß die Festsetzung von Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion notwendig ist.

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muß im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des MUNF sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriffsbereiche:	Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
„A“, nördlich Heinrich-Möller-Straße	Vollversiegelung (4x 120 qm, und 1x 150 qm (Flurstück 54/2, 0,3 x 500 qm)	630	-	315
	zusätzliche Versiegelung (4x 60 qm, 1x 75 qm)	-	315	95
„B“, südlich Heinrich-Möller-Straße	Vollversiegelung (4x 120 qm)	480	-	240
	zusätzliche Versiegelung (4x 60)	-	240	72
		1.110	555	722

Durch die Ausweisung einer mindestens 730 qm großen Ausgleichsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und die Anlage von naturnahen Biotopen auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser

Bestand:

Der Boden in den vom Eingriff betroffenen Räumen ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, wobei das Gebiet kleinräumig in einem Bereich mit anstehendem Grundmoränenmaterial² liegt und die Durchlässigkeit des Bodens eingeschränkt ist. Der östliche Teil Stapelfelds liegt in einem Bereich mit anstehenden Sanden.

² Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (Hrsg.)

Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. In der Folge erhöht sich der oberflächliche Abfluß sowie der oberflächennahe Zwischenwasserabfluß entsprechend der prozentualen Herausnahme von Flächenanteilen.

Vermeidung/Minimierung:

Eine Eingriffsvermeidung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist durch die insgesamt nur marginale Erhöhung der möglichen Überbauung des Gebietes erreicht worden. Im Vorfeld wurde darauf hingewiesen, daß sich die Gesamtversiegelung des ursprünglichen Bebauungsplanes so gut wie nicht verändert. Durch die im B-Plan festgesetzten geringen überbaubaren Grundflächen von 120 qm und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 60 qm der Grundstücksflächen wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien in den Eingriffsbereichen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Die Zufahrten der GFL-Rechte sind ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten. Gebäude sind so zu errichten, dass eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser z.B. durch Kellerdrainagen vermieden wird.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird stark geprägt durch die bestehende Bausubstanz und die Ziergärten. Im Bereich der Hauptstraße stehen einige ortsbildprägende Bäume, diese werden in den entsprechenden Bauleitplänen mit einem Erhaltungsgebot versehen, um den historisch dörflichen Charakter Stapelfelds in diesem Bereich zu erhalten.

Eingriffsfolgen:

Durch die Nachverdichtung des Gebietes wird das Ortsbild nur dort verändert, wo freie Durchblicke in die rückwärtigen Bereiche der Gärten ermöglicht sind. Dies ist zumeist nicht der Fall, so daß nicht von einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes gesprochen werden kann. Die angeführten gestalterischen Festsetzungen tragen zudem zu einer schonenden Einpassung der Gebäude bei. Das Landschaftsbild selbst erfährt durch diese Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff.

Vermeidung/Minimierung:

Eine schonende Einpassung der geplanten Bausubstanz soll durch die getroffenen gestalterischen Rahmenfestsetzungen erreicht werden. Außerdem wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken für die Hinterlandbebauung jeweils ein Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen ist.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist nicht von dem Erfordernis weitergehender Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auszugehen.

Arten und Biotope

Bestand:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei den vom Eingriff betroffenen Bereichen um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an

sich, gem. der o.g. Hinweise zur Eingriffsregelung nicht zu erwarten. Die heute eher intensiv gepflegten Hausgärten beherbergen nur zu geringen Teilen einheimische Laubholzarten wie bspw. Birke, Ahorn und Weiden, überwiegend handelt es sich jedoch um Zier- und Nadelgehölze. Insgesamt ist damit die Wertigkeit als Lebensraum, auch unter Berücksichtigung der von der Hauptstraße ausgehenden Emissionen, eher gering.

Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Bebauung werden lediglich kleinere Gehölze sowie Nadelbäume überplant. Schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope beschränkt sich im wesentlichen auf die Entfernung dieser Sträucher und Nadelbäume.

Vermeidung/Minimierung:

Eingriffsvermeidend wird die im Bestand befindlichen Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da kein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope vorgenommen wird.

Klima

In den Hinweisen der Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumeist nicht mehr eintreten, da Flächen mit wichtigen Funktionen für den Klimahaushalt (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) bereits im Landschaftsplan ausgewiesen bzw. angesprochen werden.

Trotz dieser Grundannahme kann es in Bebauungsplangebietern durch aufwändige Erschließungen und sehr kompakte Flächennutzungen und Verdichtungen zu Auswirkungen auf das Mikroklima kommen. Dies trifft jedoch auf das Plangebiet nicht zu, Erschließungsflächen treten nur in sehr geringem Umfang auf und werden wasser- und luftdurchlässig gestaltet. Hinzu kommt der aus der möglichen Überbaubarkeit resultierende, vergleichsweise hohe Anteil verbleibender Freifläche von rund 55 - 80%. Ein höherer Versiegelungsgrad als im Ursprungsplan bereits festgeschrieben tritt nicht auf.

Ein erheblicher und/oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen:

Durch die geplante Bodenversiegelung in den Eingriffsbereichen kommt es zu einem Ausgleichserfordernis von rund 660 qm Fläche. Die Gemeinde prüft z.Zt. die Möglichkeiten eines Ausgleichs an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und wird die Ausführung vertraglich gem. § 11 BauGB sichern. Eine Zuordnung des Ausgleichs erfolgt gem. § 9 Abs. 1a BauGB im Bebauungsplan.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Der Handlungsspielraum ist, wie eingangs bereits erläutert, aufgrund der weitgehend ausgestalteten Bestandssituation des Plangebietes sehr begrenzt. Über die Erhaltungsgebote für Einzelbäume sowie Pflanzgebote für Einzelbäume auf den Neubaugrundstücken hinausgehende Maßnahmen sind bei vorliegender Bauleitplanung nicht erforderlich.

Für die neu zu bebauenden Bereiche wird empfohlen, die Hausgartengestaltung überwiegend mit heimischen Pflanzen vorzunehmen, da dies ein wichtiger Beitrag für den Naturschutz darstellen kann.

Überschlägige Kosten für den Ausgleich

Die Kosten für den Ausgleich setzen sich aus dem Bodenerwerb und den Kosten für die Maßnahmen an sich zusammen. Erfahrungsgemäß schlägt der Bodenerwerb mit etwa 2,00 - 5,00 DM zu Buche, die Kosten für Maßnahmen stehen in starker Abhängigkeit zu den geplanten Maßnahmen und bewegen sich in einem Spektrum von etwa 2,00 - 8,00 DM/qm. Für eventuell erforderlich werdende Einzäunungen sind etwa 5,00 DM pro lfd. m zu veranschlagen.

Bei einem angenommenen Komplettpreis von 10,00 DM pro fertigem qm Ausgleichsfläche und einem Ausgleichserfordernis von 730 qm ist mit Kosten für den Ausgleich von rund 7.300 DM zu rechnen.

Hinweise/Empfehlungen

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Förderung der naturnahen Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung, wie bspw. Pflanzlisten als Empfehlung.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- **Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten**, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotentiale vorliegen.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 7A der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.02.2001 gebilligt.

Stapelfeld, 26. Juni 2001



D. Pöppel
Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR — STÄDTEBAU — LANDSCHAFT