

# Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

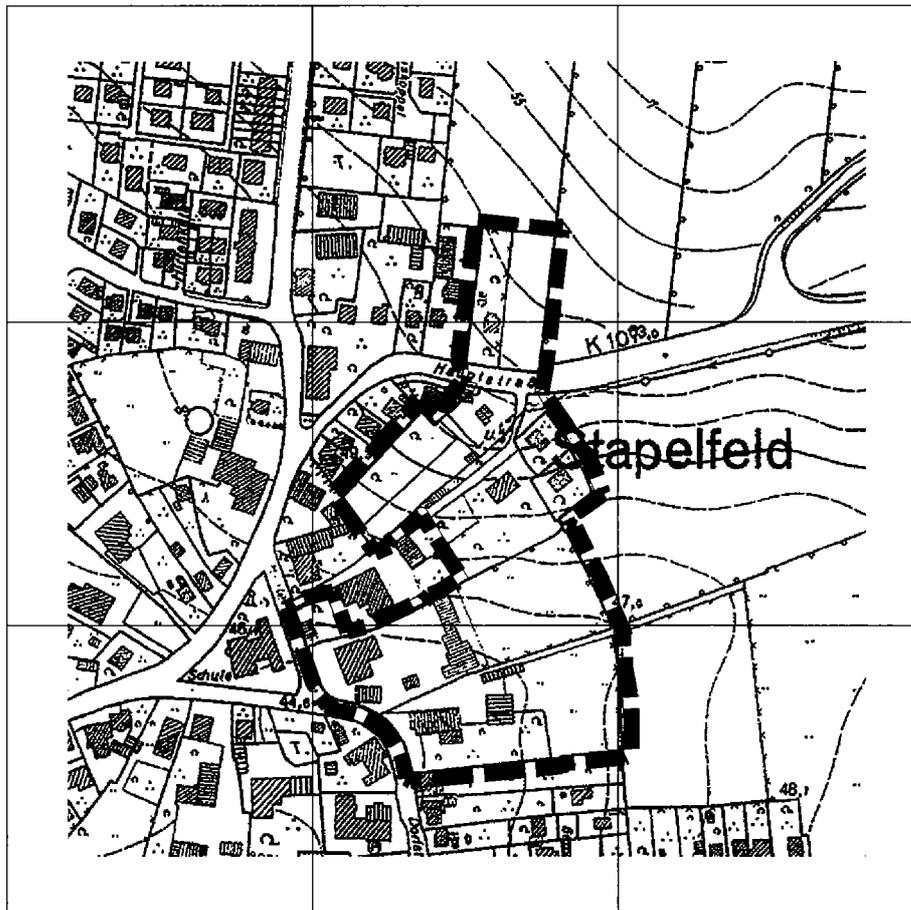
## Bebauungsplan Nr. 8B, Teilbereich I,

### 1. Änderung u. Ergänzung

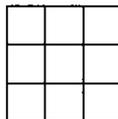
Gebiet: Tlw. Hauptstraße / Reinbeker Straße / Hinter der Schule

## Begründung

Planstand: 2. 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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://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.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
2.1.	Städtebau .....	4
2.2.	Immissionen.....	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Immissionen/Emissionen.....	6
3.3.	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten.....	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7.	Billigung der Begründung.....	8

Anlage

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 8B, Teilbereich I ist rechtswirksam. Einige Grundstücke sind inzwischen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut. Aufgrund geänderter Vorstellungen des Investors werden Änderungen hinsichtlich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung gewünscht. Außerdem werden vier zusätzliche Baugrundstücke in östlicher Richtung im Rahmen der Nachverdichtung in das Plangebiet einbezogen. Die privaten Erschließungsstraßen sollen tlw. nunmehr als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und hat die Aufstellung einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes insoweit berührt, dass die Gemeinde Stapelfeld den Spielraum für eine weitere wohnbauliche Entwicklung bis zum Jahr 2010 bereits überschritten hat. Gem. Ziffer 5.6.3 des Regionalplanes obliegt der Gemeinde Stapelfeld eine „Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion“. Danach kommt der Gemeinde Stapelfeld als Standort der Müllverbrennungsanlage eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu, wenn diese Prozesswärme aus der Müllverbrennungsanlage abnehmen oder auf eine Zusammenarbeit angewiesen sind. Dem sich hieraus ergebenden zusätzlichen Wohnbedarf ist durch Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

Nach den aktuellen statistischen Erhebungen beträgt die Überschreitung der landesplanerisch zugestandenen Wohnungsentwicklung bis zum Jahr 2010 rd. 30 WE. Der sich aus der Gewerbefunktion ergebende zusätzliche Wohnbedarf wird mit 63 WE im Planungszeitraum bis 2010 beziffert (10 % von 630 Arbeitsplätzen). Aus der sich ergebenden Differenz von über 30 WE ergibt sich, dass der regionalplanerische Zielrahmen aus Sicht der Gemeinde nicht gesprengt wird.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung bezüglich der Abgrenzung der Bauflächen und der Grünfläche angepasst (s. Anlage).

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der zentralen Ortslage. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Besonders hervorzuheben sind die alten Bauernhäuser, die das Ortsbild Stapelfelds ganz entscheidend prägen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,83 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 17/4 und 17/9.
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 47/5, 155, und 15/2.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 14/2.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Reinbeker Straße, Hinter der Schule, östliche Grenze des Flurstücks 17/3, 2/26, 3/13, 3/4, 2/9, 2/8, 2/27 und 151, Trennungslinie durch die Hauptstraße K 107.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 2.1. Städtebau

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl für die Neubaugrundstücke geringfügig um 0,03 angehoben und es werden vier zusätzliche Baugrundstücke geschaffen. Zudem wird die Erschließung tlw. neu geordnet. Wesentliche Auswirkungen werden dadurch nicht erwartet. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten in östlicher Richtung entsprechen nicht der Planungsabsicht der Gemeinde. Ebenso wenig sollen dort Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig sein. Die angrenzenden Flächen werden daher als private Grünflächen entsprechend dem Bestand mit der Zweckbestimmung Grün- und Weideland festgesetzt.

### 2.2. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A1, der Hauptstraße und der Reinbeker Straße berührt. Die im Osten des Plangebietes vorgesehenen Neustrukturierungen mit der Möglichkeit der Neubebauung liegen in besonders durch den Autobahnlärm belasteten Bereichen. Die Gemeinde hat zunächst in einer Voruntersuchung für den Bereich der östlichen Ortslage die generelle Verträglichkeit der Planung mit dem Verkehrslärm geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Dorfgebiet unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen eine Bebauung möglich ist. Die notwendigen Maßnahmen wurden in einem weiteren vertiefenden Lärmschutzgutachten erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden weitgehend übernommen. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung verbleibt es bei einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die landwirtschaftlichen Hofstellen ihren Betrieb zwar einstellen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße ein die Ortslage prägender Vollerwerbsbetrieb jedoch besteht. Dorfgebietstypische Nutzungen sind in der alten Ortslage entlang der Straßen in einer lebendigen Mischung vorhanden und gewünscht. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes strebt die Gemeinde an, das Nebeneinander der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen in der zentralen Ortslage auch in Zukunft sicher zu stellen.

Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan betreffen die Grundflächenzahl. Die Gemeinde hat beschlossen, die im Ursprungsplan mit 0,2 festgesetzte GRZ generell auf 0,23 anzuheben, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern. Für die vier zusätzlichen Baugrundstücke werden die Festsetzungen der jeweils angrenzenden Grundstücke übernommen. Um eine zu große Verdichtung und eine Bebauung überwiegend mit Hausgruppen zu vermeiden, wird für eine Bauzeile nunmehr nur zulässige Einzelhausbebauung vorgesehen. Weitere geringfügige Änderungen betreffen die Anpassung der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen an die inzwischen vorgenommene Grundstückspartzellierung.

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und hinsichtlich der Fassaden geringfügig modifiziert. Sie sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Zum Erhalt der Bauernhäuser sind die Festsetzungen restriktiver gefasst. Zur Förderung des Erhalts der Bauernhäuser ist hier ausnahmsweise eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten wird. Die Ermittlung der vorhandenen Firsthöhe ist im Bauantrag in geeigneter Weise vorzulegen. Ebenso ist bei zulässiger Dachgestaltung entsprechend dem Bestand die bisherige Eindeckung bzw. Dachneigung nachvollziehbar zu dokumentieren. Auf derartig detaillierte Festsetzungen wird im Bebauungsplan verzichtet, da dies gebäudebezogen zu unterschiedlichen Festsetzungen führen und damit das Planwerk überfrachtet würde. Ausnahmen von den Beschränkungen zu Werbeanlagen können zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten ist. Hierbei ist vorrangig entscheidend, inwieweit eine Auswirkung auf die Straßenräume zu erwarten ist.

Um den Bereich des alten Ortskerns vor weitreichenden Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan einen Genehmigungsvorbehalt für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Das Gebäude Hinter der Schule Nr. 4 ist in der Denkmalkartei als erhaltenswertes Gebäude eingestuft und entsprechend nachrichtlich übernommen.

### 3.2. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der BAB A1, der Hauptstraße (K 108) und der Reinbeker Straße (L 222)/Hinter der Schule belastet. Die Emissionen durch den Straßenverkehr führen an den geplanten Baugrenzen bzw. in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) zur Überschreitung der Orientierungswerte für MD-Gebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Des Weiteren werden auch die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise als Obergrenze heranziehbaren MD-Immissionsgrenzwerte (64/54 dB(A) tags/nachts) der 16. BImSchV tlw. überschritten. In der Nacht wird der MD-Immissionsgrenzwert im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Rechtsprechung nimmt an, dass die Schwelle der Zumutbarkeit für Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse etwa um 70 bis 75 dB(A) als Tageswert und 60 bis 65 dB(A) als Nachtwert liegt. Der verfassungsrechtliche Gesundheitsbegriff (Art. 2 Abs. 2 GG) ist aber bislang nicht abschließend geklärt. Insgesamt handelt es sich bei den o. g. Werten um richterliche Orientierungswerte, die sich an den Lärmsanierungsgrenzwerten der VLärmSchR – 97 orientieren. Diese betragen in Kern-, Dorf- und Mischgebieten 72/62 dB(A) tags/nachts. Maßgebend für die Beurteilung bleibt der Einzelfall. Für das im vorliegenden Fall im Plangebiet festgesetzte Dorfgebiet wird der Lärmsanierungsgrenzwert von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht nicht überschritten.

Von der Immissionsproblematik betroffen sind weite Teile der bebauten Ortslage insgesamt. Mit den vorgesehenen passiven Maßnahmen wird für die bestehende Bebauung eine Verbesserung herbeigeführt. Die geplante Bebauung ist in erster Linie von den Immissionen der Autobahn berührt, da der Abstand zu den Hauptstraßen im Ort ausreichend ist. Für diese Gebiete ist unter Berücksichtigung der passiven Maßnahmen eine günstigere Immissionssituation als für den Bestand gegeben.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Hauptstraße und Reinbeker Straße/Hinter der Schule nicht möglich. Ersatzweise werden zum Schutz der Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind, da der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann. Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für MD-Gebiete von 64 dB(A) am Tage sind Außenwohnbereiche tlw. unzulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist zulässig.

Westlich des Plangebietes an der Hauptstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dort wird keine Intensivtierhaltung betrieben. Besondere Schutzabstände und störende Immissionen sind nicht zu erwarten. In der Ortslage funktioniert das Ne-

beneinander der unterschiedlichen Nutzungen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme ohne nennenswerte Konflikte.

### **3.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über die Hauptverkehrsstraßen gut erschlossen. Für die rückwärtigen Bereiche hinter den ehem. Hofstellen werden Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Wendeanlagen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wege vorgesehen. Die festgesetzten Flächen sind für Müllfahrzeuge befahrbar. Notwendig ist ein Wendekreisdurchmesser von 20 m zuzüglich 1 m Überhang. An den Wohnwegen, die nicht für Müllfahrzeuge befahrbar sind, müssen die Mülltonnen von den künftigen Bewohnern jeweils an der nächsten von Müllfahrzeugen befahrenen Straße bereitgestellt werden. Zukünftige Bauherren sind hierauf in geeigneter Weise hinzuweisen. Im Planwerk sind Mülltonnenstandplätze als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Diese sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, oder es sind andere geeignete Standorte vorzusehen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Innerhalb der Erschließungsflächen sind ausreichend (mind. 1/3 der notwendigen privaten Stellplätze) Abstellmöglichkeiten für PKW auch für Besucher vorzusehen und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Diese Parkmöglichkeiten müssen außerhalb ausreichender Mindestdurchfahrbreiten für Müll- und Rettungsfahrzeuge angeordnet werden. Parkplätze stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Stapelfeld ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

## **4. Ver- und Entsorgung**

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

Die Oberflächenentwässerung im Bestand erfolgt durch die bestehenden gemeindlichen Einrichtungen. Für die Neubebauung ist östlich des Plangebietes die Anlage eines Retentionsraums vorgesehen.

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

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist aufgrund der vorhandenen begrenzten Kapazitäten für die Neubebauung zurzeit nur eingeschränkt möglich. Bezüglich ggf. notwendiger Leitungsverlegungen und künftig anzuschließender Bebauung wird im Rahmen der konkreten Planung der Bauvorhaben eine Abstimmung mit dem Fernwärmeversorger erforderlich.

Das Plangebiet wird durch EON/Hanse mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

## 5. Kosten

Die geplanten Erschließungsanlagen werden durch die privaten Vorhabenträger realisiert. Entsprechende Verträge zum Ausbaustandart und zur Kostenträgerschaft werden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen. Aus der Umsetzung der Planinhalte ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

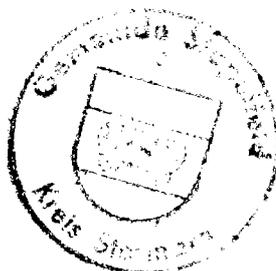
Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Auch ergeben sich durch die geringfügigen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan keine artenschutzrelevanten Aspekte, so dass von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten auszugehen ist.

Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering und beschränkt sich auf Erhaltungsgebote für bestehende Großgehölze. Weiterhin ist auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken zur Durchgrünung des Plangebietes jeweils ein Baum zu pflanzen.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8B, Teilbereich I, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.07.2008 gebilligt.

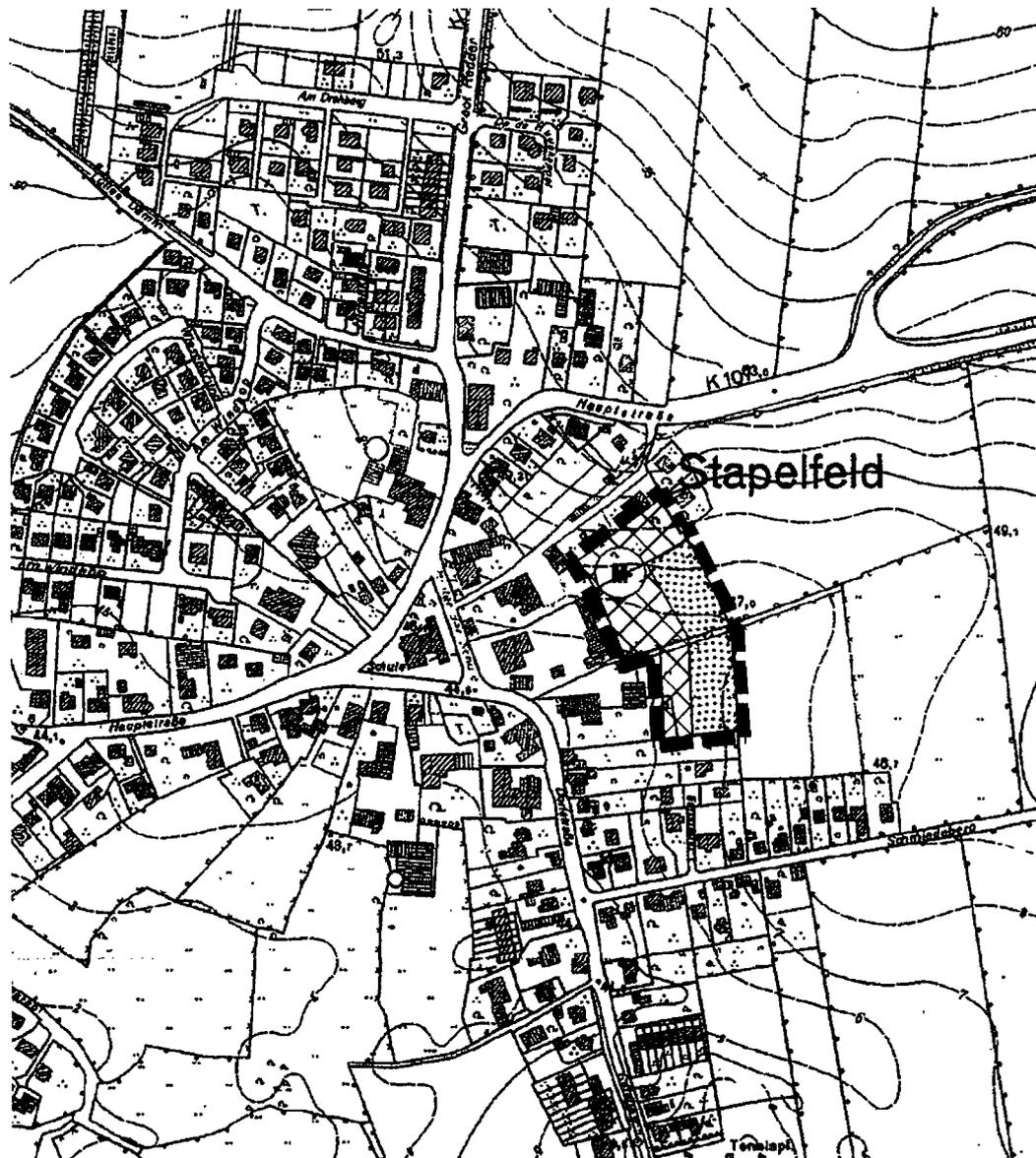
Stapelfeld, 20. OKT. 2008



Bürgermeister

Anlage

Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Planzeichenerklärung



Gemischte Bauflächen



Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs