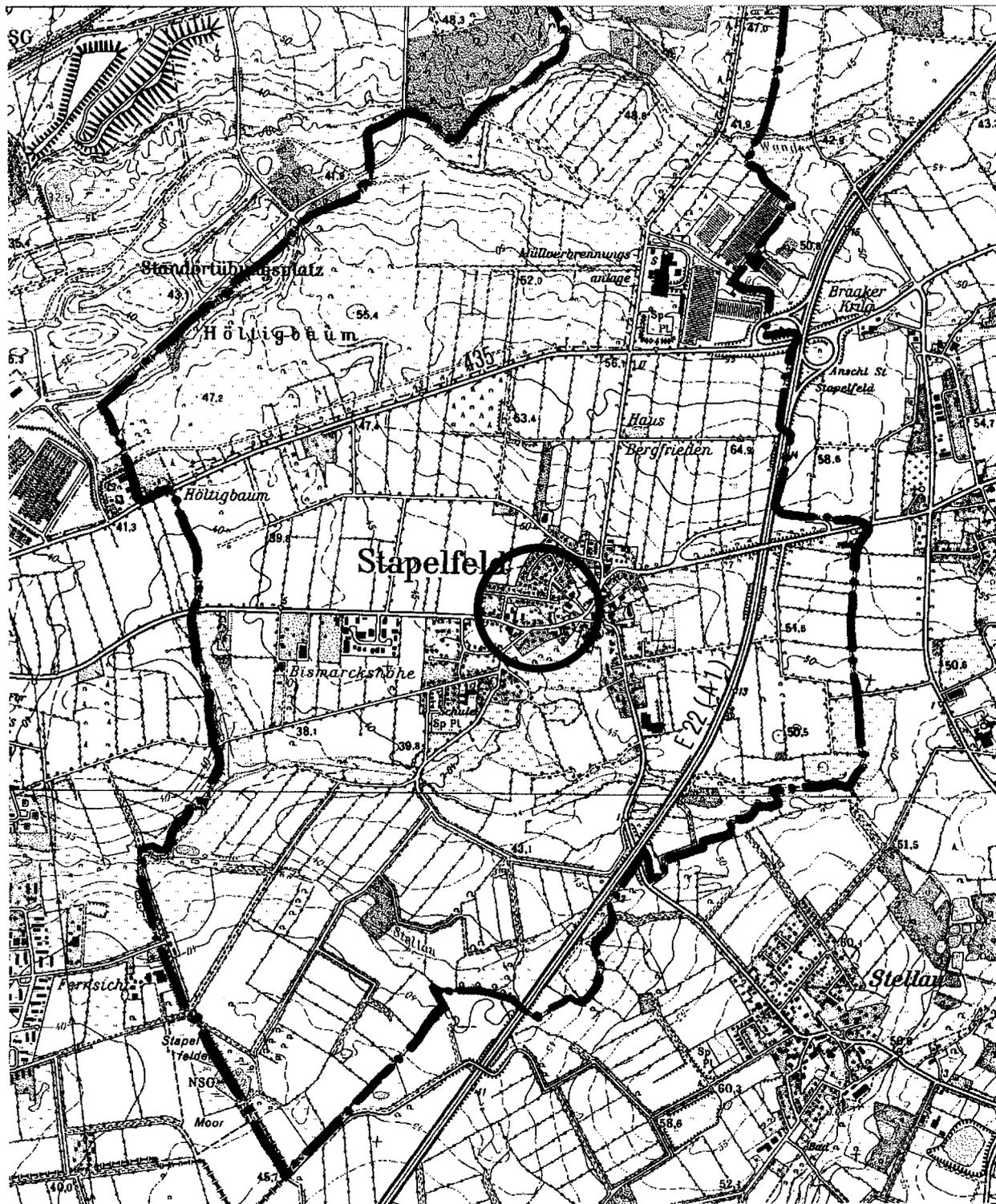


## BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Verkehrliche Erschließung	6
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
5.	Billigung der Begründung	7

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8A (Teilbereich I) möchte die Gemeinde Stapelfeld die Planungsunsicherheit beenden, die durch einen Verfahrensfehler des vorigen Bebauungsplanes 8A und dessen Rügung entstanden ist. Damit ist der ursprüngliche Bebauungsplan ungültig. Bis zum Beschluss des neu aufgestellten Bebauungsplanes wird das Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet beinhaltet den nordwestlichen Teil Stapelfelds. Im Osten grenzt es an das historische Runddorf an, im Westen wird der Ortsausgang mit erfasst. Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen in Verbindung mit überbaubaren Flächen auszuweisen. Hauptziele dabei sind der Schutz der vorhandenen dörflichen Struktur und die Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan zeigt Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg und darin innerhalb eines Schnittmengenbereichs der 10 km-Radius um das Oberzentrum Hamburg, das Mittelzentrum Ahrensburg und den Stadtrandkern I. Ordnung Reinbek.

Gemäß Regionalplan I (Fortschreibung 1998) liegt Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg. Stapelfeld ist als besondere Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung die planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet. Westlich und südlich der Ortslage Stapelfelds ist ein regionaler Grünzug als Abgrenzung zum Stadtteil Hamburg-Rahlstedt dargestellt. Die Entwicklung für die im Achsenzwischenraum liegende Gemeinde Stapelfeld soll sich am örtlichen Bedarf orientieren, wobei Arrondierungen der Ortslage angestrebt werden. Als Standort der Müllverbrennungsanlage kommt eine zusätzliche Gewerbeansiedlung in Betracht, sofern diese Betriebe Prozesswärme der MVA abnehmen. Dem sich hieraus ergebenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf soll Rechnung getragen werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein hat für die Ortslage Stapelfelds und die nähere Umgebung keine Darstellungen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebiets und die nähere Umgebung ebenfalls keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen.

Laut Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt Stapelfeld als Siedlungskörper im Achsenzwischenraum mit überschaubaren Entwicklungsmöglichkeiten für den örtlichen Bedarf. Die Gemeindefunktion besteht hauptsächlich aus Wohnen und teilweise aus Agrarnutzung. Das Gutachten empfiehlt für Stapelfeld grundsätzlich nur Arrondierungen der Ortslage, um ein weiteres Vordringen von Siedlungsflächen in die freie Landschaft zu verhindern und einer Zersplitterung des Landschaftsraumes vorzubeugen. Die Arrondierungen sind im Norden und Westen weniger konfliktreich, im Süden sind die ländlich-dörflichen Strukturen des alten Dorfkerns noch gut erhalten, zudem besitzt der dort angrenzende Landschaftsraum eine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Ziele und Maßnahmen werden für das bereits im F-Plan ausgewiesene Siedlungsgebiet im Gutachten nicht dargestellt. Grundsätzlich soll die dörflich-ländliche Bebauungsstruktur erhalten und das charakteristische Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Nördlich und nordwestlich der Hauptstraße ist ein großer Siedlungsentwicklungsbereich für Wohnbauflächen (Fläche 101) ausgewiesen. Dieser umfasst ca. 10 ha und bietet Raum für etwa 400 Wohneinheiten. Eine Realisierung ist jedoch eher mittelfristig i. V. m. der Gewerbeansiedlung zu erwarten.

### c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar. Im Bebauungsplan sind Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Die Gemeinde betreibt hierzu die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### d. Plangebiet

Durch den Bebauungsplan wird der nordwestliche Teil Stapelfelds erfasst. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

---

Im Norden:	Nördliche Grenzen der Flurstücke 26/10, 26/21, 26/8, 21/14, 21/15, 21/21, 21/11, 20/16, 51/12, 51/11 sowie teilweise nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 51/11, Teilungslinie durch die Hauptstraße und westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 45/1.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 48/10, 48/2, 18/6, 18/13 und 18/3 sowie südliche Begrenzungslinie der Hauptstraße.
Im Westen:	Teilungslinie durch die Hauptstraße, westliche Grenzen der Flurstücke 26/10, 26/8, 21/5 und 21/14.

---

Das Plangebiet umfasst einen Bereich der nordwestlichen Ortslage Stapelfelds. Es werden die Grundstücke entlang der Hauptstraße, Hausnummern 2-49, sowie Am Windhop, Hausnummern 1-9 erfasst.

Die Flächen sind ausschließlich als Baugrundstücke genutzt. Die Gärten sind intensiv als Hausgärten mit den typischen Vegetationszusammensetzungen Ziergehölze, Rasenflächen, Blumen- und Staudenbeete sowie Koniferen genutzt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 4,8 ha, wobei ca. 0,7 ha auf Straßenverkehrsfläche fällt.

Biotope nach § 15a LNatSchG kommen innerhalb des Gebietes nicht vor. Im Plangebiet befindet sich ein nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehender Knick als westliche Begrenzung des Plangebietes (Flurstück 26/10). Er ist stark überprägt, weist spärliche Vegetation auf und setzt sich Richtung Norden fort. Im südlichen Geltungsbereich grenzt ein Knick an. Extensiv genutzte Bereiche sowie „Wildgärten“ kommen nicht vor. Das Gebiet wird durch eine Vielzahl großer Laubbäume geprägt.

Das Plangebiet grenzt zu allen Seiten an bestehende Bebauungen an, lediglich im Westen, nördlich der Hauptstraße sowie in einem Abschnitt im südlichen Bereich, befindet sich ein Berührungspunkt mit freier Landschaft. Erstgenannter ist im Entwicklungsgutachten Südstormarn als Arrondierungsbereich 101 ausgewiesen und wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden grenzt in einem Abschnitt Grünlandnutzung an (Flurstück 22/4).

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Das Plangebiet ist durch eine Nutzungsvielfalt von Wohngebäuden und insbesondere an der Hauptstraße kleineren Gewerbebetrieben gekennzeichnet. An der Hauptstraße befindet sich außerdem ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entlang der Hauptstraße als Dorfgebiet, um den dörflichen Charakter mit historischer Runddorfstruktur zu bewahren und den bestehenden Gewerbeansiedlungen gerecht zu werden. Im Süden grenzt zudem der das Gebiet prägende landwirtschaftliche Betrieb an der Hauptstraße an. Nördlich der Straße Am Windhop wird entsprechend der dort durch Wohnnutzung geprägten Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand, und lässt ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da das Maß der Nutzung durch die GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist.

Die weitgehend kleinteilige Struktur und der dörfliche Charakter sollen durch die Festsetzung von Einzelhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern erhalten werden. Die überbaubaren Flächen des Plangebietes werden mit vergleichsweise kleinstrukturierten Baufenstern festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Ordnung innerhalb der ländlich-dörflichen Bebauungsstruktur gesichert und unerwünschte Baukörperlängen ausgeschlossen werden. In der Regel wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Baukörper mit bereits zwei Vollgeschossen im Straßenrandbereich werden als zweigeschossig festgesetzt. Für den Bereich Am Windhop erfolgt außerdem eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen, um in den Einfamilienhausgebieten die Entstehung von hier untypischen Mehrfamilienhäusern zu vermeiden.

Gestaltungsvorschriften werden in dem Rahmen gefasst, der für die Erhaltung der dörflichen Strukturen sinnvoll erscheint. Die Dachformen werden als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mind. 30 Grad festgesetzt. Eine weitere Anpassung an den vorhandenen Bestand erfolgt durch die Festsetzung der Fassadengestaltung. Die First- und Sockelhöhe orientiert sich ebenfalls am Bestand. Für den Bereich des ehemaligen Runddorfs (Gestaltungsbereich A) werden zusätzlich Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden und zu Einfriedungen aufgenommen, da hier entlang der Hauptstraße die ehemalige Dorfstruktur erlebbar ist.

Das Gebäude auf dem Flurstück 21/18 ist als einfaches Kulturdenkmal eingetragen und entsprechend nachrichtlich übernommen.

#### **b. Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Hauptstraße berührt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden überschlägig anhand der DIN 18005 ermittelt. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich und entsprechend als passive Maßnahmen festgesetzt. Aktiver Schallschutz ist in der bebauten Ortslage nicht möglich.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist im Plangebiet bereits durch die Hauptstraße, die Straßen Am Windhop und Am Ecksohl gesichert. Bebauungen in zweiter Reihe werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die bestehenden Straßen angeschlossen.

### **3. Ver- und Entsorgung**

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch die bestehenden gemeindlichen Einrichtungen.

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 nicht möglich.

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

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

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen.

#### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b angesprochen, Entwicklungsziele seitens der Landschaftsplanung werden nicht berührt.

Eine Charakterisierung des Plangebietes erfolgte unter Punkt 1d, eine detaillierte Bestandsbeschreibung ist aufgrund der bereits vollständig bestehenden baulichen Flächennutzungen nicht nötig.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8A, Teilbereich I, kommt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu einer Eingriffssituation im Sinne von § 8 BNatSchG. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Neue Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Eine UVP wird nicht erforderlich.

Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation im Plangebiet gering, neben den Erhaltungsgeboten für Bäume und Knicks im B-Plangebiet werden in Ergänzung zu den vorhandenen Laubbäumen weitere Einzelbäume entlang der Hauptstraße festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zur allgemeinen Grünordnung sind nicht notwendig.

Hervorzuheben sind eine Vielzahl das gesamte Gebiet prägender großer Einzelbäume. Hierbei sind besonders auffällig die beiden Ahorne an der westlichen Plangebietsgrenze, die Eichen und Buchen im Bereich Am Windhop, die Linden im Einfahrtsbereich von Hauptstraße 10/10a, die Buche zwischen Hausnummer 10a und 10b, die Kastanien entlang der Hauptstraße (Nr. 22, 41 und 43) und die Buchen bei den Hausnummern 24 und 30. Diese Bäume werden aufgrund ihrer ortsbildprägenden Eigenschaft im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

#### 5. Billigung der Begründung

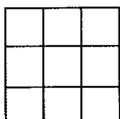
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8A, Teilbereich I der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.02.2001/17.02.2003 gebilligt.

Stapelfeld, 10. Juli 2003



*Ulrich Geyrhofer*  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER