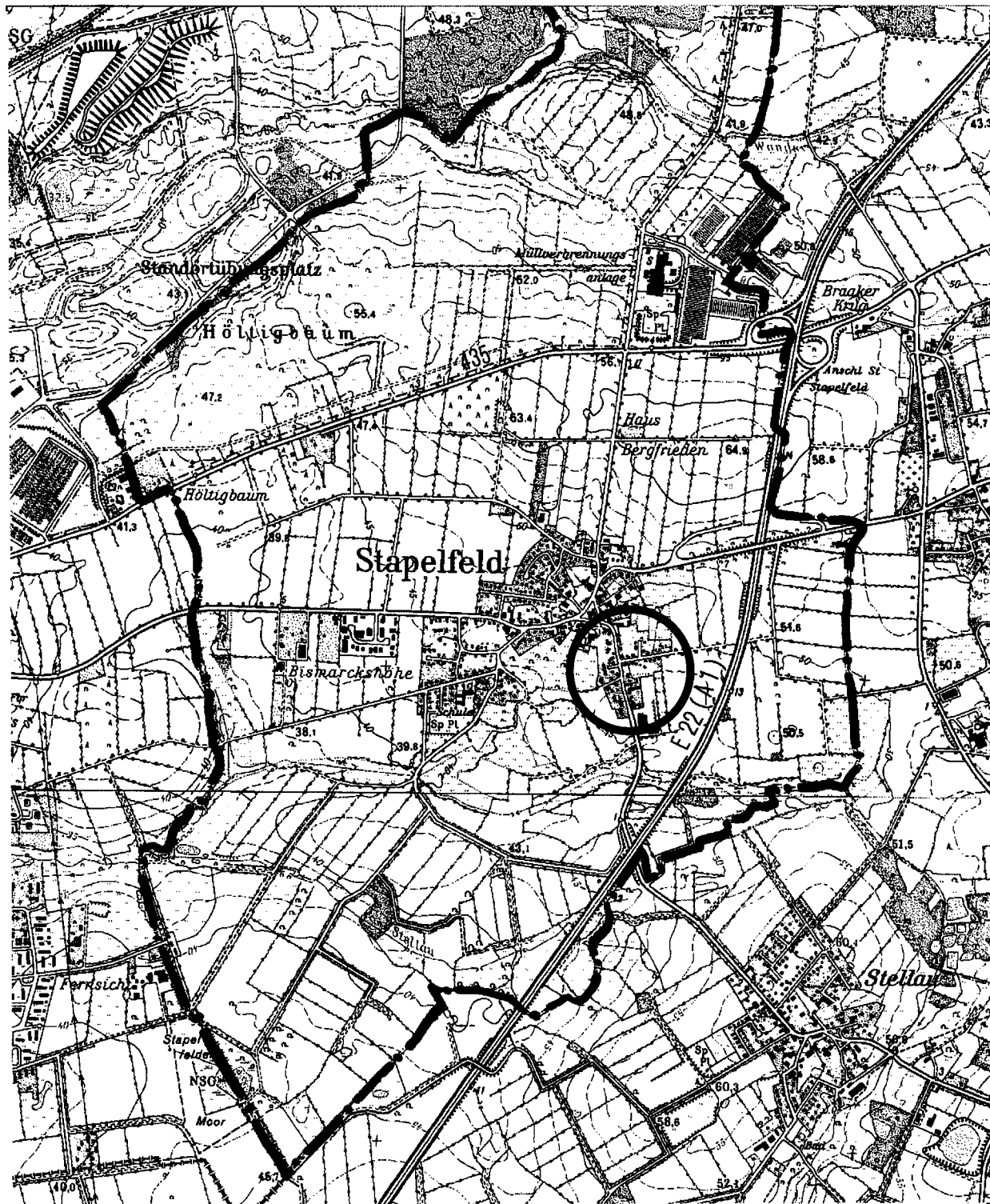


## BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
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
a.	Eingriffsbilanzierung	8
b.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	13
c.	Hinweise zur Landschaftspflege	14
5.	Billigung der Begründung	14

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8A (Teilbereich II) möchte die Gemeinde Stapelfeld die Planungsunsicherheit beenden, die durch einen Verfahrensfehler des vorigen Bebauungsplanes Nr. 8a und dessen Rügung entstanden ist. Damit ist der ursprüngliche Bebauungsplan nicht mehr angewandt worden. Bis zur Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet beinhaltet den südöstlichen Teil Stapelfelds. Im Norden schließt es an das historische Runddorf an, im Süden bildet es den südöstlichen Ortseingang. Die Gemeinde kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einem weiterhin bestehenden Baulandbedarf nach. Danach soll das Plangebiet insbesondere mit Wohnbebauung nachverdichtet, gleichzeitig aber die vorhandene dörfliche Struktur erhalten werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan I liegt Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg. Stapelfeld ist als besondere Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung die planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sowie Abfallentsorgungsfunktion (Müllverbrennungsanlage) zugeordnet. Westlich und südlich der Ortslage ist ein regionaler Grünzug dargestellt. Die Entwicklung für die im Achsenzwischenraum liegende Gemeinde Stapelfeld soll sich am örtlichen Bedarf orientieren, wobei Arrondierungen der Ortslage angestrebt werden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I hat für den Bereich des Plangebiets keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Dargestellt ist lediglich das südlich und westlich der Ortslage beginnende Landschaftsschutzgebiet.

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 eine Verdichtung bereits bebauter Bereiche, um ein weiteres Vordringen von Siedlungsflächen in die freie Landschaft aufzuhalten. Arrondierungen der Ortslage bilden dabei eine Ausnahme, sie helfen, den bebauten Bereich ordnend weiterzuentwickeln und ihn gegenüber dem Landschaftsraum

Ziele und Maßnahmen werden für das bereits im F-Plan ausgewiesene Siedlungsgebiet im Gutachten im Bereich der Fachplanung Erholung dargestellt; die dörflich-ländliche Baustruktur soll erhalten, das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll gesichert werden. Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Grünlandbereiche gehören noch zu einem mit seinem Schwerpunkt südwestlich der Ortslage Stapelfelds liegenden Raum, der als vergleichsweise unzerschnitten dargestellt wird und als Naherholungsgebiet gesichert werden soll.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bebauungsplan und die erforderliche 19. F-Planänderung werden parallel betrieben und auf einander abgestimmt. Um der Gebietsstruktur und der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan in Teilbereichen von gemischten Bauflä-

chen in Wohnbauflächen geändert. Die im nordwestlichen Plangebiet festgesetzte Grünfläche wird in der F-Planänderung aufgrund ihrer geringen Größe nicht gesondert dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

#### **d. Plangebiet**

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenzen der Flurstücke 200/38, 34/10, 11/8 und 47/5, Straßenquerschnitt der Reinbeker Straße (73/15).
Im Osten:	Westliche Grenzen der Flurstücke 47/5, 30/2, 56/4 und 56/6, Straßenquerschnitt Schmiedeberg (74/4), nördliche Grenzen der Flurstücke 53, 55 und 30/2.
Im Süden:	Nördliche Grenzen der Flurstücke 56/6, 34/31 und 34/32, Straßenquerschnitt der Reinbeker Straße (73/15), 30/2, 55.
Im Westen:	Östliche Grenzen der Flurstücke 34/36 und 128/30.

---

Das Plangebiet umfasst einen Bereich der südöstlichen Ortslage Stapelfelds, die Bebauung beiderseits der Reinbeker Straße vom südlichen Ortseingang beginnend sowie die Bebauung beiderseits des Schmiedeberg und Jägerstieg.

Die Flächen sind fast ausschließlich baulich genutzt und somit größtenteils versiegelt, die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 6,6 ha. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die erstmalig einer Bebaubarkeit zugeführt werden, haben eine Größe von rund 8.000 qm, die Straßenverkehrsflächen der angesprochenen Straßen machen 6.700 qm des Plangebietes aus, der Rest entfällt auf bebaute Bereiche (ca. 80 %).

Biotope nach § 15a LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Im Plangebiet befindet sich ein nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehender Knick als nördliche Begrenzung der Ackerfläche im Südosten des Plangebietes. Direkt angrenzend sind Knicks auch an den südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen im Bestand.

Im Norden schließt sich an das Plangebiet das Zentrum Stapelfelds und landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Grünland an, im Osten und Süden Ackerflächen bzw. eine Sportanlage und im Westen Intensivgrünland.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Gebiet umfasst unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Im Norden ist der ursprüngliche dörfliche Charakter des Runddorfes mit Bauernhäusern und Reetdachgebäude zu erkennen. Weiter entlang der Reinbeker Straße erstrecken sich gepflegte Villen. Die Bebauung nimmt dann städtische Strukturen mit Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung an. Eine kleinere Gewerbeansiedlung befindet sich westlich der Reinbeker Straße. Das Gebiet nördlich und südlich der Straße Schmiedeberg wird durch Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken geprägt. Dieser Bereich bietet sich für eine weitere wohnbauliche Entwicklung an.

Die Festsetzung des nördlichen Planbereiches, östlich und westlich der Reinbeker Straße, erfolgt als Dorfgebiet, um den dörflichen Charakter - betont durch das historische Runddorf - zu bewahren und der bestehenden Gewerbeansiedlung gerecht zu werden. Im Westen angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der den Bereich prägt.

Das Plangebiet nördlich und südlich der Straße Schmiedeberg sowie östlich der Reinbeker Straße wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Durch eine Verdichtung wird eine weitere Wohnbebauung entstehen. Dieser Teilbereich wird daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit störende Nutzungen das Wohnumfeld nicht negativ beeinflussen, sind die Ausnahmen gem. §§ 4 (3) und 5 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Die bauliche Nutzung wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan vereinheitlicht und geringfügig erhöht. Der nördliche Bereich des Plangebietes erhält die einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Bereits stärker verdichtete Bereiche - die Gewerbeansiedlung an der Reinbeker Straße auf westlicher Seite und im Süden des Plangebietes - werden mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Den bestehenden Reihenhäusern wird eine Grundfläche von 90 qm zugewiesen. Bei den bestehenden Grundflächen von 69 und 72 qm Größe kann jedes Reihnhaus um ca. 20 qm, z. B. mit einem Wintergarten, erweitert werden.

Die weitgehend kleinteilige Struktur und der dörfliche Charakter soll durch das Festsetzen von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten erhalten bleiben, eine Orientierung an bestehende größere Baukörper erfolgt nicht. Die bestehenden Reihenhäuser werden dem Bestand entsprechend berücksichtigt. Die überbaubaren Flächen des Plangebietes sind fast ausnahmslos mit Hilfe von einzelnen sogenannten Baufenstern festgesetzt worden, um jedes Grundstück optimal in die städtebauliche Ordnung einzugliedern und unerwünschte Baukörperlängen zu vermeiden. Die Hauptfirstrichtung wird im gestalterisch bedeutsamen Bereichen vorgesehen. In der Regel wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Baukörper mit bereits zwei bestehenden Vollgeschossen sowie die „Villenbebauung“ werden mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften werden in dem Rahmen gefasst, der für die Erhaltung der dörflichen Strukturen sinnvoll erscheint. Um das Erscheinungsbild der neuen Bebauung in die Umgebung der vorhandenen Gebäude einzufügen, wird als gestalterische Maßnahme die Dachform als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mind. 30° festgesetzt. Eine weitere Anpassung an den vorhandenen Bestand erfolgt durch die Festsetzung der Fassadengestaltung. Die First- und Sockelhöhe orientiert sich ebenfalls an dem Bestand.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine erhaltenswerte Strauch- und Gehölzansammlung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dieser Bereich ist durch

die Nähe zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und den westlich angrenzenden Feldern und Weiden dörflich geprägt.

Für die Reihenhausanlagen wurden die zentralen Gemeinschaftsgaragen bzw. -carports und die angegliederten Müllgefäßstandorte planungsrechtlich gesichert.

## **b. Immissionen/Emissionen**

Verkehrslärm:

Immissionen werden im Bereich des Plangebietes durch den Verkehr auf der Reinbeker Straße (L 222) und der Bundesautobahn A1 hervorgerufen. Bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 3.100 Kfz/d auf der L 222, ist das Einhalten des Lärmpegelbereiches III beidseitig der Straße zwischen 7 und 21 m von der Fahrbahnmitte erforderlich. Anlehnend an die Lärmtechnische Untersuchung von 1996 für den Bebauungsplan Stapelfeld/Braak an der BAB A1 wird zwischen 270 - 540 m von der Fahrbahnmitte der BAB A1 der Lärmpegelbereich III für die der Autobahn zugewandten Seiten vorgesehen.

Sportanlagen:

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Anlage eines privaten Tennisvereins. Die Stellplätze mit Zufahrt befinden sich südlich der Tennishalle, so dass hieraus keine Immissionen zu erwarten sind. Die beiden Außenplätze sind durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Beeinträchtigungen sind nicht anzunehmen.

## **c. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist im Plangebiet bereits durch die Straßen Reinbeker Straße, Schmiedeberg und Jägerstieg gesichert. Zweitbebauungen auf den Grundstücken werden durch möglichst zusammengefasste Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an den bestehenden Straßen angeschlossen. Mit dem gewählten Begriff Vor- und Hinterlieger der Begünstigten ist ausgedrückt, dass sowohl die bestehende Bebauung an der Straße als auch die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich begünstigt sind. Die Erschließung des hinteren Teils des Flurstücks 33/15 erfolgt über den vorderen Bereich des Flurstücks.

Die Erweiterung der Wendeanlagen im Verlauf der Straße Schmiedeberg wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Gemeinde strebt einen entsprechenden Ausbau der Wendemöglichkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge an.

Stapelfeld ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

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

Das gesamte Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasserverbandes Siek angeschlossen. Ausnahmen davon sind nicht vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung der geplanten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken, ausnahmsweise kann bei kleinräumig schlechten Sickerbedingungen ein An-

schluss an das örtliche Entwässerungssystem erfolgen. Das auf den Baugrundstücken zu versickernde unbelastete Oberflächenwasser kann z. B. in flachen Mulden (genehmigungsfrei) oder in Sickerschächten (genehmigungspflichtig) versickert werden. Die Grundstücksgrößen erscheinen hierfür ausreichend. Sickerschächte sind nach dem ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, zu errichten und mit einem Überlauf an einen Regenwasserkanal zu versehen. Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist zu achten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen. Leitungen innerhalb des Plangebietes werden berücksichtigt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist aufgrund der vorhandenen begrenzten Kapazitäten nicht möglich. Im Einzelfall kann die Anbindung an vorhandene Stationen auf dem Grundstück geprüft und ggf. ermöglicht werden.

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. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. 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 bei der Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Herrmann-Bössow-Straße 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, Tel. 04531-17 65-11, angezeigt werden.

#### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Ursprungsplan des B-Plans Nr. 8a sah in den rückwärtigen Bereichen nur eine vergleichsweise geringe Erweiterungsoption vor, die durch die Neuaufstellung des B-Planes im Rahmen der bevorzugten Nachverdichtung von geeigneten Bereichen erweitert werden soll. Bisherige Festsetzungen waren die Ausweisung von Dorfgebietsflächen und Allgemeinen Wohngebieten im kleinteiligen Wechsel, je nach bereits erfolgter Bebauung, die Grundflächenzahlen lagen in der alten Planfassung zwischen 0,2 und 0,5.

Auf die separate Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird bei der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 8a verzichtet, da der direkt vom Eingriff betroffene Bereich eine Größe von etwa 0,7 ha aufweist und überwiegend rückwärtige, zumeist intensiv genutzte Hausgärten betrifft. Der Großteil der Plangebietsflächen ist bereits vollständig ausgestaltet und wird intensiv genutzt. Die für das Plangebiet erforderliche grünordnerische Begleitung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Landschaftsplaner.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Entwicklungsgutachtens (vgl. Punkt 1b) widerspricht die geplante Nachverdichtung mit Einzelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle vom Grundsatz her nicht. Eine UVP wird aufgrund der Größe des Plangebiets nicht erforderlich.

Schutzwürdige Bereiche mit einer höheren als allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz finden sich im Plangebiet kaum, es kommen in einigen Gärten Obstbäume vor, ein Obstwiesencharakter ist jedoch nicht ausgeprägt. Diese Obstbäume liegen z.T. außerhalb des Plangebietes (Flurstück 57), oder in den straßennahen Bereichen (FS 29/4). Im Eingriffsbereich befinden sich nur die auf dem Flurstück 15/10 im Norden des Plangebietes stehenden Obstbäume. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung als Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen.

Im Bereich der Straßen Schmiedeberg und Reinbeker Straße finden sich einige ältere Linden, bei einigen ist die Baumkrone bereits gekappt worden. Die Stammdurchmesser betragen 0,4-1,2 m.

### a. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan wird nur in Teilen des Geltungsbereiches ein Eingriff nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, i.d.F. vom 21.09.1998) vorbereitet. Bei der Ermittlung der Eingriffsbereiche wird die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zugrunde gelegt. Eingriffssituationen entstehen lediglich in rückwärtigen Grundstücksbereichen, da hier erstmalig eine Bebaubarkeit ermöglicht wird.

Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich auf Teilbereiche des Plangebiets. Der vom Eingriff betroffene Raum ist in diesem besiedelten Gebiet identisch mit den Eingriffsflächen, die Summe der splitterartig im Plangebiet verteilten Eingriffsflächen beträgt etwa 7.000 qm. Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern in den rückwärtigen Hausgartenbereichen stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Eine Eingriffssituation liegt auf folgenden Flurstücken vor:

- westlich Reinbeker Straße: Flurstück 34/25, rückwärtiger Bereich (ca. 880 qm)
- nördlich Schmiedeberg: rückwärtige Bereiche der Flurstücke 14/2, 15/10, 21/5, 48, 47/2 und 47/7 (ca. 3.700 qm)
- östlich Reinbeker Straße: rückwärtige Bereiche der Flurstücke 54, 78/25, 60/2, 61 und Flurstück 62/4 (rd. 2.300 qm)

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994) 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 dem vom Eingriff betroffenen Raum um intensiv genutzte Hausgärten unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen der MNU um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt hier vor allem in den Bereichen **Böden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** vor. Das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** wird durch die Entfernung einiger Obstbäume im Norden des Plangebietes berührt.

Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung bezieht sich nur auf die vom Eingriff betroffenen Bereiche und wird nach dem Erlass von 1994 vorgenommen, da der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan deutlich vor 1998 lag.

Da die Eingriffsbereiche über das Plangebiet verstreut liegen und teilweise nur Abschnitte von Flurstücken betreffen, werden im Folgenden die Bereiche zusammen betrachtet. Der gesamte Ausgleich soll auch am Schluss insgesamt von der Gemeinde erbracht werden, eine gerechte Zuordnung zu Grundstücksteilen ist aufgrund der Kleinteiligkeit nicht mehr möglich.

#### Böden:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden intensiv gärtnerisch genutzt. Es wird deshalb von einer Vorbelastung und Störung des Bodenhaushaltes ausgegangen.

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

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Erschließungsflächen in Gestalt von zusammengefassten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten beigetragen.

Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, dass der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Zufahrten (GFL-Flächen) 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 Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind ver-

siegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1: 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
<b>Überbauung Flurstück 34/25</b>			
880 qm x GRZ = 264 qm	264	--	80
zusätzl. Versiegelung (132 qm)	--	132	27
<b>Überbauung im Bereich nördl. Schmie- deberg</b> (Flurstücke 14/2, 15/10, 21/5, 48, 47/2, 47/7);			
3.700 qm x GRZ 0,25 = 925 qm	925	--	278
zusätzl. Versiegelung (465 qm)	--	465	93
<b>Überbauung im Bereich östlich Reinbeker Straße</b> (nur rückwärtige Grundstücksbereiche der Flurstücke 54, 78/25, 60/2, 61 und 62/4)			
2.300 qm x GRZ 0,3 = 690 qm*	690	--	180
zusätzl. Versiegelung (345 qm)	--	345	70
GFL-Rechte (260 m x 3,2 m = 832 qm)	--	832	165
* = zur Vereinfachung wird die höhere GRZ gerechnet			
<b>SUMME</b>	1.879	1.774	<b>rd. 900</b>

Durch die Festsetzung einer, nach den Hinweisen der MNU, ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche und die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops kann Ersatz geleistet werden.

#### Wasser:

Der Boden in den vom Eingriff betroffenen Bereichen ist weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser durch Schadstoffauswaschungen, intensiv genutzter Flächen vorbelastet ist. Strukturelle Veränderungen des Bodengefüges mit seinen nachteiligen Wirkungen auf die physikalischen Verhältnisse des Wasserhaushaltes sind im Bereich der genutzten Grundstücksbereiche ebenfalls anzunehmen, das Schutzgut Wasser ist bereits leicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller

ab und die Grundwasserneubildung verringert sich. Auf der anderen Seite werden durch die Reduzierung der intensiv gärtnerisch genutzten Bereiche Nähr- und Schadstoffeinträge wahrscheinlich vermindert, was zu einer leichten Verbesserung der Situation des Wasserhaushaltes führt.

Durch die im B-Plan festgesetzte relativ geringe GRZ von 0,25 und 0,3 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10-15% der Grundstücksfläche, wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien tragen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, dass das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den (neu entstehenden) Grundstücken versickert wird. Gemäß Darstellung der geologischen Übersichtskarte für dieses Gebiet stehen sandige Böden an, so dass von guten Infiltrationsmöglichkeiten ausgegangen werden kann.

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

#### Landschaftsbild:

Die vom Eingriff betroffenen Teilräume grenzen nur an der nördlichen und östlichen Seite an den Außenbereich. Das Flurstück 34/25 grenzt im Westen an den Außenbereich, die Schließung dieser Lücke stellt jedoch keinen Eingriff dar, da beidseitig angrenzend Bebauung im Bestand ist. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung umschlossen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild prägende Elemente sind neben den Freiflächen die bestehenden Knicks an den Grenzen des Plangebietes.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild wenig beeinträchtigt, das Ortsbild jedoch nachhaltig. Neben dem Verlust an Freiraum durch die Flächen an sich wird das Ortsbild durch die Nachverdichtung in Teilbereichen verändert.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die neu entstehenden Baukörper kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan macht dafür folgende Festsetzungen: Relativ geringe GRZ von 0,25 bzw. 0,3, Begrenzung der Gebäudehöhe, einzelne Gestaltungsregelungen.

Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild nachhaltig aus. Für den Verlust an Freiraum und die Änderung des Ortsrandes besteht Kompensationsbedarf.

Als Ausgleich wird in den Bereichen, in denen die Teilflächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben könnten, eine Heckenpflanzung und Knickneuanlage zur freien Landschaft hin vorgesehen. Durch diese Bepflanzungen wird die klare Abgrenzung zwischen bebautem Bereich und Landschaft, wie sie auf benachbarten Flächen vorherrscht, wieder aufgenommen. Der Knick verdeckt die dahinterliegende Bebauung zumindest zum Teil, so dass die nachverdichteten Bereiche von der Landschaft aus weniger wahrnehmbar sind. Im Bereich der Grundstücke 47/5, 47/6, 47/8 und 47/9 wird ebenfalls eine Knickneuanlage festgesetzt, auch wenn hier kein Eingriff vorliegt. Die im Bestand befindlichen Nadelgehölze haben Bestandsschutz, ein Nachpflanzen soll allerdings dann entsprechend der Festsetzung zur Knickneuanlage geschehen. Diese Regelung scheint angemessen, da die Eigentümer durch den B-Plan keine Vorteile erhalten

und ein sofortiger Austausch der, aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftsökologie, weniger wertreichen Nadelgehölze unverhältnismäßig wäre.

Durch die Knickneuanlagen und Heckenpflanzungen an den Grenzen des Plangebietes ist für den Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend Ausgleich erbracht. Das Ortsbild wird durch die Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung aufgewertet eine Kompensation erscheint daher gegeben.

#### Arten und Biotope:

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum 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, nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind einige Obstgehölze im Bestand, die teilweise überplant werden.

Als schützenswerter Landschaftsbestandteil ist der im Plangebiet bestehende Knick zu nennen. Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Die Beseitigung von Knicks ist verboten, alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung führen können sind ebenfalls zu unterlassen.

Durch die geplante Bebauung werden die Knicks nicht unmittelbar berührt, jedoch rückt die schon vorhandene Bebauung an diese unter Schutz stehenden Landschaftselemente heran (nur Flurstücke 58/2, 60/2, 61 und 62/4). Durch die intensivere Nutzung der Flächen kommt es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Knicks, die ansatzweise durch die Bilanzierung der Knickfläche mit seinen Seitenrändern erfasst werden kann.

Eine Knickverschiebung wird im Ortsausgangsbereich am Schmiedeberg (östlicher Ortsausgang) durch die Schaffung eines Wendehammers erforderlich. Es werden etwa 20 m Knick verschoben, bei einem Mindestausgleichsverhältnis von 1:1,5 bei Knickverschiebungen kann der Ausgleich direkt als nördliche und nordöstliche Abschirmung des Wendehammers verwirklicht werden (30 m). Für die geplante Knickverschiebung ist die Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Als Minimierungsmaßnahme im Bereich der Bebauung sind die festzusetzenden Knickschutzstreifen mit einer Breite von drei Metern geeignet. Für die Knickschutzstreifen werden Festsetzungen bezüglich der Bewirtschaftung getroffen. Die Anwohner werden durch die Gemeindevertretung noch einmal auf den Knickerlass und die erforderlichen Maßnahmen zur Knickpflege hingewiesen.

Als Ausgleich für die nachhaltigen Knickbeeinträchtigungen auf den Flurstücken 58/2, 60/2, 61 und 62/4 wird festgesetzt, dass pro laufendem Meter Knickbeeinträchtigung ein Ausgleich von 5 qm zu erbringen ist. Zugrundegelegt wird hier die Knickfläche (3m Breite, je Seite 1m Randstreifen). Insgesamt wird Knick auf eine Länge von 93 Metern beeinträchtigt, die Ausgleichsfläche für die Knickbeeinträchtigung muss also mindestens 465 qm groß sein. Als pauschaler Ausgleich für die Überplanung von Obstbäumen im Bereich der Flurstücke 14/2 und 15/10 werden rund 130 qm Ausgleich kalkuliert.

Durch die Knickneuanlagen, die Ausgleichsflächen für die Knickbeeinträchtigungen und die Ausgleichsfläche für die möglichen Eingriffe in einige Obstgehölze kann der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausreichend ausgeglichen werden.

### Klima / Luft:

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon kann aber durch die geplanten Vorhaben in einem B-Plan das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen.

Die Erschließung der vom Eingriff betroffenen Teilräume erfolgt über zusammengefasste GFL-Rechte, die Flächen werden wasser- und luftdurchlässig ausgestaltet, so dass eine übermäßige sommerliche Aufheizung nicht zu erwarten ist. Zudem ist davon auszugehen, dass Bepflanzungen auf den Grundstücken die Erschließungen zum Teil beschatten.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

### Grünordnung:

Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation im Plangebiet gering, neben den Erhaltungsgeboten für Hecken, Bäume und Knicks im B-Plangebiet werden weitergehende Festsetzungen zur allgemeinen Grünordnung kaum notwendig. Im südlichen Bereich der Reinbeker Straße werden drei Pflanzgebote auf Privatflächen festgesetzt, dies dient der Aufwertung des Ortsbildes. Anzupflanzen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume. Auf eine verbindliche Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung wird verzichtet, da dies aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in der bebauten Ortslage nicht sinnvoll erscheint.

## **b. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung**

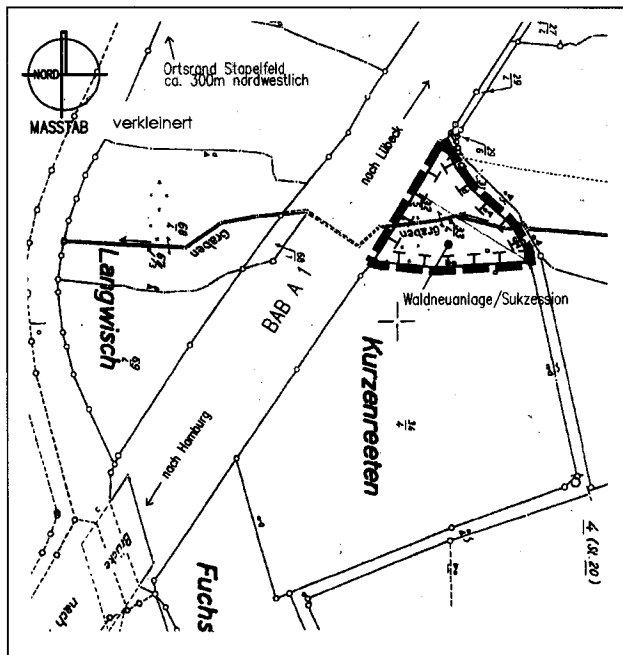
Der im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plan Nr. 8a geforderte Ausgleich (rd. 900 qm für Bodenversiegelung durch Überbauung, 465 qm für Knickbeeinträchtigung und 130 qm für die Beeinträchtigungen der Obstgehölze = rund 1.500 qm) wird südlich des Plangebietes im Bereich des Stapelfelder Grabens verwirklicht (vgl. Abbildung 1, S. 14). Die Gemeinde möchte mit einem eigenen, ehemals als Intensivgrünland genutzten Flurstück (32/5) direkt östlich der Autobahn den Beginn eines größeren Flächepools für erforderlich werdenden Ausgleich ausweisen. Die Fläche ist 2.793 qm groß, abzüglich der Fläche eines durch das Flurstück laufenden Grabens (32 qm) und der Randbereiche mit wertvollen Vegetationsstrukturen (Farne) verbleibt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von rd. 2.500 qm. Die Fläche ist mittlerweile seit etwa fünf Jahren aus der Nutzung genommen, auf ihr haben sich typische Vertreter der Nitrophytengesellschaften ausgebreitet, in den Randbereichen haben sich Farnbestände der umliegenden Knicks bereits angesiedelt. Auf der Fläche soll sich als Waldsaum zu der direkt östlich angrenzenden Waldfläche (Flurstück 30, „Hasselbusch“) eine Gehölzgesellschaft durch Sukzession bilden.

Die Gemeinde sichert als Flächeneigentümer zu, dass die Fläche künftig ohne Nutzung bleibt und als Ausgleich für diesen Bebauungsplan zählt. Notwendige Pflegemaßnahmen, wie beispielsweise ein Zurückschneiden von Gehölzen, bleiben weiterhin möglich. Der Nachweis gegenüber der uNB soll durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB erfolgen. Auf eine separate Zuordnung zu den einzelnen Eingriffsteilflächen wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Eingriffsflächen verzichtet.

### Kosten:

Durch die Art der Maßnahme auf der Fläche (Sukzession) entstehen keine weiteren Kosten.

Abbildung 1: Vorgesehene Poolfläche ca. 300 m südöstlich der Tennishalle; Auszug aus Flurkarte



### c. Hinweise zur Landschaftspflege

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie mit Pflanzlisten als Empfehlung oder Informationsblättern über heimische Flora gefördert werden. Auch sollte seitens der Gemeinde dringend darauf hingewiesen werden, dass Tausalze, tausalzhaltige Mittel, aber vor allem Biozide (sämtliche Pflanzenbehandlungsmittel) gerade in Gegenden mit sandigen Böden und entsprechend geringer Filter- und Pufferkapazität nicht verwendet werden.

### 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8A, Teilbereich II der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.06.2003 gebilligt.

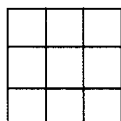
Stapelfeld,

14. Juli 2003



*Detlev Stolzenberg*  
Bürgermeister

Planverfasser:



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