

Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

**zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 B
der Gemeinde Stapelfeld**

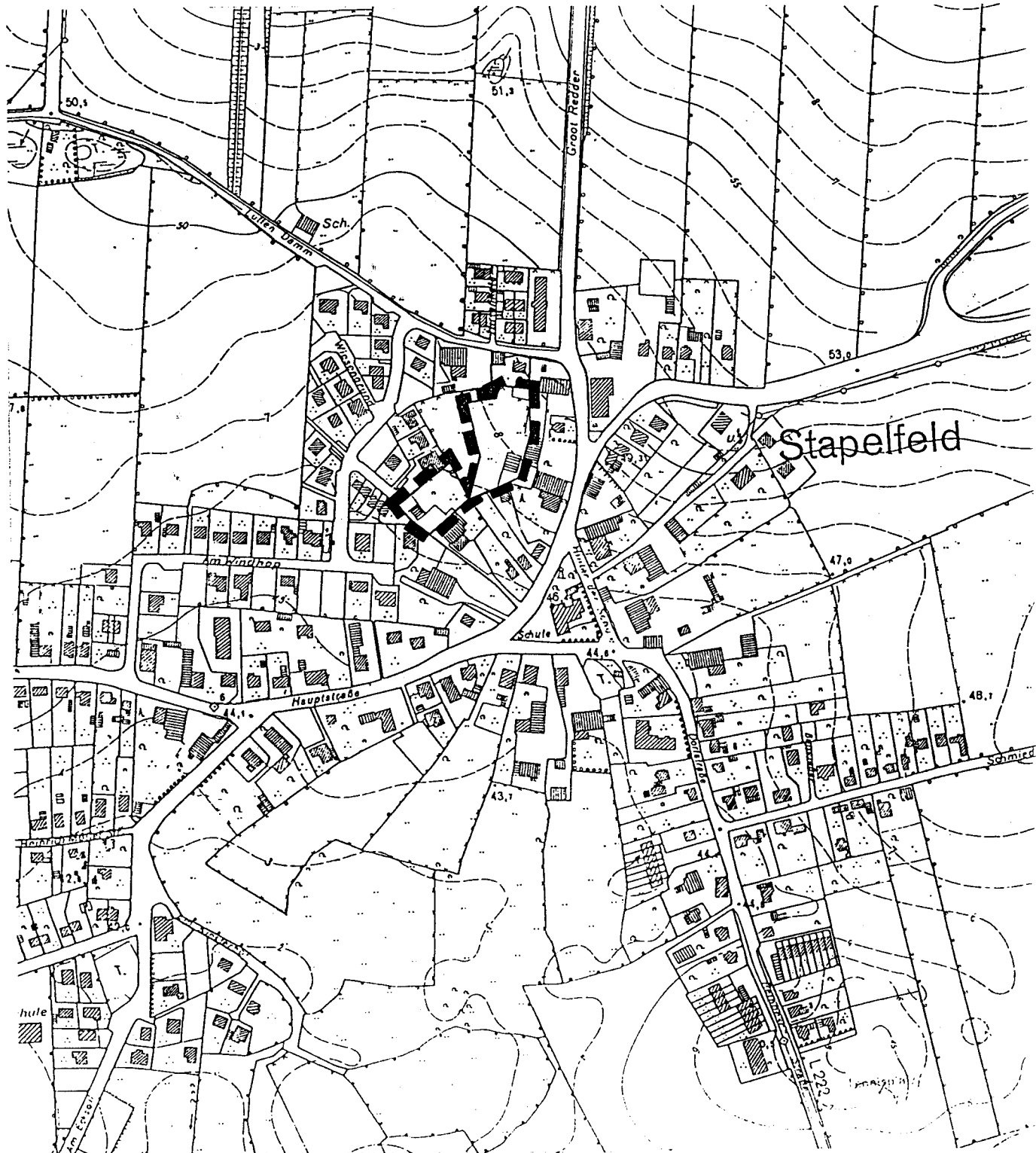
Gebiet:

**Westlich Hauptstraße/Grootredder,
südlich Lütten Damm,
östlich Am Windhop**

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 3. Juli 1995 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld den Aufstellungsbeschluß für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, der nachfolgend nochmals ergänzt wurde um die Flurstücke 58/3 und 58/2 teilweise, für das Gebiet:

Westlich Hauptstraße/Grootredder,
südlich Lütten Damm,
östlich Am Windhop.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Planunterlage für die 1. vereinfachte Änderung wurde eine Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 verwandt.

Als Rechtsgrundlage für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt geänderten Fassung.
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 (GVOBl. SH S. 132).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B befindet sich im Zentrum der Ortslage der Gemeinde Stapelfeld. Es handelt sich um die rückwärtigen Flächen der Höfe Schröder und Bedenknecht und zwar westlich der Hauptstraße/Grootredder, südlich Lütten Damm und östlich Am Windhop.

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Größenordnung von ca. 0,57 ha.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im östlichen Plangeltungsbereich auf dem Flurstück 65/7 befinden sich landwirtschaftliche Gebäude sowie ein Futtersilo. Die Restflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im geltenden Bebauungsplan ist eine Dorfgebietsfläche ausgewiesen bis zur westlichen Grenze der Stallungen und für den halben Güllebehälter. Für die Erweiterungsflächen Richtung Westen ist Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen, was aber nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Auf dem Flurstück 58/2 befand sich eine alte schöne Fachwerkkate, die jedoch baufällig war und zwischenzeitlich abgerissen werden durfte. Das Flurstück 58/2 wurde schon zu früheren Zeiten abgeteilt und ist kürzlich mit einem Einfamilienhaus bebaut worden.

2.30 Flächenbilanz

Dorfgebiet (MD)	
Flurstück 65/7 teilweise	= 0,37 ha
Flurstück 58/3 und 58/2 teilweise	= 0,20 ha

gesamt	= 0,57 ha
--------	-----------

3.00 **Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Gemeinde zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B:

Teilbereich Flurstück 65/7

- Der Grundeigentümer der angrenzenden Hofflächen beabsichtigt die Erweiterung seines Betriebes um eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Ziel dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ist es u.a., dem Landwirt seine Erweiterungswünsche zu gestatten.

Sein im Ortskernbereich der Gemeinde Stapelfeld liegender Hof hat noch ausreichend landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Hofnähe. Durch die ausreichenden Flächen in Hofnähe und auch wegen äußerst geringen Kosten für die Erschließung, ist der vorgesehene Standort für Erweiterungen wirtschaftlich sehr günstig und auch gestalterisch noch vertretbar.

Teilgebiet Flurstück 58/3 und 58/2 teilweise

- In Stapelfeld ist weiterhin Bedarf an Wohnraum in Form von Eigenheimen für Stapelfelder Bürger und ihren Kindern. Durch die vorhandene Erschließung über die Straße Am Windhop ist hier auf dem Flurstück 58/3 bereits ein Einfamilienhaus kostengünstig entstanden, ohne zusätzliche Erschließungskosten für den Eigentümer und auch für die Gemeinde. Im gleichen Sinne soll verfahren werden auf dem Restgrundstück des Flurstückes 58/2.

Auf dem Flurstück 58/3 werden die Baugrenzen des alten Bebauungsplanes den neuen Grundstücksgrenzen angepaßt. Auf dem Restflurstück 58/2 werden die Baugrenzen neu festgesetzt, um eine gewünschte Neubebauung zu ermöglichen. Die alte Scheune befand sich bisher außer-

halb der überbaubaren Flächen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde die Untere Denkmalschutzbehörde bereits beteiligt und ein Abriß wurde genehmigt. Die Untere Denkmalschutzbehörde bedauert den Abriß der alten Fachwerkscheune, ist jedoch rechtlich nicht in der Lage, diesen Abriß zu verhindern. Die Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde, zumindest die Firstrichtung der alten Scheune aufzunehmen, wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Besonderer Wert auf die erhaltenswerte Linde, nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus ortsbildgestalterischen Gründen, gelegt.

Die Geruchsimmissionen wurden durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein überprüft. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

4.00 **Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

Die Baugrenzen wurden gemäß Planzeichnung - Teil A geändert und der zukünftigen Nutzung angepaßt. Die Firstrichtung auf dem Flurstück 58/2 wurde gemäß Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde übernommen.

Die Dorfgebietsfläche auf dem Flurstück 65/7 wurde um 32,00 m Richtung Westen erweitert, um dem Landwirt ein wenig Spielraum bei der Erweiterung seiner Stallanlagen zu geben.

Die Festsetzungen MD I o GRZ 0,3 wurden von der angrenzenden Fläche auf die Erweiterungsfläche übernommen. Auf der südöstlichen Restfläche des Flurstückes 58/2 verbleiben die bisherigen Festsetzungen MD II o GRZ 0,3, GFZ 0,3, bei Reduzierung der überbaubaren Fläche zur Einhaltung von Grenzabständen.

Auf dem Flurstück 58/3 erfolgte eine Reduzierung und Anpassung an das nordwestliche Teilstück des Flurstückes 58/2 mit der Ausweisung MD I o GRZ 0,25.

5.00 **Grünordnerische Belange**

Im nordwestlichen Plangeltungsbereich auf dem Flurstück 58/2 befindet sich eine sehr schöne erhaltenswerte Linde, Stammdurchmesser ca. 80 cm.

Die Linde ist als erhaltenswert festgesetzt. Zum weiteren Schutze sind textliche Festsetzungen zur Freihaltung des Kronenbereiches im Teil B - Text vorgenommen.

Die Erweiterung auf dem Flurstück 65/7, in einer Breite von 32,00 m, erfolgt auf einer bisher festgesetzten Grünfläche, die als Hofweide genutzt wird. Durch die mögliche ausgewiesene Neubebauung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Ein Ausgleich für die Versiegelung innerhalb der Bauflächen ist aus betrieblichen Gründen für die Verbindung und Anbindung der Hauskoppel an den Betrieb nicht möglich. Der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb wird hiermit Vorrang eingeräumt gegenüber dem Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches. Auch eine Aufwertung der westlich angrenzenden Grünfläche erscheint aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wenig sinnvoll.

Als freiwillige Maßnahme wird die Gemeinde in Verbindung mit dem Grundeigentümer auf einer nahegelegenen Fläche im Bereich des Tales der Stellau eine Brachfläche anlegen (siehe Anlage zur Begründung).

Eingriff:

Die Erweiterungsbaupläche beträgt ca. $20 \times 99 \text{ m} = 1.980 \text{ m}^2$
 $12 \times 70 = 840 = 2.820 \text{ m}^2$

GRZ 0,3 zzgl. 50 % für andere versiegelte Flächen auf dem Baugrundstück = 0,45.

$2.820 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1.269 \text{ m}^2$

Ausgleich:

Im Bereich des Tales des Bachlaufes der Stellau wird eine Brachfläche angelegt in einer Größenordnung von 1.300 m^2 gemäß beigefügter Übersicht und Darstellung der Ausgleichsfläche im Maßstab 1 : 5000. Die Absicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch.

6.00

Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen sind von dieser Änderung nicht betroffen.

7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind ebenfalls nicht erforderlich. Somit fällt auch kein Erschließungskostenanteil für die Gemeinde an.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld am 1.4.1996 und 29.9.1997 und 1.12.97 und 2.3.98 gebilligt.

Stapelfeld, den 30. März 1998



Bürgermeister

