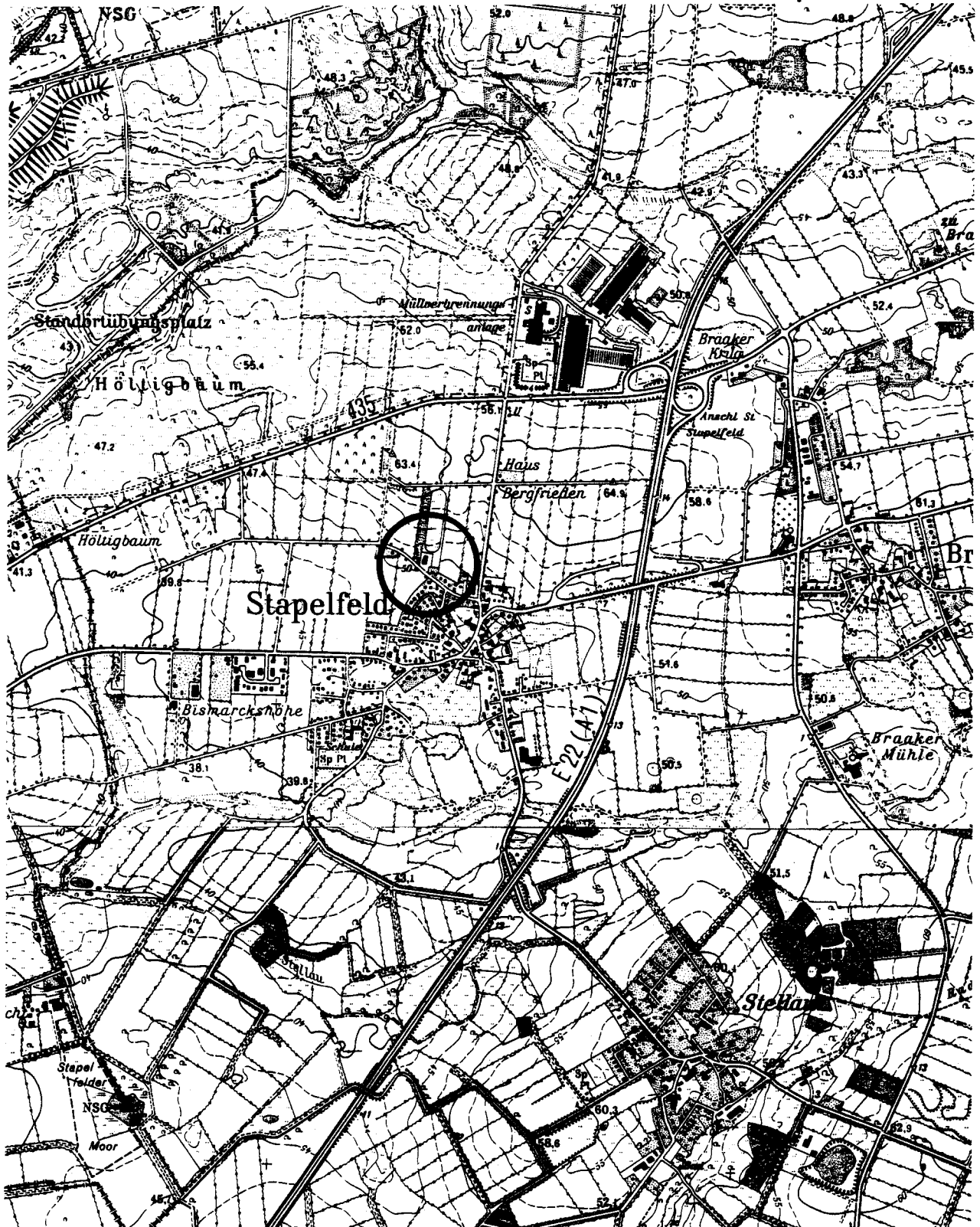


Gebiet: Nördlich Lütten Damm, westlich der Sportanlagen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: . 2 .Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

2. Planinhalt

- a. Städtebauliche Situation
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

Im Westen der Gemeinde Stapelfeld bestehen Bauwünsche der Anlieger der Straße Lütten Damm im Anschluß an das neu entstandene Baugebiet zwischen Drehbarg und Lütten Damm. Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung mußten bisherige Anfragen von der Bauaufsicht negativ beschieden werden.

Die Gemeinde möchte dem Wohnbedürfnis der dort lebenden Bevölkerung Rechnung tragen und das Wohngebiet "Am Drehbarg" in westlicher und nördlicher Richtung ergänzen und abrunden. Gleichzeitig wird jedoch deutlich, daß eine darüber hinausgehende bauliche Ausdehnung in Richtung Norden und Westen nicht vorgesehen wird. Dies ist durch die Verjüngung des Baugebietes im Westen und der Anordnung der Ausgleichsfläche im Norden ablesbar. In der verbindlichen Planung wird die Ausgestaltung des westlichen Ortsrandes in der Abgrenzung des bebauten Bereiches zur freien Landschaft detailliert, die abschließende Ortsrandgestaltung, wie sie auch im Entwicklungsgutachten Südstormarn - Hamburg empfohlen wird, soll dadurch dokumentiert werden.

Gemäß Regionalplan I wird die Gemeinde Stapelfeld als Gemeinde mit der Hauptfunktion Wohnen, sowie der Sonderfunktion (Müllverbrennungsanlage) und Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion dargestellt. Die Entwicklung für die im Achsenzwischenraum liegende Gemeinde Stapelfeld soll sich am örtlichen Bedarf orientieren, wobei Arrondierungen im Norden und Westen als weniger konfliktreich wie im Süden eingeschätzt werden.

Das Entwicklungsgutachten Südstormarn - Hamburg empfiehlt für die Siedlungsentwicklung nur eine Arrondierung der Ortslage, um den Landschaftsraum nicht stärker zu zersplittern. Für eine kurzfristige Entwicklung wird der Fläche 102 (nördliche Arrondierung) ein Vorzug gegenüber der Fläche 101 (westliche Arrondierung) eingeräumt. Im Rahmen der Erfassung des Konfliktpotentials wird auf eine mögliche Lärmbelastung durch den nordwestlich angrenzenden Sportplatz und die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die im Norden weithin sichtbare Müllverbrennungsanlage hingewiesen. Diese Punkte werden im Zusammenhang mit der parallel betriebenen Aufstellung des B-Planes Nr.12 A aufgearbeitet.

In der bisherigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist keine Ausweisung der Flächen des Plangebietes enthalten. Im Zusammenhang mit den Zielen der Gemeinde soll hier eine Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohnbauflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen.

2. Planinhalt

a. Städtebauliche Situation

Die Gemeinde Stapelfeld möchte der erforderlichen Wohnbauentwicklung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche Rechnung tragen. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen in einer Größe von knapp 0,4 ha von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen von etwa 0,3 ha und in einer Größe von etwa 0,1 ha in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft geändert werden.

Im Parallelverfahren wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A für das Plangebiet mit dem Ziel der Schaffung weiterer Bauflächen für den örtlichen Bedarf betrieben.

Das geplante Baugebiet liegt westlich des neu entstandenen Wohngebietes am Drehberg. In Verbindung mit der Ausweisung von Flächen für Sportanlagen sind hier im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnbaugrundstücke als nordwestlicher Ortsabschluß entstanden. Auf den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Gemeinde möchte durch die Bauleitplanung eine Abrundung des bebauten Ortsteiles erreichen. Dabei stellt sich der vorgesehene Planbereich als Abschluß der bebauten Ortslage dar. Eine weitere bauliche Entwicklung in westlicher Richtung über das Plangebiet hinaus beabsichtigt die Gemeinde nicht. Dies wird durch den Anschluß der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft deutlich, die eine Verzahnung der Wohnbauflächen mit der Landschaft und eine Abrundung des Ortsbildes herstellen.

Durch das Plangebiet verläuft eine Regenwasserleitung DN 400 in südwestlicher Richtung. Dadurch wird der überbaubare Bereich stark eingeschränkt. Die verbindliche Bauleitplanung wird diese Leitungsführung berücksichtigen.

Nördlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich eine Altlast (Nr. 206 im Altlastenkataster des Kreises Stormarn). In der Planzeichnung ist die Fläche gekennzeichnet. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 12 sind Bodenuntersuchungen durch einen Gutachter vorgenommen worden. Aus der Gefährdungsabschätzung wird von keinen Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes ausgegangen. Bezüglich der vorhandenen Altlasten sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen Einzelgutachten zu erbringen.

b. Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Entwurf 1988) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Das Entwicklungsgutachten Süd-Stormarn (1994) empfiehlt hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung die Arrondierung der Ortslage, um den Landschaftsraum nicht stärker zu zersplittern. Die landschaftsplanerischen Untersuchungen zum Gutachten werden als Landschaftsplan anerkannt.

Zur Bestandsbewertung des Plangebietes sowie zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft betreibt die Gemeinde die Ausarbeitung einer landschaftsplanerischen Untersuchung und Bilanzierung zum Plangebiet der 22. Flächennutzungsplanänderung. Die Ergebnisse sind in der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Die Aussagen zur erforderlichen Eingriffsminimierung, zum Ausgleich von Eingriffen und zur Einpassung in das Landschaftsbild sollen im Rahmen der verbindlichen Überplanung des Gebietes berücksichtigt werden.

In der Flächennutzungsplanänderung sind neben der Wohngebietserweiterung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowohl für den Plangeltungsbereich als auch für die parallel angestrebte 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die 3. Änderung des B-Planes Nr.12 ausgewiesen. Diese Fläche hat eine Größe von knapp 900 qm, wovon 270 qm oder 31 % aufgrund der Bodenversiegelung durch diese F-Plan-Änderung und die damit zusammenhängende verbindliche Bauleitplanung zustande kommen.

Auf dieser Ausgleichsfläche soll ein Feuchtbiotop mit einem etwa 130 qm großen Kleingewässer mit einem nördlichen Schwarzerlengürtel angelegt werden. Daneben sind entlang der Wohngebietsgrenzen zur freien Landschaft Anpflanzungen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen. Die Bewahrung des Landschaftsbildes soll durch diese Vorkehrungen sichergestellt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ersatz für einen Knickdurchbruch stellt die Schließung einer ebenso großen Knicklücke und weiterhin die Knickausbesserung auf etwa 70 m dar. Zusätzlich werden auf ca. 190 m Knickschutzstreifen mit entsprechenden Schutz- und Pflegegebieten ausgewiesen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sollen dadurch kompensiert werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Stapelfeld sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken und evtl. über Zuleitung zu dem Biotop.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Stapelfeld. Diese sind für den Anschluß des Baugebietes ausreichend bemessen. Das gesamte Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Abwasserverband Siek angeschlossen. Ausnahmen davon sind nicht vorgesehen. Für den Anschluß müssen im öffentlichen Bereich 120 lfd. m Schmutzwasserkanal DN 200 mit Anschluß zum Windhop hergestellt werden.

Die Gemeinde Stapelfeld wird durch die Schleswig AG 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.

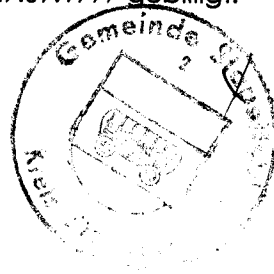
Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Die Anschlußmöglichkeiten an das Fernwärmenetz werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

4. Billigung des Erläuterungsberichtes

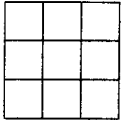
Der Erläuterungsbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.09.1997 gebilligt.

Stapelfeld, 16. Dez. 1997



D. Reprodig
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADT PLANUNG
Detlev Stolzenberg
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

Ergänzung des Erläuterungsberichtes aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers vom 11.6.1998, Az. IV 631-512.111-62.71 (22.Änd.)

Die Flächennutzungsplanänderung weicht von der Darstellung des als Landschaftsplan anerkannten Entwicklungsgutachten Stormarn-Hamburg ab. Der Geltungsbereich der F-Planänderung wird im Landschaftsplan als „Abgrenzung der Siedlung zum Landschaftsraum, Ausprägung und Gestaltung des Ortsrandes als Übergang in die Landschaft“ nicht jedoch als Baufläche ausgewiesen.

Diese Abweichung ist aufgrund der flächenmäßig geringen Ausdehnung der Baufläche sowie der Lage der Ausgleichsfläche als Übergang zur freien Landschaft von der Gemeinde als vertretbar angesehen worden. Bei der Überarbeitung des Landschaftsplanes wird dieser Bereich entsprechend der konkreten Planungsvorstellungen der Gemeinde dargestellt.

Nordöstlich der dargestellten Baufläche befinden sich gemeindliche Sportanlagen. Diese Einrichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde gutachterlich bewertet worden. Lärmschutzmaßnahmen sind in Richtung Wohnbebauung errichtet worden. Aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Aussagen ist mit unzumutbaren Lärmimmissionen im Bereich der nunmehr dargestellten Baufläche nicht zu rechnen.

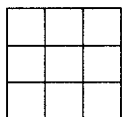
Billigung der Ergänzung des Erläuterungsberichtes

Die Ergänzung des Erläuterungsberichts zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am *12.10.1998* gebilligt.

Stapelfeld, 02. Nov. 1998

Walter Gropius
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPLOM-ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT