

Inhalt:

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

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 8A, Teilbereich I der Gemeinde Stapelfeld. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden insbesondere entlang der Hauptstraße weitgehend bebaut.

In den rückwärtigen Bereichen bestehen noch Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die Gemeinde hat sich entschieden, für diesen Teilbereich des Ursprungsplanes die Grundflächenzahl anzuheben, um die Baumöglichkeiten auf den schmalen Grundstücken zu verbessern.

Diese Änderung sieht lediglich die Anhebung der Grundflächenzahl vor. Die übrigen Festsetzungen, die in die Planzeichnung aus dem Ursprungsplan übernommen wurden (wie z. B. Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Lärmschutzmaßnahmen), werden lediglich zur besseren Lesbarkeit der Satzung aufgenommen, jedoch inhaltlich nicht berührt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung tangiert die übergeordneten Planungsvorgaben nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden Hoisdorfs beidseitig des Birkenwegs. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 26/28, 26/27, 26/21 u. 26/23.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 26/23.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 26/28.

Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden und tlw. gewerblich genutzten Gebäuden vorwiegend entlang der Hauptstraße bebaut.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Der westliche Teil des Ursprungsplans ist bei sehr tiefen Grundstücken entlang der Hauptstraße bereits bebaut. In den rückwärtigen Bereichen bestehen noch Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Da die Grundstücke tlw. sehr schmal geschnitten sind, wird eine relativ große Tiefe erforderlich, um bei der im Ursprungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 eine angemessene Gebäudegröße erreichen zu können. Damit wird dann das tlw. gewerblich genutzte vordere Grundstück zu klein. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, für diesen Teilbereich des Ursprungsplanes die Grundflächenzahl anzuheben, um die Baumöglichkeiten zu verbessern.

Diese Änderung sieht lediglich die Änderung der Grundflächenzahl vor. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8A, Teilbereich I werden nicht berührt und gelten, soweit zutreffend, weiterhin. Zur besseren Lesbarkeit werden in die Planzeichnung die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit aufgenommen.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Hauptstraße berührt. Im Ursprungsplan sind die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Diese gelten unverändert fort.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Kosten

Durch die Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

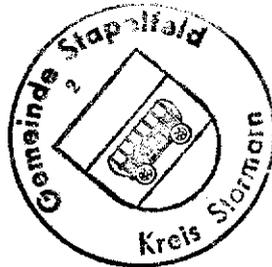
Nach § 21 BNatSchG 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG entsprechend der Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht erforderlich.

Durch die Anhebung der GRZ wird eine leichte Erhöhung der Überbaubarkeit der Fläche vorbereitet. Diese Erhöhung muss allerdings vor dem Hintergrund der Bestandssituation gesehen werden. Insofern kommt es nicht zu einer grundsätzlichen Nutzungsänderung der Fläche. Eine Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne des § 7 LNatSchG durch die leicht erhöhte Flächennutzbarkeit wird nicht angenommen. Hinzu kommt, dass der Bereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt würde und die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten danach zulässig wären. Die für das Gebiet im Ursprungsplan festgesetzten Regelungen zum Erhalt von Bäumen gelten unverändert fort.

6. Billigung der Begründung

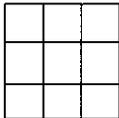
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 8A, Teilbereich I, 1. Änderung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 10.10.2005 / 06.02.2006 gebilligt.

Stapelfeld, 08. MAI. 2006



Detlev Stolzenberg
Bürgermeister

Planverfasser:



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