

Gemeinde Stockelsdorf

Begründung zur 3. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

„Wohnbaufläche am Herrengartenpark“



Für den Bereich:
Südlich des Alten- und Pflegeheimes am Herrengartenweg, nördlich der Einfamilienhausbebauung am Lilienkuhl, westlich des Herrengartenparks und östlich des Friedhofes an der Dorfstraße

1 Allgemeines

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) Das um die EU Richtlinien (EAG Bau) ergänzte Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.Juni 2004 (BGBl. 2004, Teil I, S. 1359) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991).

1.2 Lage des Plangebietes - Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Kerngemeinde Stockelsdorf, nördlich des Ortszentrums der Gemeinde und wird begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände des Alten- und Pflegeheimes am Herrengartenweg sowie angrenzende Grünflächen,
- im Osten durch die westlich an den Herrengartenpark angrenzenden Einzelhausgrundstücke,
- im Süden durch die Einfamilienhausbebauung am Lilienkuhl,
- im Westen durch die Einfamilienhausbebauung am Lindenweg und einen Teil des Friedhofgeländes an der Dorfstraße.

Der genaue Geltungsbereich dieser Änderung kann der Planzeichnung im Maßstab 1:5000 entnommen werden.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (genehmigt vom Innenministerium am 30.03.2001, Aktenzeichen IV 647-512.111-55.40) stellt das mit Tennisplätzen und privaten Sporthallenanlagen bebaute Plangebiet als „Sondergebiet Sport“ dar. Außerdem sichert die Neuaufstellung die über den Herrengartenpark und das Friedhofsgelände weiterführende Fuß-/ Radwegverbindung.

Der Landschaftsplan wurde parallel zur Flächennutzungsplanneuaufstellung erarbeitet und ist dementsprechend kongruent zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Damit entsprechen die F-Plandarstellungen der L- Plankonzeption.

Außerdem ist die derzeitige Sport- und Freizeitnutzung des Plangebietes Festsetzungsbestandteil der rechtsverbindlichen 3. Änderung des B-Planes Nr. 14 vom 25.09.1986 (=> „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, hier: Sport- und Freizeitzentrum“).

Zur Umwidmung und Aktualisierung der veralteten Sondergebietesfestsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 14 hat die Gemeinde Stockelsdorf den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 gefasst, der parallel zu dieser 3. Änderung der Neuaufstellung des F-Planverfahrens aufgestellt wird.

2. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet wurde bis vor kurzem durch das Stockelsdorfer Tennis- und Squash Center genutzt, welches zwischenzeitlich abgerissen wurde. Die Fläche gleicht zum Zeitpunkt der F-Planänderungsaufstellung einer großen Bauruine.

Aufgrund des Einfamilienhausbedarfs der letzten Jahrzehnte der Gemeinde Stockelsdorf ist das an den SO Sportstandort angrenzende Gelände - mit Ausnahme des Alten- und Pflegeheimes am Herrengartenweg und dem nordwestlichen Friedhofsgelände – inzwischen mit Wohngebäuden bebaut.

Nordöstlich zum Plangebiet liegt der Herrengartenpark, der durch seine Grün- und Fußwegverbindung an den im Nordwesten liegenden Friedhofs-/ Kleingartengrünzug des Plangebiets angebunden ist (s. entspr. Darstellung in der Neuaufstellung des F-Planes). Das Plangebiet hat demzufolge gute Naherholungsmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Grünbestände, die gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützt sind, sind im Plangebiet nicht enthalten. Die Wertigkeit der flächenmäßig geringen Gehölzbestände wird im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 14, untersucht und beschrieben werden.

3. Planungsabsicht und Planungserfordernis

Im Zuge des stark nachlassenden Interesses an Tennis und Squash versuchte der Eigentümer des Tennis- und Squash Centers über mehrere Jahre einen neuen Fitness- Kundenkreis für diesen Standort zu interessieren und zu halten. Da trotz allem die Besucherzahlen stark rückläufig waren, stellte die Gemeinde Stockelsdorf in Abstimmung mit dem Eigentümer die Aufstellung der vorliegenden 3. F-Plan Änderung auf.

Die Aufstellung der 3. Änderung des F-Planes ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes gemäß §1 Abs. 3 und 5 BauGB erforderlich, um die weitgehend versiegelten Plangebietsflächen nach Aufgabe des Sportflächenstandorts neu ordnen zu können.

Planungsziel dieser Änderung ist die bisherige SO- Sport - Darstellung des Plangebietes in eine „Wohnbaufläche“ umzuwidmen, um dem städtebaulichen Charakter der angrenzenden Wohnbaunutzung und Darstellung gerecht zu werden und den bestehenden Wohnraumbedarf der Gemeinde durch außenbereichsflächensparendes Nachverdichten zu decken.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und die in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die 3. Änderung der Neuaufstellung des F-Planes wurde von der Gemeinde Stockelsdorf festgelegt, dass dies in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

Da die zu erwartenden negativen Auswirkungen (Verlust des Sport- und Freizeitstandortes und Überplanung der Grünbestände) eindeutig weitaus geringer einzuschätzen sind, als die positiven Aspekte der Neuordnung des Plangebietes, wird sich die Bauleitplanung positiv auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima, Luft auswirken.

Es wird insgesamt deshalb davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung und die innerhalb der 5. Änderung des B-Planverfahrens Nr. 14 vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft (wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze sowie die Anpflanzbindungen) die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

Im Zusammenhang mit der Schallquelle der in ca. 175 m bis 225 m entfernt liegenden B 206 (Abstand zum südlichen bzw. nördliche Randbereich der im B-Planvorentwurf liegen Bebauung), der introvertierten Erschließungssituation und dem im weiteren Umfeld zum Plangebiet liegenden Sportplatz und Schützenstand ist innerhalb des nachfolgenden B-Planverfahren schallgutachterlich geprüft worden, ob insbesondere die nächtlichen Lärmimmissionen im Rahmen der zulässigen Richtwerte von 40 dB (A) für WA-Gebiete liegen, oder ob im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren Immissionsschutzmaßnahmen und Immissionsschutzfestsetzungen getroffen werden müssen.

Im Ergebnis enthält das Ingenieurbüro für Schallschutz, Herrn Dipl.-Ing. Volker Ziegler in seinem Gutachten Nr. 05-09-7 folgendes:

Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch den Verkehr auf der B 206: Tagsüber wird der schalltechnische Orientierungswert in den Außenwohnbereichen sowie in Dachgeschoßhöhe des gesamten Plangebietes eingehalten. Die Orientierungswertüberschreitungen nachts um bis zu 4 dB(A) und sind durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit entsprechender Festsetzung im Bebauungsplanverfahren auszugleichen (s. Teil B Text, Nr. 7.1 der 5. Änderung des B-Planes Nr. 14).

Lärmimmissionen an vorhandenen Wohnhäusern durch den plangebietsbezogenen Verkehr

Grundsätzliche Lärmimmissionskonflikte sind nicht erkennbar.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden durch den Wegfall des Tennis- und Squashcenters Verkehrsentlastungen stattfinden, die die planbezogenen Verkehrszuwächse kompensieren.

Sportplatz und Schießstand

Aufgrund der Abstände liegen keine Lärmimmissionskonfliktsituationen vor.

4. Erschließung / Erschließungskosten

Die äußere Erschließung der neuen Wohnbaufläche soll grundsätzlich über den vorhandenen Eichenweg sowie den Herrngartenweg und dessen Anbindung an die Dorfstraße und die Segeberger Straße (B 206) erfolgen. Eine Anbindung über den Lindenweg ist nicht ausgeschlossen.

Besonderer Wert soll auf die Grün- und Wegvernetzung des neuen Wohngebietes mit dem Friedhofs-/ Kleingartengrünzug und dem Herrngartenpark gelegt werden. Die Grünverbindung soll außerdem genügend Flächen für die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder und Jugendlichen bieten.

Für die innere Erschließung des neuen Wohngebietes werden voraussichtlich ca. 1 Mio. Baukosten (zzgl. Ingenieurleistungen) für die Anlage bzw. den Ausbau der im B-Planverfahren konzipierten öffentlichen Verkehrsflächen anfallen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zu übertragen, so dass die o. a. Kosten weitgehend über die Kaufpreise refinanziert und nicht von der Gemeinde veranlagt werden. Die Gas- und Wasserversorgung wird in Regie der Gemeindewerke GmbH errichtet und durch diese refinanziert.

Die erforderlichen Gemeindemittel sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitzustellen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der 3. Änderung der Neuaufstellung des F- Planes erfolgt unverändert zum Ursprungsplan und dessen Änderungen durch den Anschluss an das dort beschriebene Ver- und Entsorgungsnetz.

Teil 2: Umweltbericht

**UMWELTBERICHT gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zur
UMWELTPRÜFUNG (UP) gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit §1aBauGB
für die 3. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Einleitung		
<p>Grundsätzliches Ziel der 3. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das gesamte Plangebiet von „SO- Sport“ (s. verbindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes) in eine „Wohnbaufläche“ umzuwidmen.</p> <p>Sofern nachfolgend detailliertere Angaben gemacht werden, basieren diese auf der Entwurfsplanung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 der Gemeinde Stockelsdorf.</p>		
Inhalte und Ziele der 3. Änderung des F-Planes (Anlage zu § 1 zum BauGB)		
1.1	<ul style="list-style-type: none"> - Größe des F- Plangebiets insgesamt - Wohnbauflächenanteil 3. Änd. F-Plan Größe der einzelnen Nutzungen in der Vorentwurfsplanung der 5. Änd. BP 14 - B-Plangebiet insgesamt - Wohnbauflächenanteil - Versiegelungsanteil (Straßen, Wege) - private Gärten und öffentliche Grünfl. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2,8 ha • 2,8 ha (100 %) • 3,23 ha (100 %) • von 1,00 ha (ca. 31 %) • von 0,54 ha (ca. 16,7 %) • von 1,69 ha (ca. 52,3 %)
1.2	Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, • Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs der Gemeinde durch außenbereichsflächensparendes Nachverdichten (keine Zersiedlung der Landschaft), • Integration der neuen Wohnbebauung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Wohngebiete, • Grün- und Wegvernetzung des neuen Plangebietes mit dem Friedhofs-/ Kleingartengrünzug und dem Herrngartenpark, • Entwicklung von Spiel- und Freiflächen im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 14.
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet Sport, • Entwicklung eines straßenunabhängigen Systems grünbestimmter Fuß- und Radwege mit Verbindung in die freie Landschaft.

1.4	Entwicklungsziele des L-Planes	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung (keine Zersiedlung der Landschaft), • Vorrang der Schließung von Lücken im Bestand vor weiterer Entwicklung in die Landschaft (Flächenrecycling), • innerörtliche Freiräume erhalten und qualitativ verbessern.
1.5	Im F-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.5.1	FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.
1.5.2	Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG vorhanden.
1.5.3	Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG	Keine Nationalparkanlagen gemäß § 14 BNatSchG vorhanden.
1.5.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG vorhanden.
1.5.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 15 a/b LNatSchG	Keine nach § 15 a/b LNatSchG geschützten Biotope vorhanden.
1.5.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	Keine Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG vorhanden.
1.5.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalschutzgesetzlich geschützten Anlagen vorhanden.
1.6	Sonstige Umweltbelange	
1.6.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	<p>Die Gemeinde Stockelsdorf hat 1994 eine Liste der potentiellen betrieblichen Altlastenverdachtsflächen erstellt. In dieser Liste wurden <u>alle</u> an- und abgemeldeten Betriebe der Gewerbetearbeiten aufgenommen, die aufgrund ihrer angegebene(n) Branche mit umweltgefährdenden Stoffen umgehen könnten, wobei sich daraus noch keine Hinweise auf wirklich vorhandene Verunreinigungen der Grundstücksflächen ergeben (s. Anlage der FNP - Neuaufstellung).</p> <p>Weil diese Liste keine Flächen enthält, die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des F-Planes liegen und weil der Gemeinde keine sonstigen Altlastenverdachtsflächen, Altlastenablagerungen oder Altlastenstandorte im Plangebiet bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass das F-Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist.</p>
1.6.2	Abfallerzeugung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen.
1.6.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

1.6.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage zu § 1 zum BauGB)		
2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	Zu a) Das Plangebiet wurde bis vor kurzem durch das Stockelsdorfer Tennis- und Squash Center genutzt, welches zwischenzeitlich abgerissen wurde. Die Fläche gleicht zum Zeitpunkt der F-Planänderungsaufstellung einer großen Bauruine. In den anderen Randbereichen des Plangebietes wirkt sich der großflächige Hallenkörper und das hohe Maß der Flächenversiegelung ortsbildstörend auf die angrenzende Einfamilienhausstruktur aus (s. Bestandskartierung der Anlage 2). Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Tennisfreiplätze. In unmittelbarem Zusammenhang zum Haupteingang der Halle liegen die großflächig versiegelten Stellplatzanlagen, auf denen zwei lichte Laubgehölzreihen den südöstlichen Hauptweg einfassen. Grünbestände, die unter gesetzlichen Schutz stehen (s. Pkt. 1.5), sind im Plangebiet nicht enthalten.
	b) Umweltmerkmale , die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Die 3. F-Planänderung bereitet eine vollständige Neuordnung des Plangebietes vor , bei der weder die Gebäude, Tennis- und Stellplätze noch die kleinräumigen Laub- und Nadelgehölzbestände erhalten bleiben.
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a)	Durchführung der Planung => Umwidmung des SO-Sportgebietes in eine Wohnbaufläche Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	Zu 2.2a) Anmerkung: Die Nutzungsanteile der Detailplanungen der Vorentwurfsplanung der 5. Änd. BP 14 können dem Pkt. 1.1 entnommen werden.
	- Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Der Wohnraumbedarf der Gemeinde Stockelsdorf wird in der Kerngemeinde gedeckt (keine Zersiedlung der Landschaft), • Neuer Wohnraum entsteht in Verbindung zu bestehenden Grünzügen (Herrengartenpark, Friedhof-, Kleingartengelände). • Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 werden neue Spiel- und Freiflächen entstehen. • Die geplante Wohnbauflächenstruktur wird in das Ortsbild integriert. • Die Abendstunden und Feiertage werden nicht durch

		<p>Sportzielverkehre gestört.</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Inanspruchnahme des jetzigen Sport- und Freizeitangebotes müssen interessierte Anwohner nach Lübeck fahren.
	- Pflanze	<ul style="list-style-type: none"> • Der Grünflächenanteil wird im künftigen Wohngebiet mit 52% viel höher sein, als im jetzigen Bestand (15%), • Das Artenspektrum wird durch die Anlage der privaten Gartenflächen und die geplanten B-Plan-Festsetzungen, z. B. für standortgerechte Laubgehölze (Heckeneinfriedungen und Straßenbäume) erhöht, • Die Wegverbindungen zwischen Herrngartenpark und Friedhof werden eingegrünt und ggf. aufgeweitet.
	- Tier	<ul style="list-style-type: none"> • Nist-, Brut- und Aufenthaltsflächen für Arten, die sich vorrangig in Gärten aufhalten, werden neu geschaffen. • Das Artenspektrum wird quantitativ und vermutlich auch qualitativ erweitert.
	- Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser in den Grün- und Gartenflächen versickern kann. • Eine Vorbelastung durch Altlasten ist nicht zu erwarten (s. obigen Pkt. 1.5.1). • Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauflächennutzung ist von keiner Bodenverunreinigung auszugehen.
	- Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ hohe Grundwasserneubildungsrate auf Grund des geplanten Grünanteils des Plangebiets. • Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keiner Grundwasserverunreinigung auszugehen.
	- Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist vorgesehen, dass das Niederschlagswasser in den Grün- und Gartenflächen versickern kann. • Bestandteil der Vorentwurfsplanung sind Maßnahmen zur Entrohrung, die zum Teil Bestandteil der Oberflächenentwässerung werden sollen. • Es wird empfohlen, die technischen Oberflächenentwässerungsbauwerke (Regenrückhaltebecken) naturnäher aus-, bzw. umzubauen.
	- Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die introvertierte Lage des Plangebiets (innerhalb des Siedlungsbereichs der Kerngemeinde) ist davon auszugehen, dass der Einfluss des Plangebietes auf großräumige Klimafaktoren gering ist. • Die geplante Vergrößerung des Grünflächenanteils wird sich insbesondere im Hochsommer positiv auf das Mikroklima auswirken.
	- Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Die Luftaustauschprozesse werden sich kleinräumig verbessern.
	- Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Die neue Wohnbaufläche wird sich in das Orts-, und Siedlungsbild integrieren. • Die geplante Grün- und Wegvernetzung des neuen

		Plangebietes mit dem Friedhofs-/ Kleingartengrünzug und dem Herrngartenpark wertet das Ortsbild auf.
2.2b)	Nichtdurchführung der Planung/ Beibehaltung der jetzigen SO-Sport- und Freizeitnutzung	
	Größe der bestehenden Nutzungen der 3. Änderung des F-Planes: - F- Plangebiets insgesamt - Hallenflächenanteil - sonstige Versiegelungen insg., davon a) Straßen, Wege b) Tennisfreiflächen und Stellplätze - Grünanteil insgesamt, davon a) Begleitgrün und öffentliches Grün b) Flächen mit vorwiegend Nadelgehölzen	<ul style="list-style-type: none"> • • 3,1 ha (100 %) • 1,07 ha (34 %) • 1,62 ha (51 %) • 0,36 ha • 1,26 ha • • 0,47 ha (15 %) • 0,23 ha • 0,24 ha
	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Sportinteressierte Anwohner können in der direkten Umgebung Freizeitsport betreiben. • Der großflächige Hallenkörper und das hohe Maß der Flächenversiegelung (85 % des Plangebietes) sind ortsbildstörend. • In den Abendstunden und an den Feiertagen können die benachbarten Wohngebiete durch Verkehrsimmissionen gestört werden.
	- Pflanze (s. Anlage 2, Bestandskartierung)	<ul style="list-style-type: none"> • Monotone, kleinräumig und schmale Laub- und Nadelgehölzsäume, • eingeschränktes Artenspektrum mit niedrigen heimischen Anteilen, • insgesamt geringwertige Grünbestände.
	- Tier	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränktes Artenspektrum, • relativ gleichförmige und geringwertige Habitatsstrukturen.
	- Boden (s. Anlage 2, Bestandskartierung)	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von Niederschlagswasser ist nur an wenigen Stellen des Plangebietes möglich. • Eine Vorbelastung durch Altlasten ist nicht zu erwarten (s. obigen Pkt. 1.5.1). • Im Zusammenhang mit der vorhandenen Sport-, Freizeitnutzung ist von keiner Bodenverunreinigung auszugehen.
	- Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Grundwasserneubildungsrate auf Grund des hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets (85%). • Im Rahmen der vorhandenen Nutzung ist von keiner Grundwasserverunreinigung auszugehen.
	- Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Die Entwässerung wird in die nordöstlich liegenden beiden

		<p>technisch ausgebauten Regenrückhaltebecken geleitet, wobei das direkt angrenzende Becken auch Feuerlöschfunktion hat.</p>
	- Klima	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Durch die introvertierte Lage des Plangebiets (innerhalb des Siedlungsbereichs der Kerngemeinde) ist davon auszugehen, dass der großräumige klimatische Einfluss des Plangebietes gering ist. ◦ Im Hochsommer kann das Mikroklima auf Grund des hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets (85%) negativ beeinflusst werden.
	- Luft	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Im Bereich des großflächigen Hallengebäudes erfolgt keine Luftzirkulation. ◦ In den Randbereichen des Plangebietes können Luftaustauschprozesse stattfinden, die im Zusammenhang mit dem hohen Versiegelungsgrad zu kleinräumigen Temperaturerwärmungen führen können.
	- Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Die vorherrschend angrenzende Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser) wird durch das großvolumige Hallengebäude gestört. ◦ Die großflächigen Sportfreiflächen und die Stellplatzanlage entsprechen ebenfalls nicht dem ortstypischen Siedlungscharakter.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Die im Plangebiet vorhandenen Grünbestände wurden im Rahmen des zugehörigen B-Planverfahrens erfasst und bewertet (s. Pkt. 2.5.3 Eingriffsminimierung, 2.5.4 Eingriffe in den Naturhaushalt und 2.6 Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Begründung der 5. Änderung des B-Planes). ◦ Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandene Baum- und Gehölzbestände der angrenzenden Grünflächen sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität der Vegetationsbestände vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden. ◦ Bestandteil der Vorentwurfsplanung sind Maßnahmen zur Entrohrung, die zumindest zum Teil Bestandteil der Oberflächenentwässerung werden sollen. ◦ Das Artenspektrum wird durch die Anlage der privaten Gartenflächen und die geplanten B-Plan-Festsetzungen, z. B. für standortgerechte Laubgehölze (Heckeneinfriedungen und Straßenbäume) erhöht. ◦ Die Wegverbindungen zwischen Herrngartenpark und Friedhof werden eingegrünt und ggf. aufgeweitet. ◦ Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe dieses B-Planverfahrens insgesamt durch die Pflanzbindungen gem. Teil B; Text Nr. 5.2, 5.3, 5.5 und 5.6 vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.

2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.
Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	<p>Inwieweit die technischen Voraussetzungen es zulassen, dass das Niederschlagswasser - wie geplant - in den Grün- und Gartenflächen zu versickern ist, ist z. Zt. (ohne Bodengutachten) nicht absehbar. Die sich darauf beziehenden Planungsaussagen zu den Schutzgütern Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser in der Begründung zum B-Plan sind deshalb nur Empfehlungen.</p> <p>Außerdem ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, inwieweit es realisierbar ist, die technischen Oberflächenentwässerungsbauwerke (Regenrückhaltebecken) naturnäher aus-, bzw. umzubauen.</p>
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	Da sich das Bauleitplanverfahren in der Planungsphase befindet, werden die zu konkretisierenden Maßnahmen zu gegebener Zeit ergänzt.
3.3	<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ (Pkt. 2.2a und 2.2b) zu erwarten sind, belegt eindeutig, dass die Neuordnung des Plangebietes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zwingend erforderlich ist !</p> <p>Alle Schutzgüter werden von dieser Neuordnung profitieren.</p> <p>Die zu erwartenden negativen Auswirkungen (Verlust des Sport- und Freizeitstandortes und Überplanung der Grünbestände) sind eindeutig weitaus geringer einzuschätzen, als die positiven Aspekte der Neuordnung.</p> <p>Insbesondere wird hier zentrumsnaher Wohnraum geschaffen, der das Orts-, und Siedlungsbild aufwertet und zu keiner Zersiedlung der Landschaft führt.</p> <p>Außerdem wird sich die damit in Verbindung stehende Erhöhung des Grünanteils von 15% im jetzigen SO-Bestand auf 52 % in dieser Bauleitplanung positiv auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima, Luft auswirken.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe dieses B-Planverfahrens insgesamt durch die Pflanzbindungen gem. Teil B; Text Nr. 5.2, 5.3, 5.5 und 5.6 vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.</p>	

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Stockelsdorf am 06.06.2007
gebilligt.

Stockelsdorf, den 18. Juni 2007

Gemeinde Stockelsdorf
- Die Bürgermeisterin -



Rahlf - Behrmann
(Bürgermeisterin)

ANLAGE 1: Bestandskartierung

