



Gemeinde Stockelsdorf

Bebauungsplan Nr. 22, 3. Änderung

für das Gebiet zwischen Schulweg und Morier Straße /
Hermannstraße

Begründung



1 ANLASS, ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird für den betreffenden Bereich die Zulässigkeit von Garagen und Carports neu geregelt.

Nach bisherigem Planungsrecht sind Garagen und damit auch Carports nur in der überbaubaren Fläche und in explizit für Garagen festgesetzten Bereichen zulässig. Dies ist mit den modernen Anforderungen an ein Wohngebiet nicht mehr vereinbar, da die Anzahl an PKW seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 stark angestiegen ist. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen neu geregelt. Gleichzeitig wird der öffentlichkeitswirksame Bereich der Grundstücke des Geltungsbereiches als Übergang zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich entsprechend den heutigen Planungsvorstellungen der Gemeinde erhalten bleiben.

Dieser Bereich ist freizuhalten und wird in der Planzeichnung Teil A festgesetzt. Er orientiert sich an den für die Öffentlichkeit relevanten Straßen. Für Wohnwege wie z.B. für Reihenhäuseranlagen wird kein freizuhaltender Bereich festgesetzt. Hier ist die Freihaltung dieser Bereiche unerheblich, da sie nur von den jeweiligen Anwohnern frequentiert werden und nicht zum öffentlichen Straßenbild gehören. Der freizuhaltende Bereich wird mit einer Tiefe von 3,00 m festgesetzt um einen ausreichend großen Bereich von beeinträchtigender Bebauung freizuhalten.

Innerhalb des freizuhaltenden Bereiches sind offene Stellplätze, zu mindestens drei Seiten offen gehaltene Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, deren straßenbegleitende Länge nicht größer als 2,50 m ist und deren max. Höhe 2,50 m nicht überschreitet, zulässig. Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden, sind Carports in diesem Bereich an mindestens drei Seiten offen zu halten und die Größe der Nebenanlagen wird beschränkt. Die Beschränkung der Gestaltung von Carports dient der Offenhaltung des freizuhaltenden Bereiches. Die optische Wirkung von zu mindestens drei Seiten offenen Carports ist geringer als bei einer geschlosseneren Gestaltung. Die Begrenzung der Größe von Nebenanlagen dient ebenfalls der Freihaltung des straßenbegleitenden Bereiches. Mit der Beschränkung von Länge und Höhe der Nebenanlagen auf 2,50 m werden ausreichend Möglichkeiten für die Errichtung von Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, etc. geboten.

Offene Stellplätze waren im Rahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich bereits zulässig. Die Möglichkeit der Errichtung von offenen Stellplätzen wird auch weiterhin bestehen.

Der an das Grundstück angrenzende freizuhaltende Bereich darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu maximal 50% bebaut werden. Damit wird gewährleistet, dass der freizuhaltende Bereich durch die zulässigen Anlagen lediglich in einem begrenzten Maß bebaut wird und eine optische Beeinträchtigung somit vermieden wird.

Die Möglichkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 neu geschaffen.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird im Rahmen der Entwurfserstellung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert. Die Flurstücke 251/59, 251/58 und 251/47 der Gemarkung Mori sind nicht mehr Teil des Plangeltungsbereiches. Die

Flurstücke befinden sich im Nordosten des Plangebietes und werden durch den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 79 überplant. Eine Überplanung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist nicht erforderlich. Die benannten Flurstücke werden durch den Bebauungsplan Nr. 79 erfasst. Der reduzierte Plangeltungsbereich ist der Planzeichnung Teil-A zu entnehmen.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist bereits vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 und der in Kraft stehenden 1. und 2. Änderung bebaut.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009, in der Gültigkeit vom 01.07.2016.

4 BISHER GELTENDES PLANUNGSRECHT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, 3. Änderung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 22 und seine 1. und 2. Änderung überplant. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. und 2. Änderungen des Bebauungsplanes gelten, sofern sie nicht geändert wurden, weiterhin fort.

5 AUFSTELLUNGSVERFAHREN NACH § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 22, 3. Änderung dient der Innenentwicklung. Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB werden erfüllt.

Das Verfahren kann daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das bedeutet u. a., dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Stockelsdorf hat eine Größe von etwa 4,1 ha. Das Plangebiet befindet sich westlich des zentralen Bereiches der Kerngemeinde Stockelsdorf. Durch das Plangebiet verlaufen die Straßen Hermannstraße und Teichstraße. Nordwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Schulweg, südwestlich verläuft die Morier Straße. Beide Straßen schließen an die Segeberger Straße an.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Le-Portel-Ring Nr. 12 a-d, 14 a-d, 16 a-d,
- im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke an der Morier Straße,
- im Südwesten durch die Hermannstraße sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Schulweges (Hausnummern 5f, 7f, 9f, 3u, 3h-n).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.500 dargestellt.



Abb. 1: Plangeltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 22 auf dem Luftbild

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stockelsdorf wurde mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.40) mit Datum vom 30.03.2001 genehmigt und ist am 10.05.2001 wirksam geworden.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der zu überplanende Bereich als „Wohnbaufläche“ und „Wasserfläche“ dargestellt.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Stockelsdorf werden die Zulässigkeiten von Garagen und Carports angepasst sowie ein freizuhaltender Bereich festgesetzt. Garagen sind, mit Ausnahme der freizuhaltenden Bereiche, zukünftig auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze, zu drei Seiten offen gehaltene Carports sowie Nebenanlagen, deren straßenbegleitende Länge nicht größer als 2,50 m ist und deren max. Höhe 2,50 m nicht überschreitet sind außerhalb der Baugrenzen und in dem freizuhaltenden Bereich zulässig.

Der an das Grundstück angrenzende freizuhaltende Bereich darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu maximal 50% bebaut werden. Damit wird gewährleistet, dass der freizuhaltende Bereich durch die zulässigen Anlagen lediglich in einem begrenzten Maß bebaut wird und eine optische Beeinträchtigung somit vermieden wird.

Es werden neue Möglichkeiten für die Errichtung von Garagen und Carports geschaffen, gleichzeitig wird in einigen Bereichen die Errichtung von Nebenanlagen auf eine bestimmte Größe beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie der 1. und 2. Änderung bestehen weiterhin fort. Weitere Auswirkungen ergeben sich durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

9 ERSCHLIESSUNG

Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Es handelt sich um ein bereits erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage.

10 VERSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22, 3. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Wasserversorgung wird öffentlich-rechtlich betrieben. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Baugrundstücke.

10.2 Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung (Erdgas) erfolgt durch die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH und andere private Anbieter.

10.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die SH-Netz AG und andere private Anbieter mit elektrischer Energie versorgt.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergiebedarf zu senken.

10.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die TELEKOM und andere private Fernmeldeanbieter stellen die erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung.

10.5 Brandschutzeinrichtungen / Löschwasserversorgung

Für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 16.08.2017 ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 eine Löschwasserversorgung von mehr als 96 m³/h für mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert.

Innerhalb eines Radius von 300 m befinden sich mehr als 30 Entnahmestellen für Löschwasser aus mehreren Hauptleitungen.

11 ENTSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22, 3. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

11.1 Trinkwasser

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz regelt die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVBWASSERV). Netzbetreiber ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH.

11.2 Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser wird dem Zentralklärwerk der Stadt Lübeck zugeführt. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend.

11.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Regenwassernetz geleitet. Dieses fließt über gemeindliche Leitungen in den Landgraben und bewegt sich im Rahmen der zulässigen Einleitungsmengen.

11.4 Grundwasser

Soweit für die Gründung von Bauwerken eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 2.000 bis 10 Millionen m³/Jahr ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

11.5 Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Erdgasversorgungsnetz. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz regelt die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss an dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck“ (Niederdruckanschlussverordnung – NDAV). Netzbetreiber ist die Gemeinde Stockelsdorf GmbH.

11.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

12 HINWEISE

Denkmalschutz

Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz:

Sofern im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf der von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Fund, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13 KOSTEN

Der Gemeinde Stockelsdorf entstehen - bis auf die Aufwendungen für die Erstellung des Bebauungsplanes - aufgrund dieser Bauleitplanung keine Kosten.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Stockelsdorf
am 09.07.2018 gebilligt.

Stockelsdorf, den 23.08.18.....



Julia Schüller
Die Bürgermeisterin