

Gemeinde Stockelsdorf
Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung
für das Gebiet östlich der Schillerstraße, nördlich und westlich der Dorfstraße
sowie südlich der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz Schillerstraße (Flurstücke
1049+1050)

Begründung

1. GRUNDLAGEN

1.1. Geltungsbereich / Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung der Gemeinde Stockelsdorf hat eine Größe von etwa 0,4 ha. Das Plangebiet befindet sich im Norden des zentralen Bereichs der Kerngemeinde Stockelsdorf.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Grünfläche/Spielplatz Schillerstraße (Flurstücke 1049 und 1050),
- im Süden und im Osten durch die Bebauung an der Dorfstraße,
- im Osten durch die Bebauung der Schillerstraße.

1.2. Planungserfordernis und Ziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24, 3. Änderung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 24 überplant.

Derzeitig ist das Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Baufensterriegel im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Dorfstraße Nr. 22a-26 festgesetzt. Die Erschließung dieses Bauriegels erfolgt gem. Bebauungsplan Nr. 24 über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Straße J“. Diese Planstraße ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse bis dato nicht hergestellt worden.

Im Zusammenhang mit einem bei der Gemeinde eingereichten Bauantrag für den rückwärtigen Grundstücksbereich der Dorfstraße Nr. 26 hat sich gezeigt, dass die für eine Baugenehmigung erforderliche gesicherte Erschließung gem. § 30 (1) BauGB seitens der Gemeinde nicht erklärt werden kann, da die Erschließung nicht bebauungsplankonform, d.h. über die „Straße J“, erfolgen kann.

Da eine bebauungsplankonforme Erschließung in naher Zukunft nur im Wege der Enteignung umsetzbar wäre, was von der Gemeinde nicht gewollt ist, sich die gemeindliche Erschließungslast aber gem. § 123 BauGB aufgrund der Festsetzung der „Straße J“ im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 24 zu einer Erschließungspflicht verdichten kann, hält es die Gemeinde für erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 24 im Hinblick auf die Erschließung des betroffenen Bereiches zu ändern.

In diesem Zusammenhang wurden erneut Gespräche mit den Eigentümern geführt, auf deren Grundstücken derzeit Teilbereiche der Planstraße J und auch Baufenster ausgewiesen sind. Die Ergebnisse dieser Gespräche wurden in den Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung eingearbeitet.

Es wurde eine verkürzte Planstraße mit einem Wendehammer (Ø 12m) festgesetzt, die nunmehr nur der Erschließung der zur Schillerstraße hin gelegenen privaten Grundstücksbereiche dient.

Die übrigen Grundstücke wurden nicht in diese Erschließung einbezogen, da die Eigentümer nicht an der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche interessiert und demgemäß auch nicht bereit waren, Flächen für die Erschließung zur Verfügung zu stellen. Die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Baufenster auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entfallen folgegerecht in diesem Bereich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden weitgehend in den Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung übernommen, allerdings erfolgten einige Anpassungen an die heutigen Planungsvorstellungen und das heutige Planungsrecht. Einzelheiten siehe Punkt 2. „Planinhalte“.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 festgesetzte öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) wird im Randbereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung aufgenommen um die Baumstandorte zu sichern und den Übergang zwischen privaten und öffentlichen Grundstücksbereichen nach Wegfall der „Planstraße J“ besser darstellen zu können.

1.3. Bestandssituation

Das Plangebiet besteht zurzeit aus privaten Grünflächen (hintere Grundstücksbereiche) sowie einem Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

1.4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielaussagen des parallel aufgestellten Landschaftsplanes entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.5. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, in der Fassung der Bekanntmachung von 1993 (Zeitpunkt der Hauptauslegung),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 17.01.2011.

Der Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

1.6. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient das digitale ALK Stockelsdorf. Diese ist entstanden aus der Inselkarte des Katasteramtes Eutin im Maßstab 1 : 2000.

2. PLANINHALTE

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von einem Vollgeschoss sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 war ebenfalls eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt, statt einer Grundflächenzahl war die Bebaubarkeit jedoch über eine Geschossflächenzahl in gleicher Größe geregelt.

Da nach der inzwischen anzuwendenden BauNVO 1990 die Geschossfläche ausschließlich nur noch in den Vollgeschossen zu ermitteln ist und bei der Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl somit identisch sind, wird statt der Geschossflächenzahl die gängigere Grundflächenzahl festgesetzt.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über eine Baugrenze geregelt. Diese entspricht im westlichen, zur Schillerstraße gelegenen Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, im östlichen Bereich ist keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen.

Der Vorgartenbereich ist wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 von Bebauung freizuhalten, um diesen Bereich als Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich darzustellen und den Wohngebietscharakter zu unterstreichen.

2.4. Bauweise

Als Bauweise wurde wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

2.5. Gestalterische Festsetzungen

Es wurden die gestalterischen Vorschriften zur Dachform sowie zu den Einfriedigungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 übernommen, um die Entstehung eines einheitlichen Quartieres zu gewährleisten.

2.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Wasserdurchlässige Beläge sind vegetationsfähig (Tritt- und Saumgesellschaften etc.) und können neben der ökologischen Funktion auch als gestalterisches Element angesehen werden.

Diese Festsetzung wurde neu in den Bebauungsplan übernommen. Sie entspricht den Festsetzungen in allen neueren Bebauungsplänen und greift nicht in das Gefüge der vorhandenen Bebauung ein.

2.7. Sonstiges

Einer nicht beabsichtigten Verdichtung der Neubebauung wird durch die kombinierte Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen pro Wohngebäude und pro Wohneinheit vorgebeugt. Diese Festsetzung wurde im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan leicht modifiziert, um den heutigen Planungsvorstellungen und den konkreten örtlichen Gegebenheiten im Planbereich gerecht zu werden.

3. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen. Die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte „Straße J“ wurde aus den unter Punkt 1.2. dargestellten Gründen verkürzt und der Wendehammer entsprechend verlagert.

Da die Stichstraße nur einen Wenderadius von 6 m aufweist, wird sie von den Entsorgungsbetrieben nicht angefahren. Die Müllbehälter sind daher am Abholtag auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zu sammeln.

Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen.

In der Ahrensböcker Straße befindet sich die Haltestelle „Bäckergang“ des Stadtverkehrs Lübeck und der Autokraft. Weiterhin befindet sich im Bereich der Gemeinschaftsschule (Ahrensböcker Straße/Ecke Dorfstraße) eine Haltestelle der Autokraft, so dass eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

4. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN

Da der Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wäre aber ohnehin nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bereits vor Planaufstellung zulässig waren, bzw. der Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung die zulässigen Eingriffe gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 reduziert.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) wurden in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan 24 6 Stück Baumanpflanzungen festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

5.1. VERSORGUNG

5.1. Wasserversorgung

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.

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.

5.2. 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 und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV)“.

Netzbetreiber ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH.

5.3. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die E.ON Hanse Vertrieb GmbH 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.

5.4. Fernmeldeeinrichtungen

Die erforderlichen Einrichtungen können durch die TELEKOM und andere private Fernmeldeanbieter zur Verfügung gestellt werden.

5.5. Brandschutzeinrichtungen / Löschwasser

Der Brandschutz ist durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Stockelsdorf sichergestellt. Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stockelsdorf und der Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH regelt den Umfang der Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Gemeindewerke für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gem. Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 - IV 334 - 166.701.400/Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 ist gesichert. Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt. Laut Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 01.10.2012 stehen in der Ahrensböcker Straße, der Dorfstraße und im gesamten „Dichterviertel“ in mehreren Straßen mehrere Hauptleitungen mit einer Durchflussmenge von mindestens 48 – 96 m³/h, mit jeweils mehr als 20 Entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung.

5. ENTSORGUNG

5.1. Schmutzwasser

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

5.2. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Regenwassernetz geleitet. Dieses fließt über mehrere Regenrückhaltebecken in den Vorfluter „Klosterlauf“ und bewegt sich im Rahmen der zulässigen Einleitungsmengen.

5.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

6. HINWEISE

- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln-“, (Stand 2003).
- Vorsorgen gegen schädliche Bodenveränderungen:
Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lagerplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
Sollen Auffüllungen mit Fremdböden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht.
Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Umgang mit dem Boden:
Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.
- Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftragen von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.
- Archäologie:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreten der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12 Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. KOSTEN

Für die gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen überschlägig ermittelte Kosten von ca. 50.000 € brutto, die über entsprechende Beiträge refinanziert werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Stockelsdorf am 23.05.2016 gebilligt.

Stockelsdorf, den 06.06.2016



[Handwritten Signature]
Die Bürgermeisterin