



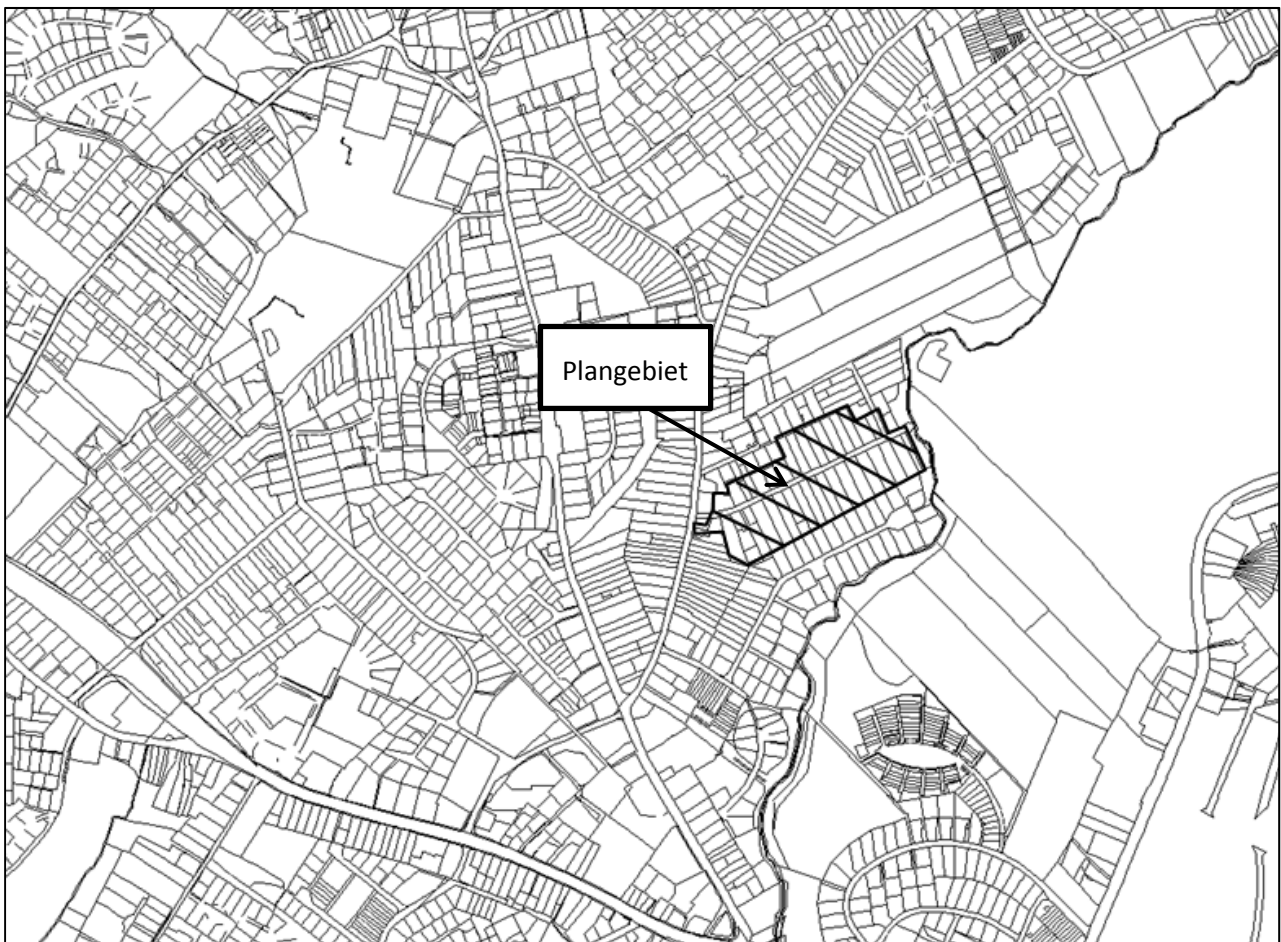
Gemeinde Stockelsdorf

Kreis Ostholstein

BEGRÜNDUNG **zum Bebauungsplan Nr. 82**

für das Gebiet nordwestlich und südöstlich der Flurstraße

Übersichtsplan ohne Maßstab:



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 12.08.2020



INHALTSVERZEICHNIS

für das Gebiet nordwestlich und südöstlich der Flurstraße	1
1. Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB	5
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	6
3. Städtebauliche Ausgangssituation	6
3.1 Bebauungsstruktur und Ortsbild	6
3.2 Natur und Umwelt	8
3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelung	8
3.2.2 Trinkwasserschutz	8
3.2.3 Immissionen	8
3.2.4 Natur- und Artenschutz	8
3.2.5 Topographie.....	8
3.3 Eigentumsverhältnisse.....	8
3.4 Bisheriges Planungsrecht.....	8
3.4.1 Flächennutzungsplan	8
3.4.2 Bebauungsplan	9
4. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	9
4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	9
4.2 Regionalplan des Planungsraumes II 2004	10
4.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003.....	10
4.4 Landschaftsplan der Gemeinde Stockelsdorf (August 2000)	10
5. Ziel und Zweck der Planung.....	10
6. Inhalte der Planung	11
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	11
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
6.1.4 Stellplätze, Zufahrten und Garagen, Nebenanlagen	13
6.1.5 Örtliche Bauvorschriften	13
6.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
6.2 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV	13
6.2.1 Straßenverkehrliche Erschließung.....	13



6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
6.3 Versorgung	14
6.3.1 Wasserversorgung	14
6.3.2 Gasversorgung	14
6.3.3 Versorgung mit elektrischer Energie	14
6.3.4 Fernmeldeeinrichtungen	14
6.3.5 Löschwasserversorgung.....	14
6.4 Entsorgung	15
6.4.1 Schmutzwasserentsorgung.....	15
6.4.2 Oberflächenwasserentsorgung	15
6.4.3 Abfallentsorgung	16
6.5 Immissionen	16
6.5.1 Schutz vor Lärmimmissionen.....	16
6.5.2 Geruchsmissionen	16
7. Umweltbelange	16
7.1 Umweltprüfung	16
7.2 Schutzgut Boden.....	16
7.3 Schutzgut Wasser	17
7.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	17
7.5 Schutzgut Klima / Luft.....	17
7.6 Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild	17
7.7 Hinweise	18
7.7.1 Bodenschutz	18
7.7.2 Denkmalschutz	18
7.7.3 Kampfmittel	19
8. Bodenordnung und Kosten.....	19
9. Städtebauliche Vergleichswerte / Flächenbilanz	19
10. Beschluss	20



1. ANLASS, ERFORDERNIS UND VERFAHREN DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 09.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 für das Gebiet nordwestlich und südöstlich der Flurstraße aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Zentralortes Stockelsdorf in fußläufiger Entfernung des Ortskerns.

Innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsgefüges ist Anlass für den Aufstellungsbeschluss eine städtebauliche Ordnung langfristig planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig wohnbauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern in der Gemeinde Stockelsdorf ist sehr hoch. Diese Nachfrage richtet sich nicht nur auf neue Baugebiete, sondern erstreckt sich auch auf die Bestandsgebiete.

Die Flurstraße ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch eine zunehmende bauliche Erweiterung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche würde das Maß einer städtebaulich angemessenen Verdichtung deutlich überschritten und erhebliche, bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen herbeigeführt werden.

Eine zunehmende Verdichtung würde eine Schmälerung des Wohnwertes der Grundstücke in der Umgebung auslösen, eine starke infrastrukturelle Belastung hervorrufen und zu einer nicht gebietsverträglichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs führen.

Die Gemeinde Stockelsdorf verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 das Ziel der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und der Schaffung von gebietsverträglichen Möglichkeiten der Nachverdichtung.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017,
- das Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22.01.2009, in der Gültigkeit vom 02.07.2020.



1.3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 82 wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aufgrund seiner Größe und Lage im Gemeindegebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB:

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des Plangebietes und einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden. Damit handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; die versiegelbaren Flächen im Geltungsbereich belaufen sich nur auf rund 7.600 m².
- Der Bebauungsplan Nr. 82 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung fest.
Der Bebauungsplan begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste „UVPpflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG) Schleswig-Holstein vom 13.05.2003, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVObI. S. 425)
- Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.
In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen; der vorliegende Bebauungsplan darf daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Folge werden für dieses Aufstellungsverfahren die nachstehenden Vereinfachungen und Beschleunigungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und -bilanz,
- Verzicht auf die Angaben bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann:

- von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,



- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Um alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES

Die Gemeinde Stockelsdorf liegt unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze der Hansestadt Lübeck und gehört somit zum Kreis Ostholstein. Die Lage des Plangebiets befindet sich nordöstlich des zentralen Bereichs der Kerngemeinde Stockelsdorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 4,1 ha.

Mittig durch das Plangebiet führt die Flurstraße als Erschließung. Westlich verläuft die Lohstraße (L 230), nordöstlich bindet die Straße Wiesengrund an die Flurstraße an und südlich parallel verläuft die Mozartstraße.

Das Flurstück 711/2 der Flur 2, Gemarkung Stockelsdorf, wird als einziges Grundstück des Plangebietes über die Lohstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten durch die Bebauung der Straße Wiesengrund sowie einen Wanderweg und den Landgraben,
- im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung in der Mozartstraße,
- im Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung in der Lohstraße,
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung in der Lohstraße und des Wiesengrundes.

Die Lage des Plangebiets ist im Übersichtsplan verzeichnet. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellt.

3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD

Das Plangebiet ist durch eine straßenorientierte Wohnbebauung auf überwiegend langgestreckten Baugrundstücken geprägt. Die Bebauung mit den Hauptgebäuden reicht vorwiegend bis zu circa 31 Meter tief in die Grundstücke hinein.

Das Hauptgebäude auf dem Flurstück Nr. 730, Flur 3, Gemarkung Stockelsdorf weicht als einziges Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches davon ab und reicht circa 49 Meter tief in das Grundstück hinein. Auf diesem Grundstück beginnt die Wohnbebauung jedoch auch erst circa 32 Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie. Hier führte in der Vergangenheit eine Stromtrasse von der Mozartstraße quer über Privatgrundstücke zur Flurstraße, die die heutige Lage des Hauptgebäudes begründet.

Auf dem Flurstück 740, Flur 3, Gemarkung Stockelsdorf befindet sich ein Spielplatz.



Der Vorgartenbereich der Grundstücke ist frei von Bebauung durch Hauptgebäude. Dort befinden sich teilweise offene Stellplätze, Carports und auch Garagen.

Im hinteren Bereich der Grundstücke befinden sich teilweise ebenfalls Carports und Garagen sowie Gartenhäuser und Schuppen. Außerdem sind vereinzelt Wohngebäude in der zweiten Reihe vorhanden. Auf den Grundstücken Nr. 6, Nr. 10 und Nr. 12 befinden sich in diesem Bereich Hallen. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche überwiegend gärtnerisch genutzt.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptgebäude ist insgesamt betrachtet gering und liegt unter einer Größenordnung von 30%, oft auch deutlich darunter bei 10%. Der Großteil der Wohngebäude umfasst jeweils eine Wohnung, in einzelnen Häusern sind jedoch bis zu vier Wohnungen angemeldet.

Neben der vorherrschenden Wohnnutzung werden in den Wohngebäuden teilweise auch büroähnliche Tätigkeiten bzw. freie Berufe ausgeübt.

Die Wohnhäuser innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen eine sehr differenzierte Altersstruktur auf. Das Gebiet ist durch eine Bebauung mit Einzelhäusern geprägt, zudem ist ein Doppelhaus vorhanden. Bei den Fassaden handelt es sich um Klinker- oder Putzfassaden in sehr unterschiedlichen Farbvariationen. Vorrangig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer vorhanden.

Die Dachneigungen der Hauptgebäude liegen überwiegend zwischen ca. 20° und 55°.



Abb. 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82



3.2 NATUR UND UMWELT

3.2.1 BODENSCHUTZ / BODENVERSIEGELUNG

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist relativ gering und beschränkt sich auf die Haupt- und Nebengebäude sowie Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Altlasten im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

3.2.2 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt nicht in einem nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

3.2.3 IMMISSIONEN

Vom Straßenverkehr auf der Lohstraße (L230) gehen Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen aus.

3.2.4 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Die bebauten Wohngrundstücke sind überwiegend durch große Hausgärten geprägt.

Der Baumbestand im Geltungsbereich bietet potenzielle Nist- und Ruhestätten für heimische Vogelarten. Alle heimischen Brutvogelarten sind nach BNatSchG besonders geschützt. Für sie gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG.

Es befinden sich jedoch keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützten Biotope im Plangebiet.

3.2.5 TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich fällt von der Lohstraße zum östlich gelegenen Landgraben um circa 7 Meter ab.

3.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flurstraße und das Spielplatz-Grundstück stehen im Eigentum der Gemeinde Stockelsdorf, alle Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

3.4 BISHERIGES PLANUNGSRECHT

3.4.1 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.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

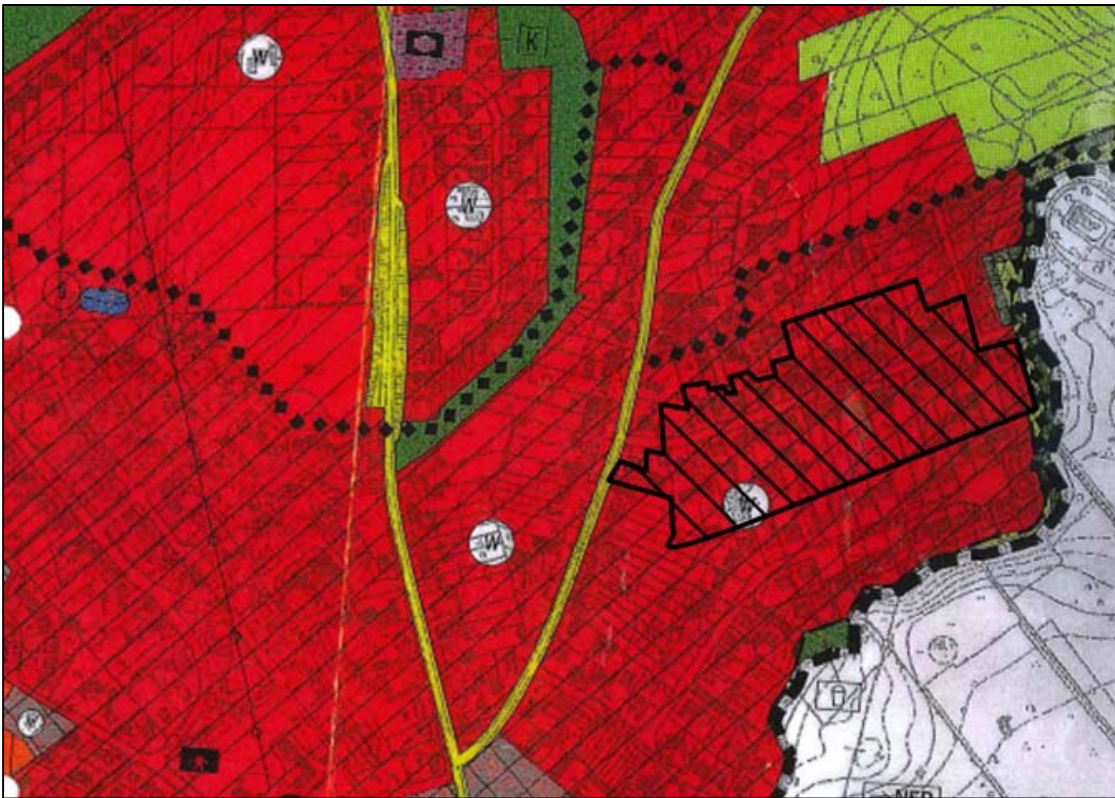


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan -Neuaufstellung- der Gemeinde Stockelsdorf

3.4.2 BEBAUUNGSPLAN

Es liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vor.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4. PLANUNGSBINDUNGEN AUS ÜBERGEORDNETEN GESETZEN UND PLANUNGEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010

Die Gemeinde Stockelsdorf grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum um die Hansestadt Lübeck, liegt innerhalb des 10 km – Umkreises im Ordnungsraum des Oberzentrums der Hansestadt Lübeck, liegt auf einer Entwicklungsachse und ist als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt.

Die Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem zentralen Ort erfolgen.

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes wurde 18.12.2018 bis 31.05.2019 öffentlich ausgelegt.



Der Bebauungsplan Nr. 82 der Gemeinde Stockelsdorf steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes und dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

4.2 REGIONALPLAN DES PLANUNGSRAUMES II 2004

Im Regionalplan werden Aussagen getroffen, die die Ziele des Landesentwicklungsplanes spezifizieren: Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck. Die Lohstraße ist als Landesstraße mit Anbindung an die A1 dargestellt.

Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen. Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung liegen innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Gemeinde Stockelsdorf steht den Vorgaben des Regionalplanes Schleswig-Holstein für den Planungsraum II nicht entgegen.

4.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM II 2003

Im Landschaftsrahmenplan ist im Bereich des Plangebietes ein Wasserschongebiet dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist für diesen Bereich nicht eingetragen.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE STOCKELSDORF (AUGUST 2000)

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Gemeinde Stockelsdorf sieht für den Geltungsbereich und die Umgebung eine Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes vor.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsgefüges ist eine städtebauliche Ordnung im Bereich bestehender Wohngrundstücke langfristig planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig wohnbauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern in der Gemeinde Stockelsdorf ist sehr hoch. Diese Nachfrage richtet sich nicht nur auf neue Baugebiete, sondern erstreckt sich auch auf die Bestandsgebiete.

Die Flurstraße ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch eine bauliche Erweiterung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche würde das Maß einer städtebaulich angemessenen Verdichtung deutlich überschritten und erhebliche, bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen herbeigeführt.



Eine zunehmende Verdichtung würde außerdem zu einer Schmälerung des Wohnwertes der Grundstücke in der Umgebung auslösen, eine starke infrastrukturelle Belastung hervorrufen und zu einer nicht gebietsverträglichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs führen.

Die Gemeinde Stockelsdorf verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 das Ziel der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und der Schaffung von gebietsverträglichen Möglichkeiten der Nachverdichtung.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde im Sinne der §§ 8 ff BauGB für das Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

6. INHALTE DER PLANUNG

6.1 KÜNFTIGE BAULICHE ENTWICKLUNG UND NUTZUNG

6.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird ein bereits bebautes Gebiet überplant. Das Gebiet soll gemäß dem Bestand auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen. Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Nutzungen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren.

Im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden ausgeschlossen. Durch diese Einschränkungen wird im Geltungsbereich und seinem Umfeld ein mögliches Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft gering gehalten. Aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade wären in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung nicht auszuschließen.

6.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches werden aufgrund der im Bestand vorhandenen Heterogenität des Maßes der baulichen Nutzung zwei separate Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt.

Gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und angemessene Möglichkeiten der Verdichtung zu schaffen, werden differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, für das WA2 eine GRZ von 0,25. Zuzüglich der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,375. Durch die Gliederung des Plangebietes soll den verschiedenen Nutzungsansprüchen entsprochen werden. Der differenzierte Grad der Versiegelung führt zu einem stimmigen Ortsbild zwischen den bereits bestehenden baulichen Strukturen sowie den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten.



Die Größe der Grundflächenzahl entspricht dem im Bestand geprägten Charakter des Geltungsbereichs und folgt zugleich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes. Mögliche gegenwärtige Überschreitungen innerhalb des bereits bebauten Wohngebietes unterliegen dem Bestandsschutz. Eine Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 zulässigen Grundflächenzahl hat im Zuge von Nutzungsänderungen zu erfolgen.

Darüber hinaus wird, ebenfalls unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten, eine eingeschossige (I) Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 Meter festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und die Höhe der Gebäude wird die Fahrbahnoberkante der Mitte der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (Flurstraße bzw. Lohstraße) festgesetzt. Zur Berücksichtigung eines etwaigen natürlichen Geländeanstieges oder –abfalles auf den Grundstücken ist die maximal zulässige Firsthöhe um das Maß des natürlichen Geländeabfalls bzw. -anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass sich die verschiedenen Bauformen innerhalb des Plangebietes nicht negativ beeinflussen und gleichzeitig ein stimmiger Übergang zwischen der Bebauung innerhalb des Plangebietes, der angrenzenden Bebauung sowie dem Übergang zum Landgraben geschaffen wird.

Zur Sicherung des Charakters einer Kleinsiedlung sowie des bestehenden Ortsbildes erfolgt die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen. Umfangreiche Nachverdichtungen innerhalb des wohnbaulichen Bestandes können zu einer Veränderung des bestehenden Erscheinungsbildes führen. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße sind sie bei ortsangemessenem Flächenumfang dennoch möglich.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird eine maßvolle Verdichtung gewährleistet, eine infrastrukturell nicht mehr zu bewältigende Entwicklung aber vermieden. Zu diesem Zweck erfolgt auch die Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen ein angemessener Rahmen für gebietsverträgliche Ausbau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

6.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt eine Überplanung und Absicherung des baulichen Bestandes mit Möglichkeiten der Nachverdichtung. Grundsätzlich ist eine Sicherung des Ortsbildes auf Grundlage des bereits bestehenden Umfangs vorgesehen. Großflächige Nachverdichtungen sind aus städtebaulicher Sicht und zur Erhaltung der vorhandenen Struktur nicht vorgesehen. In den entsprechenden Bereichen erfolgt die Festlegung der Baugrenzen auf Grundlage der bestehenden baulichen Strukturen.

Um den bisherigen Gebietscharakter zu erhalten, soll sich die zulässige Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken. Für die einzelnen Gebiete werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Durch die festgesetzten durchgängigen Baufenster parallel zur Straße werden die vorhandenen Hauptgebäude auf den Grundstücken erfasst und ausreichend Raum für bauliche Erweiterungen im Rahmen des gewünschten Gebietscharakters geschaffen. Terrassen sollen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, auch wenn sie an die Hauptgebäude angebaut sind. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer und Wintergärten oder Erker und Treppenhäuser werden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenze in einem bestimmten Maß textlich festgesetzt.



6.1.4 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND GARAGEN, NEBENANLAGEN

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen und nachzuweisen.

In der planzeichnerisch festgesetzten Vorgartenzone entlang der Straßenverkehrsfläche sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (außer Müllboxen, Einfriedungen bis 80cm Höhe sowie Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken) nicht zulässig, um eine optische Beeinträchtigung dieses Bereiches zu vermeiden und das ruhig ausgeprägte Straßenbild im Gebiet dauerhaft zu erhalten. Für bestehende genehmigte Anlagen und rechtmäßig errichtete Anlagen gilt Bestandsschutz.

Zugunsten der Anlieger der Grundstücke Flurstraße 2b-d und 4a-c werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grundstücken Flurstraße 2a und 4 gesichert.

6.1.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Integration der Neubebauung in den Bestand, ohne jedoch den Spielraum für die Neubebauungen zu sehr einzuschränken. Daher erfolgt eine Festsetzung zu den möglichen Dachformen und Dachneigungen, nicht aber eine Einschränkung der Materialien.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Wirksamkeit der Vorgärten für das Straßenbild.

Die Beschränkung der Errichtung von Werbeanlagen und deren Größe erfolgt in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungen.

6.1.6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Festsetzung der Begrünung nichtüberbauter Grundstücksflächen soll der Entwicklung von großflächig mit Steinen bzw. Schotter bedeckter Gartenflächen (Steinwüsten) entgegenwirken. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt.

Die getroffenen Festsetzungen der Versiegelung sollen zukünftig nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen bei der Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Parkplätzen zulassen.

6.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG / ÖPNV

6.2.1 STRAßENVERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen vorgesehen.

Die Anbindung aller Baugrundstücke im Geltungsbereich an das vorhandene Straßennetz erfolgt wie bisher über die Flurstraße und die Lohstraße.



6.2.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die Gemeinde Stockelsdorf ist durch verschiedene Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. In circa 100 Meter Luftlinie zum Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle „Flurstraße“. Die Haltestelle ist fußläufig über die Lohstraße zu erreichen.

6.3 VERSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

6.3.1 WASSERVERSORGUNG

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

6.3.2 GASVERSORGUNG

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Erdgasversorgungsnetz. Netzbetreiber sind die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. 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)“.

6.3.3 VERSORGUNG MIT ELEKTRISCHER ENERGIE

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die Schleswig-Holstein 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 Primärenergieverbrauch zu senken. In diesem Zusammenhang wird Solarenergienutzung empfohlen.

6.3.4 FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Die Gemeinde wird von der Telekom Deutschland GmbH und anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt. Alle Telekommunikationsleitungen (Leitungen für Festnetz- bzw. Glasfaseranschlüsse) sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

6.3.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Brandbekämpfung in Stockelsdorf ist durch die Freiwillige Feuerwehr 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.



Für die schadlose Abführung des anfallenden Regenwassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (Amtsbl. Schl.-H., Nr. 50, S. 829ff) zu beachten.

6.4.3 ABFALLENTSORGUNG

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

6.5 IMMISSIONEN

6.5.1 SCHUTZ VOR LÄRMIMMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich in der Nähe der L230.

Ein schalltechnisches Gutachten zu den Emissionen der L230 wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

6.5.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Das Gebiet ist von Wohnbebauung geprägt. Relevante Quellen von Geruchsemissionen sind nicht vorhanden.

7. UMWELTBELANGE

7.1 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

7.2 SCHUTZGUT BODEN

Die Flächen im Plangebiet sind bereits durch die bauliche Nutzung geprägt. Hier befinden sich Wohngebäude mit ihren umliegenden Gärten. Aufgrund der bestehenden Bebauung mit zugehörigen Nebenanlagen ist ein Großteil der Flächen bereits versiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, so dass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Um die Versiegelung zu begrenzen werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bereits vor Planaufstellung zulässig waren.



Flächenversiegelung:

	Flächengröße in m ²	Derzeit versiegelte Fläche in m ²	Zulässige GRZ (GRZ II)	Mögliche versiegelte Grundfläche in m ² (GRZ II)
Allgemeines Wohngebiet 1	26.518	2.875	0,20 (0,30)	5.303 (7.955)
Allgemeines Wohngebiet 2	9.112	1.824	0,25 (0,375)	2.278 (3.417)
insgesamt	35.630	4.699		7.581 (11.372)
Differenz				+ 2.882 / + 61,34 %

7.3 SCHUTZGUT WASSER

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens - was die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Neben den Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, dient die Festsetzung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Ausführung der Regeneration des Grundwassers.

Der Landgraben verläuft als kanalisiertes Gewässer parallel der Lohstraße unmittelbar am Plangebiet vorbei.

Letztendlich ist nicht zu erkennen, dass mit der Umsetzung der Planung erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

7.4 SCHUTZGUT PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Eine Potenzialabschätzung Fauna und Ersteinschätzung Artenschutz wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

7.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu rechnen.

7.6 SCHUTZGUT MENSCH, KULTURELLES ERBE, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



7.7 HINWEISE

7.7.1 BODENSCHUTZ

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge 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 Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen 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 Auftrag 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. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen:

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

7.7.2 DENKMALSCHUTZ

Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz:

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 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.

Soweit sich darüber hinaus aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

7.7.3 KAMPFMITTEL

Die Gemeinde Stockelsdorf ist in der Anlage 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein der Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen nicht aufgeführt. Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung S-H.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

8. BODENORDNUNG UND KOSTEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82 entstehen der Gemeinde nicht.

9. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE / FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan Nr. 82	ca.	40.989 m ²
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	37.846 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.624 m ²
Grünfläche	ca.	519 m ²



10. BESCHLUSS

Diese Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82 für das Gebiet nordwestlich und südöstlich der Flurstraße wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf am gebilligt.

Stockelsdorf, den

Bürgermeisterin

Siegel