

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **SATZUNG**

**ÜBER DIE**

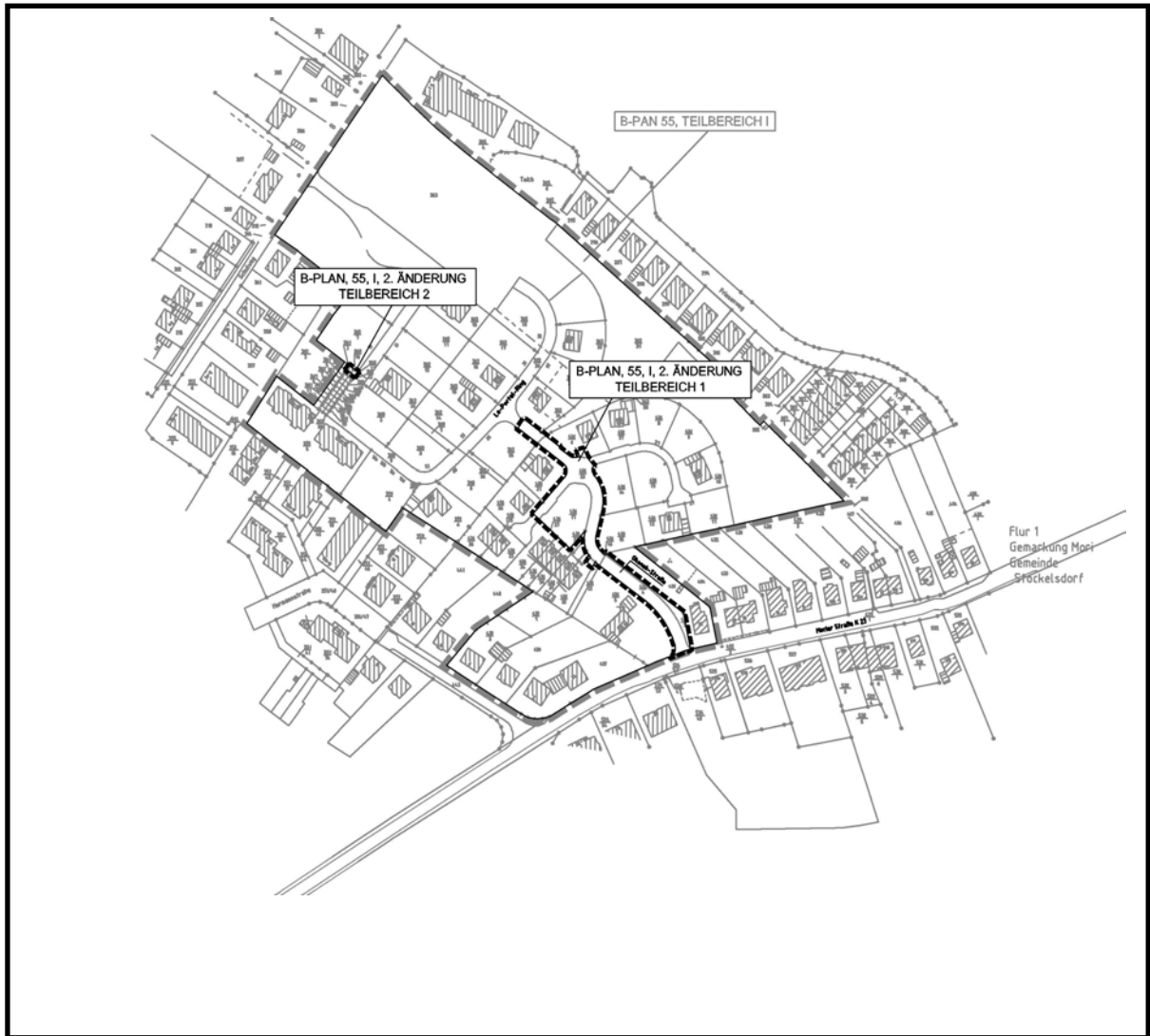
### **2. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES Nr. 55  
- TEILBEREICH I -**

**DER**

**GEMEINDE STOCKELSDORF  
KREIS OSTHOLSTEIN**



# Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 - Teilbereich I -

## der Gemeinde Stockelsdorf Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§4(1)	§3(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	○	○

Gosch - Schreyer - Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH

Stand: 07.05.2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen .....	1
2. Beschleunigtes Verfahren .....	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung. 1	
3. Einzelheiten der Planung .....	2
3.1 Änderungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf der Baufläche 4 .....	2
3.2 Erweiterung der Baugrenze .....	2
3.3 Fortfall von Mülltonnensammelplätzen und Schaffung kombinierter Park- und Müllsammelplätzen .....	2
3.4 Ausweisung eines zusätzlichen Parkplatzes und von Straßenbegleitgrün .....	3
3.5 Zusätzlicher Parkplatz im Teilbereich II.....	3
3.6 Landschaftspflegerische Belange .....	3
4. Ver- und Entsorgung.....	3
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung .....	4

## 1. Planungsgrundlagen

Für die Gemeinde Stockelsdorf gilt der Flächennutzungsplan, der am 10.05.2001 wirksam geworden ist. Er weist das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 I und auch die umgebende Bebauung mit Ausnahme der nordöstlich angrenzenden Flächen des Gemeindezentrums, der Feuerwehr und der Schule, die als entsprechende Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind, als Wohnbauflächen aus. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Teilbereich I – entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Auch der am 16.11.2000 festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Stockelsdorf sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 I Bauflächen vor, so dass landschaftspflegerische Überlegungen den jetzigen Festsetzungen grundsätzlich ebenfalls nicht entgegenstehen.

Als unmittelbar vorausgehende Planungsgrundlage gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 55 – Teilbereich I – der Gemeinde Stockelsdorf, der im Jahre 2006 rechtskräftig geworden ist. Dazu kommt eine Ende 2007 rechtskräftig gewordene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 I, die die jetzigen zwei Teiländerungsflächen nicht betrifft und daher unverändert Bestandskraft behält. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55 – Teilbereich I – bleiben, soweit sie von den zwei Teilflächen der jetzigen 2. Änderung nicht betroffen sind, unverändert rechtskräftig. Für die beiden Geltungsbereichsteile dieser Änderung treten die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 55 I nach Abschluss des Änderungsverfahrens und der Rechtskraft der 2. Änderung außer Kraft. Für diese Bereiche gilt dann ausschließlich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 I.

## 2. Beschleunigtes Verfahren

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 I handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, da lediglich kleinere Änderungen in einem Neubaugebiet vorgenommen werden, die an der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Fläche keine Veränderungen vornehmen. Es sind daher „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“, für die gemäß § 13 a BauGB die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens möglich wird. Auch die im § 13 a BauGB vorgegebenen maximalen Flächengrößen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erreicht, so dass auch von daher ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung einer Umweltprüfung oder eines Umweltberichtes im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Auf landschaftspflegerische Fachbelange wird im Rahmen dieser Begründung im Nachfolgenden näher eingegangen werden.

## 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 - Teilbereich I- kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan genau entnommen werden. Er besteht aus 2 Teilbereichen und lässt sich wie folgt umschreiben:

Teilbereich I:

Straßenfläche der Okonek-Straße südöstlich des Le-Portel-Ringes bis zur Einmündung in die Morier Straße, einschließlich einer Teilfläche des südlichen Stichweges (436/3, 436/4, teilw. 436/23, 436/17, 436/27, 262/30, teilw. 436/6, Teilw. 436/32) sowie des Flurstückes 436/17 und 436/27 (Okonek-Straße 9 und 9a)

Teilbereich II:

Flurstücke 260/10 und 261/3 der Flur 1 der Gemarkung Mori, als Teil der Carportanlage nordwestlich des Le-Portel-Ringes.

Das südöstliche Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 zwischen Le-Portel-Ring und Morier Straße, erschlossen von der Okonek-Straße mit zwei Stichwegen, ist zwischenzeitlich fast vollständig gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 55 I bebaut worden. Die einzig unbebaute Fläche stellen die jetzt in den Teilbereich I des Geltungsbereiches der 2. Änderung einbezogenen Flurstücke 436/17 und 436/27 (Okonek-Straße 9 und 9a) dar. Auf den anderen Grundstücken nördlich der Okonek-Straße sind Einzel- und Doppelhäuser und im südlichen Bereich zum Teil auch Reihenhäuser errichtet worden.

Die Verkehrsfläche der Okonek-Straße und die übrigen Erschließungseinrichtungen, wie sie der Bebauungsplan Nr. 55 vorsieht, sind ebenfalls komplett hergestellt worden.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes ist noch nicht vollständig bebaut. Die Errichtung der fehlenden Gebäude ist aber kurzfristig vorgesehen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 55 I festgesetzte Carportanlage nordwestlich des Le-Portel-Ringes ist noch nicht hergestellt worden.

Der Teilbereich I hat eine Gesamtgröße von 2.010 m<sup>2</sup>, die sich in 1.283 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, 102 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und 625 m<sup>2</sup> Baufläche aufteilt.

Der Teilbereich II hat eine Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup>.

### **3. Einzelheiten der Planung**

#### **3.1 Änderungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf der Baufläche 4**

Für die Baufläche 4 sahen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 - Teilbereich I - wegen der exponierten Lage des Grundstückes im Zwickel zwischen den Verkehrsflächen sowie der ehemaligen Grundstücksgröße (599 m<sup>2</sup>) nur eine Einzelhausbebauung vor. Für die umgebenden Grundstücke wurde mindestens auch eine Doppelhausbebauung, unmittelbar südlich angrenzend sogar eine Reihenhaushausgruppe zugelassen. Die umgebende Bebauung ist also wesentlich verdichteter errichtet worden, als dies für das jetzt neu überplante Grundstück zugelassen wäre.

Nunmehr soll neben der Einzelhaus- auch eine Doppelhausbebauung ermöglicht werden.

Da das Grundstück durch die Integration des Flurstückes 436/27 mit 2 m<sup>2</sup> Fläche nunmehr insgesamt 601 m<sup>2</sup> groß ist, steht die Festsetzung der Grundstücksmindestgröße von 300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte dieser neuen Festsetzung nicht entgegen. Die städtebaulichen Grundaussagen des Bebauungsplanes Nr. 55 – Teilbereich I – bleiben daher grundsätzlich erhalten.

Da auch die umgebenden Grundstücke verdichteter bebaut sind, ist die Zulässigkeit eines Doppelhauses städtebaulich unproblematisch. Sowohl die bereits zitierte Grundstücksmindestgröße als auch die Festlegung der maximalen Wohneinheiten, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. zwei pro Einzelhaus, bleibt erhalten. Die städtebaulichen Planungsgrundsätze, wie sie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 I eingeflossen sind, werden dadurch weiter beachtet. Auch die festgesetzte Firsthöhe wird unverändert wieder

übernommen, so dass sich auch das mögliche Doppelhaus in die Baucharakteristik der Umgebung einfügt.

Insgesamt wird an der Größenordnung des Gebäudekörpers und an den Wohneinheiten keine Veränderung vorgenommen. Dies umso mehr nicht, weil die Ausnutzungsziffern unverändert übernommen werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt daher nicht.

#### **3.2 Erweiterung der Baugrenze**

Damit auf dem Baufeld 4 ein Doppelhaus so errichtet werden kann, dass die Himmelsrichtungen beachtet werden können, eine gute Nutzung der südlichen Außenbereichsflächen ermöglicht wird und auch aus ökologischer Sicht eine wünschenswerte Ausrichtung des neuen Doppelhausgebäudes gegeben ist, wird die Baugrenze auf dem östlichen Grundstücksteil in den dort vorgesehenen Vorgartenbereich hinein geringfügig erweitert. Es bleibt ein mindestens 1,50 m breiter Vorgartenbereich erhalten. Die Vergrößerung der Baufläche an dieser Stelle ist städtebaulich ohne Belang. Auch eine Verkehrsbehinderung erfolgt dadurch nicht.

Eine weitere Aufweichung der geschützten Vorgartenbereiche für z.B. die Zulässigkeit von Garagen soll allerdings nicht erfolgen, damit sichergestellt bleibt, dass entlang der Straßenflächen tatsächlich frei gehaltene grüne Vorgartenbereiche entstehen und erhalten bleiben, so dass die vorgesehene Durchgrünung des Plangebietes weiterhin gewährleistet ist.

#### **3.3 Fortfall von Mülltonnensammelplätzen und Schaffung kombinierter Park- und Müllsammelplätzen**

Der Bebauungsplan Nr. 55 – Teilbereich I – setzt nördlich und südlich des Wendepunktes der Okonek-Straße in den Baufeldern 7.1 und 4 und neben der Privatstraße zwischen den Baufeldern 5 und 6.3 drei „Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zu Gunsten der Anlieger“ fest, da die jeweiligen Erschließungsstich- oder Privatstraßen keine für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeiten besitzen. Sie sind tatsächlich in der Örtlichkeit aber nicht hergerichtet worden. Die Flächen sind den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern mit veräußert worden und wurden entsprechend in deren Grundstücksnutzung mit einbezogen. Eine Herrichtung als Mülltonnenstandort ist nicht mehr möglich.

Aus diesem Grunde sollen nun die beiden öffentlichen Parkplatzbereiche im westlichen Verbindungsteil der Okonek-Straße zum Le-Portel-Ring als Doppelnutzungsbereich für „öffentliche

Parkflächen“ und „Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zu Gunsten der Anlieger“ festgesetzt werden. Eine Doppelnutzung des öffentlichen Parkplatzbereiches ist möglich, da das Abstellen von Müllgefäßen nur in sehr begrenztem zeitlichen Ausmaß dort stattfindet. Die Parkplatzbereiche werden überwiegend in den Abendstunden genutzt, wenn die Müllgefäße bereits wieder auf die einzelnen Grundstücke zurückgeschoben worden sind.

Der zwischen den Bauflächen 5 und 6.3 südlich der Okonek-Straße entfallende Müllsammelstandort ist nicht notwendig, weil die Müllgefäße im Einmündungsbereich der Privatstraße in die Okonek-Straße so aufgestellt werden, dass sie den Verkehr dort nicht behindern. Da diese Privatstraße nur von den Anliegern selbst genutzt wird, ist diese Art der Aufstellung der Mülltonnen unproblematisch.

Zur Kompensation der zeitlich wegfallenden Parkmöglichkeiten werden zwei neue öffentliche Parkplätze ausgewiesen, wie im Nachfolgenden näher erläutert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 I stellt die entfallenden Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen jetzt als Vorgartenbereich dar, wie sie in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden. Die Verpflichtung zur Herstellung eines Müllstandortes entfällt.

### **3.4 Ausweisung eines zusätzlichen Parkplatzes und von Straßenbegleitgrün**

Wie bereits unter Ziffer 3.3 dieser Begründung erwähnt, sollen zur Kompensation der Doppelnutzung zweier Parkbereiche im Norden der Okonek-Straße zwei neue Parkplätze geschaffen werden. Einer dieser öffentlichen Parkplätze wird auf der gemeindeeigenen Fläche nördlich der Okonek-Straße angrenzend an das Grundstück Morier Straße 22, kurz vor der Einmündung der Okonek-Straße in die Morier Straße, ausgewiesen. Er stellt sich in der Örtlichkeit als Straßenbegleitgrün dar.

Die neue Parkplatzzfläche sowie zwei festgesetzte Bäume werden in das nunmehr ausgewiesene Straßenbegleitgrün integriert.

Der neue Parkplatz liegt weit genug vom Einmündungsbereich der Okonek-Straße in die Morier Straße entfernt, so dass verkehrstechnische Probleme durch die Herrichtung der Fläche für den ruhenden Verkehr nicht entstehen.

### **3.5 Zusätzlicher Parkplatz im Teilbereich II**

Zur Kompensation der Doppelnutzung wird weiter ein zweiter neuer Parkplatz ausgewiesen. Dieser wird auf zwei Flurstücken des Teilbereiches II

nördlich angrenzend an die dort vorgesehene Carportanlage für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 55 I sah in diesem Bereich die Errichtung von 11 Stellplätzen vor, die als Gemeinschaftsstellplatzanlage den angrenzenden Reihenhäusern zugeordnet wurden. Es hat sich jetzt herausgestellt, dass nur 10 Gemeinschaftsstellplätze benötigt werden, so dass das für den 11. Stellplatz vorgesehene Flurstück als öffentliche Parkfläche umgenutzt werden kann. Es erfolgt nunmehr eine entsprechende Festsetzung als öffentlicher Parkplatz. Städtebauliche Auswirkungen hat die Ausweisung als öffentlicher Parkplatz gegenüber dem vorher vorgesehenen privaten Stellplatz nicht. Auch eine erhöhte Belästigung der Anlieger erfolgt dadurch nicht.

### **3.6 Landschaftspflegerische Belange**

Durch die unter den Ziffern 3.1 bis 3.5 genannten geringfügigen Änderungen entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die landschaftspflegerischen Grundüberlegungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55 I. Durch die zusätzliche Doppelhausfestsetzung wird das Baufeld 4 nicht verdichteter bebaut, weil die Ausnutzungsziffern unverändert bleiben.

Außerdem entfällt die Befestigung der nun nicht mehr als Müllsammelstandplätze vorgesehenen Flächen. Sie werden zukünftig weiterhin als Vorgartenbereiche genutzt.

Die veränderte Ausweisung eines Flurstückes als öffentliche Parkfläche gegenüber der ehemals vorgesehenen Nutzung als Stellplatzbereich verursacht keine zusätzlichen Eingriffe

Zudem wird der Bebauungsplan Nr. 55 I, 2. Änd. nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **4. Ver- und Entsorgung**

An der bereits ausgeführten Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden keine Veränderungen notwendig. Ein eventuelles Doppelhaus auf der Baufläche 4 kann ohne Probleme an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Der neu ausgewiesene Parkplatzbereich verursacht keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsnotwendigkeiten.

Da sich der Versiegelungsgrad nicht verändern wird, wird sich auch die Einleitmenge des

Niederschlagswassers nicht erhöhen. Daher wird auch kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

**5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 I nicht notwendig.

Kosten entstehen lediglich für die Errichtung des einen öffentlichen Parkplatzes und die Bepflanzung auf dem Flurstück 436/3.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat die Begründung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Stockelsdorf, den .....

.....  
Bürgermeisterin