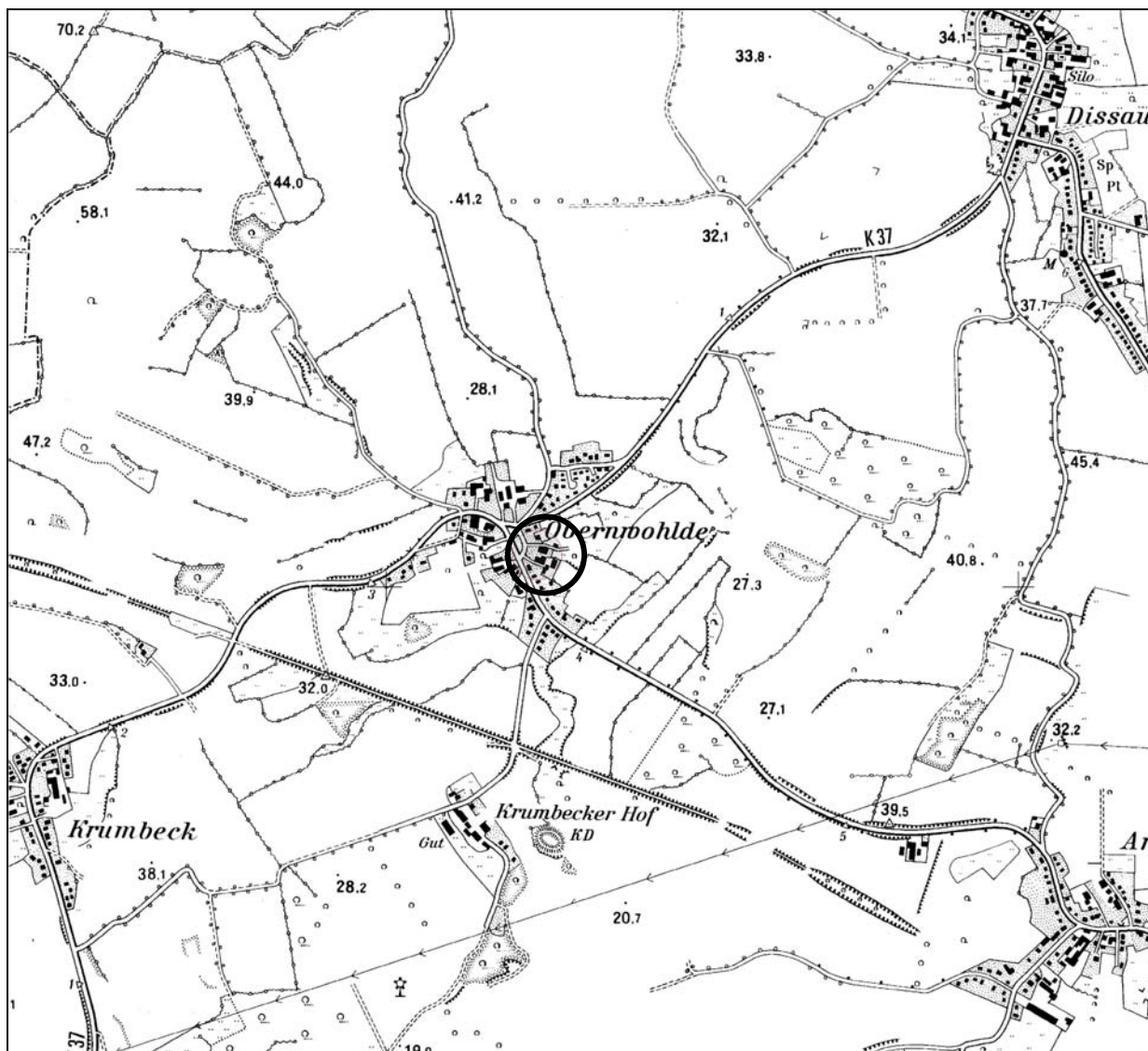




Gemeinde Stockelsdorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 in Obernwohlde, Am Brink 20 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB



■ Aufstellungsbeschluss

16.02.201

0

Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TöBs und Gemeinden
gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfs- / Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TöBs und
Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB

Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen

PROKOM

STAND: 16.04.2010

Abschließender Beschluss

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat am 16.02.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet östlich der Straße „Am Brink“ zwischen den Grundstücken Am Brink 18 und 22 und der im Osten angrenzenden Wiese im Obernwohld aufzustellen. Es wird ein Bebauungsplan mit Umweltprüfung / Umweltbericht aufgestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten und der ortsplannerisch wünschenswerte Erhalt der dorftypischen Nutzungsmischung.

Die beschriebenen Erweiterungen und Neubauten von Gebäuden sind erforderlich, da auf dem Grundstück eine Pension für Roh- und Naturkost betrieben wird, die sich steigender Beliebtheit erfreut. Es werden neben gesunder Ernährung Gästezimmer angeboten, die fast ganzjährig belegt sind.

2 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,69 ha. Es ist gegliedert in

- Mischgebiet 0,49 ha
- private Grünflächen 0,17 ha
- Verkehrsflächen 0,03 ha

Die Erschließung ist über die Straße „Am Brink“ mit Verbindungen an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz gesichert.

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von 2001 wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Es besteht somit eine Übereinstimmung zur geplanten Dorfgebiet-Ausweisung.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Ortslage Obernwohld gibt es eine dorftypische Nutzungsmischung aus Wohnen, kleineren Gewerbebetrieben und Landwirtschaft.

Auch im Plangebiet liegt eine Nutzungsmischung vor:

- im westlichen Gebäude gibt es eine Wohnung, der östliche Teil wird als Gemüselager und Unterstellmöglichkeit für kleinere landwirtschaftliche Geräte

genutzt, die beiden östlichen Gebäude werden zum Wohnen und für die Roh- und Naturkostpension genutzt.

Aus den v.g. Gründen wird eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) getroffen. Eine Nutzungsmischung unter Einbezug der Landwirtschaft, wie sie heute schon teilweise vorhanden ist, soll stabilisiert und ergänzt werden.

Der Anforderung, dass landwirtschaftliche Betriebsstellen in einem Dorfgebiet i.S. des § 5 BauNVO untergebracht werden können, ist im B-Plan-Gebiet Rechnung getragen (vgl. Urteil des BVerwG v. 23.04.2009 4 CN 5.07).

Mit der Einschränkung des Einzelhandels auf maximal 150 m² Verkaufsfläche wird dem Wunsch nach einem Hofladen, der die Gäste der Pension wie auch die Dorfbevölkerung mit Waren des täglichen Verbauchs versorgen kann, Genüge getan, ohne den dörflichen Charakter des Ortes zu stören. Es ist davon auszugehen, dass die verhältnismäßig kleine Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion bzw. die Einzelhandelszentren der Ortslage Stockelsdorf haben wird.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 ist eine Grundfläche der Hauptbaukörper von 980 m² möglich, dieses bedeutet eine Erweiterung der jetzigen Gebäude-Grundflächen von ca. 300 m².

Das ehemalige Nebengebäude im Nordosten des Grundstückes wurde zwischenzeitlich zu einem 1-geschossigen Gästehaus mit Flachdach umgebaut. Mit steigender Nachfrage nach Gästezimmern/Wohnungen für die Rohkostpension besteht gemäß Festsetzungen im B-Plan die Möglichkeit, das vorhandene Gebäude zu erweitern oder auch einen Neubau zu errichten. Die Unterschreitung des 3 m-Mindestabstandes lt. § 6 Abs. 5 LBO Schleswig-Holstein ist bei Bedarf auf der Ebene des Bauantrages mit der Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück zu regeln.

Die Baufenster für die beiden anderen Gebäude lassen kleinere Anbauten an den Gebäuden zu.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen ist für zwei Gebäude eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Die Roh- und Naturkostpension weist schon heute eine Zweigeschossigkeit auf, da sie mit einem Mansarddach und mit mehreren Anbauten und Gauben versehen ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe von 13 m orientiert sich am prägenden Gebäude im Westen des Gebietes.

5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Zur Wahrung der dorftypischen Angersituation am Brink wurde in Anlehnung an die Nachbargrundstücke ein Schutz- der Vorgartensituation festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Einfriedigungen) sind nur

auf dem rückwärtigen Grundstück hinter der Vorgartenzone zulässig, dort ist ausreichend Platz vorhanden

6 Immissionen

Innerhalb der Dorflagen gibt es landwirtschaftliche Tier-Mastbetriebe mit entsprechenden Geruchsauswirkungen auf die Umgebung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 50%-Radius gemäß UDI-RL3474. Eine Erweiterung der Wohnfunktion im Plangebiet ist somit möglich

7 Naturschutz, Kompensation

Auf Teilstrecken der Nord- und Ostgrenze des Grundstückes gibt es einen gesetzlich geschützten Knick, der zu erhalten ist. Da der Bebauungsplan eine Vergrößerung der heutigen versiegelten Flächen zulässt, wird zur Kompensation auf der östlichen Grundstücksgrenze ein neuer Knick angepflanzt.

8 gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die dörfliche Situation vor Ort werden Festsetzungen zu prägenden Merkmalen der Dächer getroffen, ergänzt durch Aussagen zur Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie zur Größe von Werbeanlagen.

aufgestellt: Lübeck, den 16.04.2010

PROKOM

Büro für Projektplanung und
Kommunikation im Bauwesen