

Stand: 19. November 2012

VERFAHREN NACH §§ 2, 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

NR. 43, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE STOCKELSDORF

für das Gebiet "Brandenbrook", südlich der Segeberger Landstraße L 332 sowie nördlich der Gemeindegrenze zu Lübeck



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
www.stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	2
1.1	Planungsabsicht	2
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	Planbegründung	7
2.1	Erschließung	8
2.2	Grünplanung.....	9
2.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	13
3.1	Emissionen.....	13
3.2	Immissionen	13
4	Ver- und Entsorgung	13
5	Hinweise zum Bodenschutz	14
5.1	Bodenschutz.....	14
5.2	Altlasten	14
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
7	Städtebauliche Daten	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Bauliche Nutzung	15
8	Kosten für die Gemeinde	15
9	Verfahrensvermerk	15

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Anpassung des Planungsrechts an das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 43 und den seit Jahren vorhandenen, baurechtlich genehmigten Bestand.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43. Danach sind im südlichen Grundstücksteil (Mischgebiet) Gartenbaubetriebe nicht zulässig und im nördlichen Grundstücksteil (Gewerbegebiet) wurde keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 soll im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Bebauung analog zu den vorhandenen Baufenstern der Nachbargrundstücke ergänzt werden.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 43



Zudem soll die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet um die Zulässigkeit von „Gartenbaubetrieben“ erweitert und die überbaubare Fläche dem Bestand angepasst werden.

Um eine Planung abzusichern, die planungsrechtlich umsetzbar ist, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Im Bebauungsplan Nr. 43 sind die Art- und das Maß der baulichen Nutzung für das GE-Gebiet bereits festgesetzt. Durch die Aufnahme der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche im GE-Gebiet und der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes im MI-Gebiet erfolgen keine Veränderungen, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

Durch die Planung werden sechs Bäume nicht mehr abgesichert. Hier handelt es sich um Birken und einen Nadelbaum von geringer ökologischer Bedeutung. Sie prägen nicht das Ortsbild oder beherbergen – nach hiesigem Kenntnisstand – keine geschützten Tierarten. Zudem stehen sie an Grundstücksgrenzen bzw. direkt an einem Gebäude und gefährden langfristig die Sicherheit der direkt angrenzenden Gebäude. Durch deren Entfernung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gesehen, da diese nicht ortsrandprägend sind. Zudem erfolgt die

Anpflanzung von neuen Bäumen an Ersatzstandorten. Dort können sich die Bäume und die ökologische Vielfalt wesentlich freier entwickeln.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist bebaut bzw. wird vollständig gewerblich genutzt. Im Süden grenzt die Fläche an eine Verkehrsfläche an, hinter der die freie Landschaft beginnt. Ansonsten ist das Gebiet mit Gebäuden umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt. Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. weniger als 20.000 Quadratmeter (m²) Grundflächen überplant werden oder
3. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche überplant werden, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie
5. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist die Fläche des Plangebietes bebaut und von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite liegt eine Verkehrsfläche, der sich der Außenbereich anschließt. Der Innen- und Außenbereich ist durch einen markanten Knick klar getrennt. Dieser stellt gleichzeitig die Gemeindegrenze zur Hansestadt Lübeck da. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt somit nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung erhöht sich die bisher zulässige Grundfläche von 2.170 m² um 80 m² im MI-Gebiet und weitere 2.010 m² im Gewerbegebiet auf insgesamt 4.260 m².

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43. Dieser gilt seit dem 04.07.2007 und umfasst die gesamte Fläche am südwestlichen Ortsrand von Stockelsdorf, südlich der Segeberger Landstraße. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43, zu der auch die 1. Änderung gehört, ist historisch gewachsen. Dieser Altbestand ist durch eine Gehölzpflanzung im Osten (siehe Bild 2 – Trennungstreifen) von der neu erschlossenen Baufläche getrennt. Da beide Teile unterschiedliche städtebauliche Strukturen aufweisen, ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen der Neubebauung im Ur-

spruchsplan und den historisch gewachsenen Teil mit der 1. Änderung nicht erkennbar. Daher wird hier von der Einbeziehung der Neubebauung abgesehen.

Der historisch gewachsene Teil lässt eine Grundfläche von nun ca. 16.700 m² zu. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Bild 2: Bebauungsplan Nr. 43



Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu (siehe zu 2).

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Markante Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden, die durch die Planung beseitigt werden müssten. Somit sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung - als „gewerbliche Baufläche“ nach § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der südliche Teil als „*Mischbaufläche*“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Die geplante Bebauungsplanänderung entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.1.5 **Dokumentation des bisherigen Planverfahrens**

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	23.04.2012
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, Töb und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
	Auslegungsbeschluss		
	Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung Töb, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.2 **Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

1.2.1 **Kommunale Planungen**

Die wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung - stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ nach § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der südliche Teil als „*Mischbaufläche*“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 43 (siehe Bild 1 und 2).

1.2.2 **Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht neu berührt.

1.3 **Räumlicher Geltungsbereich**

1.3.1 **Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt südlich der Segeberger Landstraße L 332 sowie nördlich der Gemeindegrenze zu Lübeck am südwestlichen Ortsrand von Stockelsdorf.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Süden über die Segeberger Straße erschlossen. Im südöstlichen Teil befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit den dazugehörigen Hallen und Büroräumen. Die Zufahrt dient gleichzeitig der im Norden angrenzenden gewerblich betriebenen Kompostierungsanlage.

Im südwestlichen Teilbereich befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus. Seine Gartenfläche erstreckt sich nach Nordwesten, bis auf den mittleren Teil des Plangebietes. Hier liegt ein kleiner Teich. Dieser und die angrenzenden Grünflächen sind im Bebauungsplan Nr. 43 als Grün- und Wasserflächen gesichert (siehe Bild 1).

Das Plangebiet ist nach Osten mit einem Gehölzstreifen abgegrenzt. Zudem befinden sich im Plangebiet einzelne markante Bäume.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 332, die ca. 2 m höher liegt.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. In der Umgebung wird und wurde gebaut. Zudem kann der Schwerlastverkehr zur Kompostierungsanlage das Gelände befahren, obwohl es nicht befestigt ist. Insgesamt gibt es somit keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass in der Umgebung moorastige Böden vorhanden sind. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der noch freien Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 43 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- Im Mischgebiet werden die Baufläche und die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden ausgedehnt, um die dort bestehenden Betriebsgebäude abzusichern. Dadurch erhöht sich die Baufläche um ca. 200 m². Bisher können im Baugebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. 1.610 m² Grundfläche bebaut werden. Nach der Erweiterung sind es ca. 1.690 m². Bebaut sind im Bestand ca. 850 m². Somit kann durch die Änderung der Bestand abgesichert werden und es erfolgt keine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl.
- Im Gewerbegebiet wird zukünftig eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Maß und die Bauweise der baulichen Nutzung setzt bereits der Ursprungsplan fest. Allerdings waren diese Festsetzungen ohne überbaubare Grundstücksfläche nicht umsetzbar. Mit dessen Ergänzung sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich. Somit sichert die Änderung, dass die geltende Bauleitplanung alle Festsetzungen enthält, die erforderlich sind, um die Bebaubarkeit eines Grundstückes ausreichend zu definieren.

Text:

- Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 zur zulässigen **Art der baulichen Nutzung** nimmt die 1. Änderung folgende Änderung vor:

- MI-Gebiet - Gartenbaubetriebe: Gartenbaubetriebe werden im Mischgebiet zukünftig zugelassen, da im Plangebiet bereits ein entsprechender Betrieb langjährig angesiedelt ist und dieser in der Lage von Stockelsdorf gut verträglich ist.
- **Höhenlage der baulichen Anlagen**: Der Ursprungsplan regelt sehr detailliert, dass
 - bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen die Festsetzung für die Eingangsebene gilt,
 - der Bezugspunkt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Blitzableiter, Antennen und Schornsteine, gilt.

In dem Änderungsbereich sind klare Strukturen vorhanden. Zudem steht die Gebäudereihe etwas abseits und hat keinerlei Bezug zu städtebaulich bedeutsamen Vorhaben. Daher wird in diesem Fall kein Erfordernis für eine übermäßige Reglementierung gesehen. Daher werden diese Festsetzungen hier nicht übernommen.

- **Gestaltung**: Im Ursprungsplan sind Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen untersagt. Diese Festsetzungen stehen nicht im Zusammenhang zum Bodenrecht bzw. sind städtebaulich begründbar. Daher wird auf die Regelung der technischen Konstruktionen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.

Ansonsten wurden alle Festsetzungen des Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text inhaltlich übernommen und nur auf die aktuellen Darstellungs- und Festsetzungsformen angepasst.

Die grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 zu den übernommenen Festsetzungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 43 wird folgender Punkt geändert:

Planzeichnung:

- Um die Erschließung des Gewerbegebietes zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Flurstückes selbst, den Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr. Eine Erschließung über die L 332 ist hingegen nicht möglich.

Ansonsten wurden alle Festsetzungen des Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text inhaltlich übernommen.

Die grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 zu den übernommenen Festsetzungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Planzeichnung:

- Im Plangebiet wird auf vier vorhandene Birken und ein Nadelbaum verzichtet, da sie zu nah an anderen Gebäuden oder der Grundstücksgrenze stehen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von fünf neuen Bäumen innerhalb der Grünfläche. Dort ist die ungehinderte Entwicklung möglich. Zudem dient diese Konzentration von Grünstrukturen der Auflockerung des Plangebietes.

Text:

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 43 werden folgender Punkt geändert:

- Es erfolgt die Festsetzung, dass alle anzupflanzenden Bäume als standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Dazu gehören die als anzupflanzende Bäume gekennzeichneten bzw. festgesetzten Gehölze und die bestehenden Bäume. Auch letztgenannte sind bei Abgang mit den bezeichneten Laubgehölzen zu ersetzen.
- Ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB erfordert keinen zwingenden Ausgleich. Um jedoch die Durchgrünung des Ortsrandes von Stockelsdorf aufrecht zu erhalten, wird ein Erfordernis dafür gesehen, dass für die vier abgängigen Bäume ein verbindlicher Ersatz geschaffen wird. Daher erfolgt die Aufnahme der Festsetzung.
- Der Ursprungsplan trifft auf Grundlage der „*Faunistischen Begutachtung*“ von GGV Freie Biologen (Dr. Klaus Voß und Olaf Grell) die Festsetzung, dass 10 Spaltenquartieren für Fledermäuse in den GE3-Gebieten zu schaffen sind. Dazu zählen – neben der Fläche im Plangebiet – noch zwei weitere Gewerbeflächen. Somit ist nicht klar definiert, wer wann ein Spaltenquartier zu errichten hat. Im Plangebiet wird daher für die GE-Fläche die Zuordnung aufgenommen, dass hier drei Spaltenquartiere zu errichten sind. Somit entfallen auf die verbleibenden Flächen noch 7 Spaltenquartiere.
- Die g. „*Faunistische Begutachtung*“ empfiehlt Schutzmaßnahmen gegen Fallenwirkungen für Amphibien. Solche Festsetzungen stehen nicht im Bezug zum Bodenschutz. Sie wären nur begründbar, wenn sie Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind, um das Plangebiet bebauen zu können. Diese Voraussetzung ist gemäß der „*Faunistische Begutachtung*“ S. 23 nicht erforderlich. Somit fehlen die erforderlichen Rechtsgrundlagen für eine entsprechende Festsetzung. Daher wird von einer Übernahme dieser Festsetzungen abgesehen.
- Gemäß dem Ursprungsplan sind je angefangener 5 Stellplätze diese mit einem Laubbaum zu begrünen. Das Plangebiet wird weitgehend gewerblich genutzt. Die Stellplätze liegen an der Flurstücksgrenze. Hier zeigt sich deutlich, dass die vorhandenen Bäume an der Nachbarschaftsgrenze – an den Stellplätzen – eher zu nachbarschaftlichen Problematiken führen. Um genau diese Problematik zu unterbinden, regelt das Nachbarschaftsrecht Schleswig-Holstein unter § 37 Abs. 1 vom 01.04.1971 (Stand: 12.01.2005): „*Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Bäumen, Sträuchern und He-*

cken (Anpflanzungen) von über 1,20 m Höhe einen solchen Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, dass für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt.“ Birken können z. B. 25 m hoch werden. Somit wäre ein Abstand von ca. 8 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Damit ist das Begründungskonzept kaum umsetzbar. Aus diesem Grunde erfolgt die Streichung der bereits störenden Bäume in Stellplatznähe. Daher wird auf die Weiterführung der g. Festsetzung verzichtet.

- Der Bebauungsplan Nr. 43 setzt für die Stellplätze im MI- und GE- Gebiet fest, dass Grundstückszufahrten und Stellplätze aus wassergebundenen Decken herzustellen sind. In beiden Gebietsformen sind Gewerbebetriebe zulässig und im Plangebiet auch vorhanden. Mit Hinweis auf den Schutz des Bodens (bestimmte Gewerbebetriebe erfordern eine Vorklärung mit Ölabscheider etc. für das im Gebiet anfallende Regenwasser) bietet sich so eine Befestigungsform nicht bei jedem Gewerbebetrieb an. Um die Nutzbarkeit des Gebietes durch Gewerbebetriebe nicht einzuschränken, wird auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.

Ansonsten wurden alle Festsetzungen des Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text inhaltlich übernommen und nur auf die aktuellen Darstellungs- und Festsetzungsformen angepasst.

Die grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 zu den übernommenen Festsetzungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Der Ursprungsplan sah bereits die Bebauung des GE-Gebietes vor. Der Ausgleich wurde daher hierfür mit ermittelt und festgesetzt. Auf Grund der fehlenden Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche könnte eine Bebaubarkeit dieser Fläche zwar noch nicht verbindlich gesichert werden. Der Ausgleich wurde jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 erbracht. Daher gilt die Überplanung dieser Fläche nicht als neu zu bewertender Eingriff.

Durch die Planung werden nur Neueingriffe im MI-Gebiet von 120 m² vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planänderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

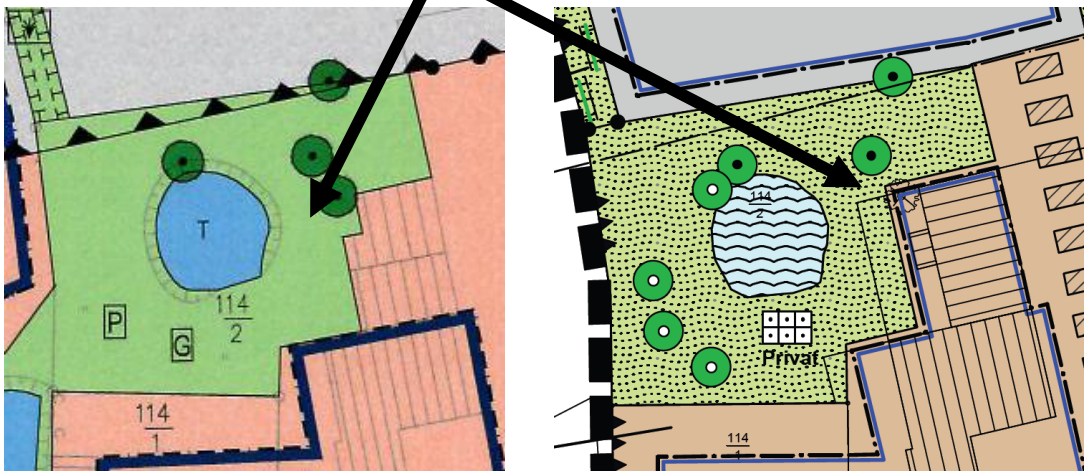
Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Erweiterung um de MI-Fläche um 200 m² in der Mitte des Plangebietes:

Bild 3: Erweiterungsfläche

B-Plan Nr. 43

1. Änderung



Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können so 80 m² Fläche mehr bebaut werden. Zudem ist eine Versiegelung von 50 % der Grundfläche zulässig. Somit können 120 m² erstmalig versiegelt werden.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Planung erfolgt auf einer bereits bebauten und intensiv genutzten Fläche. Somit bereitet die Planung keine Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Da in diesem Bereich keine baulichen Erweiterungen erfolgen werden, sind Auswirkungen auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten nicht zu erwarten.

In den Bäumen, die gefällt werden können, sind keine geschützten Vorkommen von Tieren bekannt. Auch handelt es sich bei den Bäumen selbst nicht um geschützte Arten.

Boden: Infolge der Planung kann es auf ca. 120 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Durch die vorhandene Vorbelastung dieses Gebietes sind solche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 120 m² in dem Baugebiet führt theoretisch zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche ausgewiesenem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen kann. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Da der Bereich bereits genutzt ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand, der durch einen Knick eingegrünt ist. In der Planung geht es im Wesentlichen um eine Verdichtung des vorhandenen Bestandes. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt hier nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Garten- und Hofflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 120 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

$$120 \text{ m}^2 \times 0,5 = 60 \text{ m}^2$$

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein zwingender Ausgleichsbedarf.

2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Mischgebiet dient u. a. auch als Wohnstandort für Familien mit Kindern. Die Grundstücke sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Im GE-Gebiet sind Wohnungen unzulässig.

Östlich des Plangebietes, in ca. 500 m Entfernung besteht ein öffentlicher Spielplatz.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Hauptinhalte der Ergebnisse des „Schalltechnisches Gutachten, Nr. 05-08-1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43, Gemeinde Stockelsdorf, ibr, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 16.09.2005“ werden in dem Bebauungsplan weiter übernommen. Die textlichen Festsetzungen, die aus der DIN 4109 übernommen worden sind, werden zukünftig nicht genannt, da eine DIN keine Rechtsgrundlage nach dem Planungsrecht ist. In dem Punkt wird auf die allgemein geltenden technischen Vorgaben verwiesen, die in der Projektplanung zu berücksichtigen sind. Bezüglich der Immissionsquellen wirkt sich die Änderung wie folgt aus:

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Art des Baugebietes wird nicht geändert. Somit sind keine zusätzlichen Nutzungen möglich, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der angrenzenden Anwohner führen könnten.

Somit gelten das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 43 und seine Aussagen für das Plangebiet bezüglich des festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungsspiegels und den Ausschluss von Betriebswohnungen im GE-Gebiet unverändert fort.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Umgebung und die Lage neben der L 332 haben sich nicht geändert. Neue Einflüsse sind nicht zu erwarten.

Somit gelten das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 43 und seine Aussagen zu den umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen bei Um-, An- und Neubauten für das Plangebiet unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung gelten aus dem Ursprungsplan unverändert fort. Aus dem heutigen Kenntnisstand liegen keine darüber hinausgehenden Informationen vor.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

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“.

5.2 Altlasten

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. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Mischgebiet	5.630 m ²
Gewerbegebiet	3.350 m ²
Grünfläche	3.030 m ²
Wasserfläche	220 m ²
Verkehrsfläche	850 m ²
Gesamt	13.080 m² (1,3 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde anteilige Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf,

Siegel

(Rahlf-Behrmann)
- Die Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43, 1. Änderung trat am in Kraft.