

Gemeinde Stockelsdorf

Bebauungsplan Nr. 68

**Für das Gebiet nordwestlich der Lohstraße, südwestlich der rückwärtigen
Wohnbebauung der Straße Landwehr sowie südöstlich der rückwärtigen
Wohnbebauung der Straße Lerchenweg**

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN	3
1.1. Allgemeines	3
1.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	3
1.3. Kinderfreundlichkeitsprüfung	3
1.4. Altlastenunbedenklichkeit	3
1.5. Rechtsgrundlagen	4
1.6. Plangrundlage	4
2. PLANINHALTE	4
2.1. Art der baulichen Nutzung	4
2.2. Maß der baulichen Nutzung	4
2.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	4
2.4. Gestalterische Festsetzungen	5
2.5. Sonstiges	5
2.6. Erschließung	5
2.7. Ruhender Verkehr	5
3. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN	6
4. VERSORGUNG	6
4.1. Wasserversorgung	6
4.2. Versorgung mit elektrischer Energie	6
4.3. Gasversorgung	7
4.4. Fernmeldeeinrichtungen	7
4.5. Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser	7
5. ENTSORGUNG	7
5.1. Schmutzwasser	7
5.2. Oberflächenwasser	7
5.3. Abfallentsorgung	8
6. SCHALLIMMISSIONEN	8
7. KOSTEN	9

ANLAGEN

Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Stockelsdorf vom 15.04.2009

1. GRUNDLAGEN

1.1. Allgemeines

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,44 ha befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kerngemeinde nördlich der Lohstraße (L 230). Es handelt sich um einen unbebauten Bereich, welcher von bereits vorhandener Wohnbebauung und einem Garagenhof umgeben ist. Vor Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 wurde das Gelände nicht genutzt und war stark eingewachsen. Der Baumbestand wurde allerdings bereits vor Aufstellungsbeschluss gefällt.

1.2. 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. 68 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielaussagen des parallel aufgestellten Landschaftsplanes entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach gründlicher Prüfung der örtlichen Situation wurde während der Entwurfsphase auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb des B-Plangebietes aus folgenden Gründen verzichtet:

Nach den Richtlinien der DIN EN 18034 Punkt 4.1.1. soll der Einzugsbereich bzw. die Erreichbarkeit eines Spielplatzes maximal 400m Fußweg betragen. Hier wird die Nutzung von Kinder im Alter zwischen 6 und 11 Jahren zur Grundlage genommen.

In dem Einzugsbereich bzw. der Erreichbarkeit des B-Plan 68 liegt der Spielplatz Tannenbergstraße. Dieser ist über die Tannenbergstraße (Entfernung fußläufig ca. 350m), bzw. über die Clever Landstraße / Landwehr (Entfernung fußläufig ca. 380m) gut zu erreichen.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen bieten zudem ausreichend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder.

1.4. Altlastenunbedenklichkeit

Die Gemeinde Stockelsdorf hat 1994 eine Liste der potentiellen betrieblichen Altlastenverdachtsflächen erstellt. In diese Liste wurden alle an- und abgemeldeten Betriebe aufgenommen, die aufgrund ihrer angegebenen Branche mit umweltgefährdenden Stoffen umgehen könnten. Diese Liste enthält keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68. Altlastenverdächtige Nutzungen im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 seit 1994 sind der Gemeinde nicht bekannt.

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

1.5. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) m.W.v. 01.01.2007,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.6. Plangrundlage

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

2. PLANINHALTE

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll der Wohnbebauung dienen, ohne jedoch durch die vergleichsweise restriktive Festsetzung des reinen Wohngebietes eine Nutzungsmischung auszuschließen. Es wurde daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewählt.

Es wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, bzw. wurde festgesetzt, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind, um ein weitgehend konfliktfreies Miteinander zwischen Wohn- und anderen Nutzungen zu gewährleisten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal mögliche Grundfläche wird über Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) reglementiert.

Es wurde die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss festgesetzt, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten. Die Höhenentwicklung wird zudem durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt.

Zudem wird die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten über Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen pro Wohngebäude sowie über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je angefangener 700 m² reglementiert. Je angefangene 700 m² bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße bis 700 m² eine Wohneinheit zulässig ist, ab 701 m² zwei Wohneinheiten, usw.

2.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Es soll eine Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports/überdachten Stellenplätzen ist gem. BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings ist der Vorgartenbereich freizuhalten, um diesen Bereich als Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich darzustellen und den Wohngebietscharakter zu unterstreichen.

Ausnahmsweise ist zur Einhaltung der Immissionsschutzfestsetzungen die Errichtung einer Wand gem. Ziff. 6.1. im Vorgartenbereich zulässig.

2.4. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung der Wohngebäude soll durch planerische Zurückhaltung so wenig wie möglich reglementiert werden, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum und damit verbunden eine abwechslungsreiche Bebauung zu gewährleisten und dennoch ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Eine Dachform wurde nicht festgesetzt, es wurde jedoch durch die Mindestfestsetzung der Dachneigung sichergestellt, dass keine Flachdächer entstehen können, welche sich nicht in das Gesamtbild einfügen würden. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägverglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen, so beispielsweise Gauben oder Friesengiebel.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen, ist die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebengebäude über 5 m² Grundfläche der der Hauptgebäude anzupassen oder in Holzbauweise auszuführen. Hiermit wird keine starre Übertragung des Aussehens des Hauptgebäude auf das Nebengebäude angestrebt, es sind jedoch Gestaltungselemente, wie z.B. die Ausführungsart und Farbe der Fassade, zu übernehmen. Zusätzlich wurde auch hier für das Dach eine Mindestneigung festgesetzt, welche allerdings geringer sein kann, als die des Hauptgebäudes. Alternativ zu einem geneigten kann auch ein begrüntes Dach gewählt werden.

Ansonsten wurden lediglich Festsetzungen zur Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrswege, zur Einschränkung von Werbeanlagen, zur unterirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien (Leitungen für Festnetzanschlüsse) sowie zur Begrenzung von Sichtschutzwänden getroffen, um den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes zu wahren. Weiterhin gilt die Festsetzung nicht für die aus immissionsschutztechnischen Gründen zu errichtenden Wände (siehe unter 6. „SCHALLIMMISSIONEN“).

2.5. Sonstiges

Einer nicht beabsichtigten Verdichtung der Neubebauung wird durch die kombinierte Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen pro Wohngebäude und pro Wohneinheit vorgebeugt.

2.6. Erschließung

Das Gebiet wird über die Lohstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Stichstraße. Die Verkehrsflächen sollten entsprechend des Schnitts A-A als gemischte Verkehrsfläche (Spielstraße) realisiert werden.

Im vorderen Bereich der Planstraße A im Mündungsbereich zur Lohstraße sind öffentliche Parkplätze sowie zusätzliche private Stellplätze festgesetzt. Hier ist auch ein Müllstellplatz geplant, auf dem zu den Abholzeiten die Mülltonnen aufgestellt werden sollen, da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen ist.

2.7. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selbst sowie auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze unterzubringen. Die Vorgartenzone, welche in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, ist freizuhalten.

Die nach EAE notwendigen öffentlichen Besucherparkplätze werden im vorderen Bereich der Planstraße A angelegt und durch Gehölzhecken eingegrünt.

3. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN

Da der Bebauungsplan Nr. 68 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Öffentliche Grünfläche - Distanzgrün

In der Planstraße A ist als Abgrenzung zum benachbarten Privatweg ein 1 m breiter Streifen als Distanzgrün vorgesehen, der als Rasenfläche zu gestalten oder mit heimischen und standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen ist.

Pflanzbindungen

Als Eingrünung und Umgrenzung der öffentlichen Parkplätze, der zusätzlichen Stellplätze und des Müllsammelplatzes sind Kletterpflanzen mit Rankhilfen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Parkplätze / Stellplätze / Müllsammelplatz

Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Müllsammelplatz sind wassergebunden oder mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) zu befestigen. Wasserdurchlässige Beläge sind vegetationsfähig (Tritt- und Saumgesellschaften etc.) und können neben der ökologischen Funktion auch als gestalterisches Element angesehen werden.

Baumpflanzung – Darstellung ohne Normcharakter

Im Bereich der Pflanzbindung um die öffentlichen Parkplätze befindet sich ein großkroniger Laubbaum. Es handelt es sich um eine Eiche, die genau an der Grundstücksgrenze, in nur sehr geringer Entfernung zur vorhandenen Bebauung steht. Aufgrund der Lage an der Grundstücksgrenze, der Nähe zur vorhandenen Bebauung, des zu erwartenden hohen und ausladenden Wuchses und der damit verbundenen Konflikträchtigkeit wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Der Baum befindet sich allerdings auf einer öffentlichen Fläche und wird als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Entfernung des Baumes sollte nur aus schwerwiegenden Gründen erfolgen.

4. VERSORGUNG

4.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes sind die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Wasserversorgung wird öffentlich betrieben.

4.2. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die E.ON Netz GmbH und andere private Anbieter mit elektrischer Energie versorgt.

Sofern erforderlich, ist folgendes zu beachten:

- Dem Energieversorger werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung über die Standorte. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

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. In diesem Zusammenhang wird die Nutzung von Solarenergie in allen Baugebieten empfohlen.

4.3. Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung (Erdgas) erfolgt durch die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH und andere private Anbieter. Durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes kann das vorliegende Baugebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden.

4.4. Fernmeldeeinrichtungen

In der Gemeinde Stockelsdorf werden Fernmeldeeinrichtungen durch die TELEKOM und andere private Anbieter bereitgestellt.

Auf die eventuell vorhandenen Anlagen der TELEKOM und anderer privater Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und / oder Verlegungen ist frühestmöglich – ca. 2 Monate vor Baubeginn – mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. den sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

Alle Telekommunikationslinien (Leitungen für Festnetzanschlüsse) sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

4.5. Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser

Der Feuerschutz 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. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h bzw. 96 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 Hydranten sichergestellt. In der Lohstraße, der Clever Landstraße und in der Straße „Landwehr“ stehen laut Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 30.03.2009 drei Hauptleitungen Durchflussmengen zwischen 52 und 100 m³/h mit mehreren Entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung.

5. ENTSORGUNG

5.1. Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser ist dem Zentralklärwirk der Stadt Lübeck zuzuführen. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend.

5.2. Oberflächenwasser

Für das innerhalb der Baugebiete anfallende Oberflächenwasser wird ein Trennsystem vorgesehen.

Es wird zugunsten des Bodenschutzes empfohlen, das anfallende, gering belastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern. Die Nutzung von lediglich gering verschmutztem Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt. Sofern Versickerungsanlagen geplant werden sollten, wird empfohlen, an den dafür vorgesehenen Standorten gezielte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um eine exakte Bestimmung der Durchlässigkeit vornehmen zu können.

Das überschüssige bzw. nicht versickerbare Oberflächenwasser wird über das bestehende RW-Kanalssystem der Gemeinde Stockelsdorf in den Landgraben abgeleitet. 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. 829 ff.) zu beachten.

Das Einzugsgebiet der vorgesehenen Einleitungsstelle in den Landgraben wurde 1996 hydraulisch überprüft. Hierzu liegt ein wasserrechtlicher Bescheid der Hansestadt Lübeck vom 22.12.1999 vor. Alle in diesem Bescheid aufgeführten Maßnahmen wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde Stockelsdorf durchgeführt.

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. SCHALLIMMISSIONEN

Im Norden des Bebauungsplanes Nr. 68 verläuft die Lohstraße (L 230).

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro für Schallschutz beauftragt, die von der Lohstraße ausgehenden Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu untersuchen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das direkt an der Lohstraße festgesetzte Baufenster (vorhandene Bebauung) ist hohen Verkehrslärmbelastungen mit Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts ausgesetzt.

Eine Abschirmung der Verkehrsgeräusche durch Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Lohstraße kommt aufgrund der innerörtlichen Lage nicht in Betracht. Sofern auf dem Grundstück, das unmittelbar an der Lohstraße liegt, Terrassen an den südlichen oder im Winkel von 90° zur Lohstraße orientierten westlichen bzw. östlichen Gebäudeseiten angeordnet werden, sollten diese durch eine Garage oder eine 2,5 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² bzw. einem Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB geschützt werden.

Am zweiten (von der Lohstraße aus gesehenen) Baufenster liegen noch geringe Überschreitungen um bis zu 2dB(A) tags und 4 dB(A) nachts vor. Ab dem dritten Baufenster werden die Orientierungswerte eingehalten.

Sofern die Überschreitungen der Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, weil andere Belange überwiegen, sind diese durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auszugleichen. Im Abschnitt 7 werden die Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage der erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile ermittelt.

Der Bebauungsplan Nr. 68 ist städtebaulich erforderlich, da gerade in zentraler, gut an den ÖPNV angebundener Lage Bedarf an Baugrundstücken besteht. Es handelt sich zudem um eine Innenentwicklung, welche nach § 1a BauGB einer Entwicklung in den Außenbereich hinein vorzuziehen ist. Da passive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der innerörtlichen Lage nicht in

Frage kommen, werden die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

7. KOSTEN

Der Gemeinde Stockelsdorf entstehen keine Kosten.

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

Stockelsdorf, den

Die Bürgermeisterin