

**Gemeinde Stockelsdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung**  
für das Gebiet östlich der Ahrensböcker Straße, südlich des Wanderweges  
„Mühlenberg“ und westlich der rückwärtigen Bebauung der Lohstraße

**Begründung**

---

<b>1. GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Geltungsbereich / Lage im Raum	3
1.2. Planungserfordernis und Ziel	3
1.3. Bestandssituation	3
1.4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	3
1.5. Rechtsgrundlagen	4
1.6. Plangrundlage	4
<b>2. PLANINHALTE</b>	<b>4</b>
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	4
<b>3. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
<b>4. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>5</b>
<b>7. SCHALLIMMISSIONEN</b>	<b>5</b>
<b>8. KOSTEN</b>	<b>5</b>

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1. Geltungsbereich / Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63, 1. Änderung der Gemeinde Stockelsdorf hat eine Größe von etwa 2,4 ha. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des zentralen Bereichs der Kerngemeinde Stockelsdorf.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Wanderweg Mühlenberg,
- im Süden durch die Lohstraße,
- im Westen durch die Ahrensböcker Straße,
- im Osten durch die rückwärtige Bebauung der Lohstraße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 63

### 1.2. Planungserfordernis und Ziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63, 1. Änderung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 63 überplant. Derzeit ist das Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Bei dem Areal handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet mit ausgeübter Wohnnutzung, gewerblichen Nutzungen bzw. freiberufliche Nutzungen. Einige dieser bestehenden Nutzungen wären in einem Allgemeinen Wohngebiet künftig nicht mehr zulässig, so dass die Beibehaltung der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zu einer allmählichen Gebietsveränderung führen würde. Eine solche Umstrukturierung hin zu einem auch faktischen allgemeinen Wohngebiet entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, da die vorhandene Nutzungsdurchmischung einen städtebaulich sinnvollen Übergang vom nahegelegenen Zentrumsbereich hin zu den umliegenden Wohngebieten bildet.

Die Festsetzung eines Mischgebietes würde ebenfalls zu einer Gebietsveränderung, in diesem Fall zu Lasten der Wohnnutzung, führen. Die Wohngebietsnutzung ist bereits für den vorliegenden Planbereich prägend und soll erhalten und fortentwickelt werden. Hierfür wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 eindeutige Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich wurden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aus den genannten Gründen wurde das allgemeine Wohngebiet in ein besonderes Wohngebiet umgewandelt: „Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und weiterentwickelt werden soll.“ (§ 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

Da besondere Wohngebiete im Gegensatz zu allgemeinen Wohngebieten durch gebietsverträgliche Gewerbebetriebe und andere Anlagen geprägt sind, sind hier Nutzungsmöglichkeiten für freie Berufe sowohl in Räumen, als auch in gesamten Gebäuden zulässig (§ 13 BauNVO). Hierdurch wird gewährleistet, dass bestehende Nutzungen auch künftig planungsrechtlich zulässig wären und die Gebietsstruktur somit erhalten bleibt.

### 1.3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist in den zur Ahrensböcker Straße bzw. zur Lohstraße gelegenen Grundstücksbereichen bereits in unterschiedlicher Tiefe mit Wohnhäusern bebaut. Zum Teil existieren kleine Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie eine Tierarztpraxis. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden gärtnerisch genutzt. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend nach § 34 BauGB entstanden. Mit Inkrafttreten der Satzung am 14.05.2009 ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 63 überplant.

#### **1.4. 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. 63, 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielaussagen des parallel aufgestellten Landschaftsplanes entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63, 1. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### **1.5. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- das Baugesetzbuches (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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

Der Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung dient - wie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 - der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

#### **1.6. Plangrundlage**

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

## **2. PLANINHALTE**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Um die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der durch die vorhandenen anderweitigen Nutzungen entstandene Eigenart des Gebietes zu erhalten und fortzuentwickeln, werden die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Stellung der baulichen Anlagen und der Gestaltung sind im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 63 getroffen.

## **3. ERSCHLIEßUNG**

Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Da lediglich die bereits zulässige Bebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geringfügig anders definiert werden soll, sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen vorgesehen. Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen.

## **4. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN**

Da der Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wäre aber ohnehin nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bereits vor Planaufstellung zulässig waren.

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, da das Gebiet bereits zum Großteil bebaut und angelegt ist und zusätzliche grünordnerische Festsetzungen nicht für erforderlich gehalten werden.

#### **5. VER- UND ENTSORGUNG**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63, 1. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 zu entnehmen.

#### **7. SCHALLIMMISSIONEN**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63

#### **8. KOSTEN**

Erschließungskosten durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 63, 1. Änderung entstehen der Gemeinde nicht.

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

Stockelsdorf, den .....

Die Bürgermeisterin