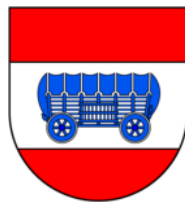


Begründung
zur
2. Änderung des
B-Planes Nr. 8A neu -Teilbereich II
der
Gemeinde Stapelfeld
Kreis Stormarn

Gebiet:

Flurstücke 240 und 242, östlich angrenzend an das Grundstück „Reinbeker Straße 5“,
nördlich der Bebauung „Jägerstieg“



Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
November 2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Plangebiet | 4 |
| 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes | 4 |
| 1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand | 5 |
| 1.3 Verkehrssituation | 5 |
| 1.4 Technische Infrastruktur | 5 |
| 1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen | 6 |
| 2. Planerische Vorgaben | 6 |
| 2.1 Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 | 6 |
| 2.2 Regionalplan Planungsraum I (1998) | 7 |
| 2.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) | 8 |
| 2.4 Flächennutzungsplan (F-Plan) | 10 |
| 3. Planaufstellung | 12 |
| 3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung | 12 |
| 3.2 Planverfahren | 13 |
| 3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept | 13 |
| 4. Inhalte des Bauleitplans | 14 |
| 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 4.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB | 16 |
| 4.3 Verkehrserschließung | 17 |
| 4.4 Artenschutz | 17 |
| 4.5 Baugeologisches Gutachten | 17 |
| 4.6 Entwässerungskonzept – Regelung gemäß A-RW 1 | 17 |
| 4.7 Umweltbelange | 18 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 18 |
| 5.1 Stromversorgung | 18 |
| 5.2 Gasversorgung | 18 |
| 5.3 Wasserver- und Entsorgung | 18 |
| 5.4 Löschwasserversorgung | 19 |
| 5.5 Abfallbeseitigung | 19 |
| 5.6 Telekommunikation | 19 |
| 6. Verfahrensvermerk | 19 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum; DANord | 4 |
| Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches; DANord | 5 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)..... | 7 |
| Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998) | 8 |
| Abbildung 5: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 1 mit Verortung des Plangebiets | 9 |
| Abbildung 6: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 2 mit Verortung des Plangebiets | 9 |
| Abbildung 7: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 3 mit Verortung des Plangebiets | 9 |
| Abbildung 8: Auszug aus der 13. Änderung des F-Plans mit Kennzeichnung der Änderungsfläche des Flurstücks 242..... | 10 |
| Abbildung 9: Auszug aus der 19. Änderung des F-Plans mit Kennzeichnung der Änderungsfläche des Flurstücks 240..... | 11 |
| Abbildung 10: Darstellung der im Zuge der Änderung des B-Plans Nr. 8A TB II erfolgte Anpassung des F-Planes durch Berichtigung | 11 |
| Abbildung 11: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 8A TB II mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung | 12 |
| Abbildung 12: Doppelhaus Entwurf, Flurstück 242..... | 14 |
| Abbildung 13: Auszug aus der Planzeichnung..... | 17 |

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Stapelfeld liegt im südwestlichen Bereich des Kreises Stormarn in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde grenzt im Westen direkt an die Hansestadt Hamburg (Hamburg-Rahlstedt) an.

Die Gemeinde Stapelfeld gehört mit ihren ca. 1.882 EinwohnerInnen (Stand 31.12.2022) zum Amt Siek, welches Mitglied der Metropolregion Hamburg ist. Amtsangehörige Gemeinden sind neben Stapelfeld die Gemeinden Braak, Brunsbek, Hoisdorf und Siek.

Das Plangebiet besteht aus zwei Flurstücken, welche östlich des Ortszentrums der Gemeinde Stapelfeld liegen. Das Plangebiet befindet sich östlich der Reinbeker Straße (L222).

Westlich des Plangebiets liegt das Grundstück Reinbeker Straße Nr. 5, nördlich liegen die Grundstücke Reinbeker Straße Nr. 3i, 3h sowie südlich die Grundstücke Reinbeker Straße 7, 7a und Jägerstieg Nr. 4. Östlich grenzt die offene Landschaft an.

Der Geltungsbereich umfasst ein Teil des Flurstücks 240 (ca. 2/3) sowie das Flurstück 242 mit einer Gesamtfläche von 1.825 m².

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abb. 1 zu entnehmen.

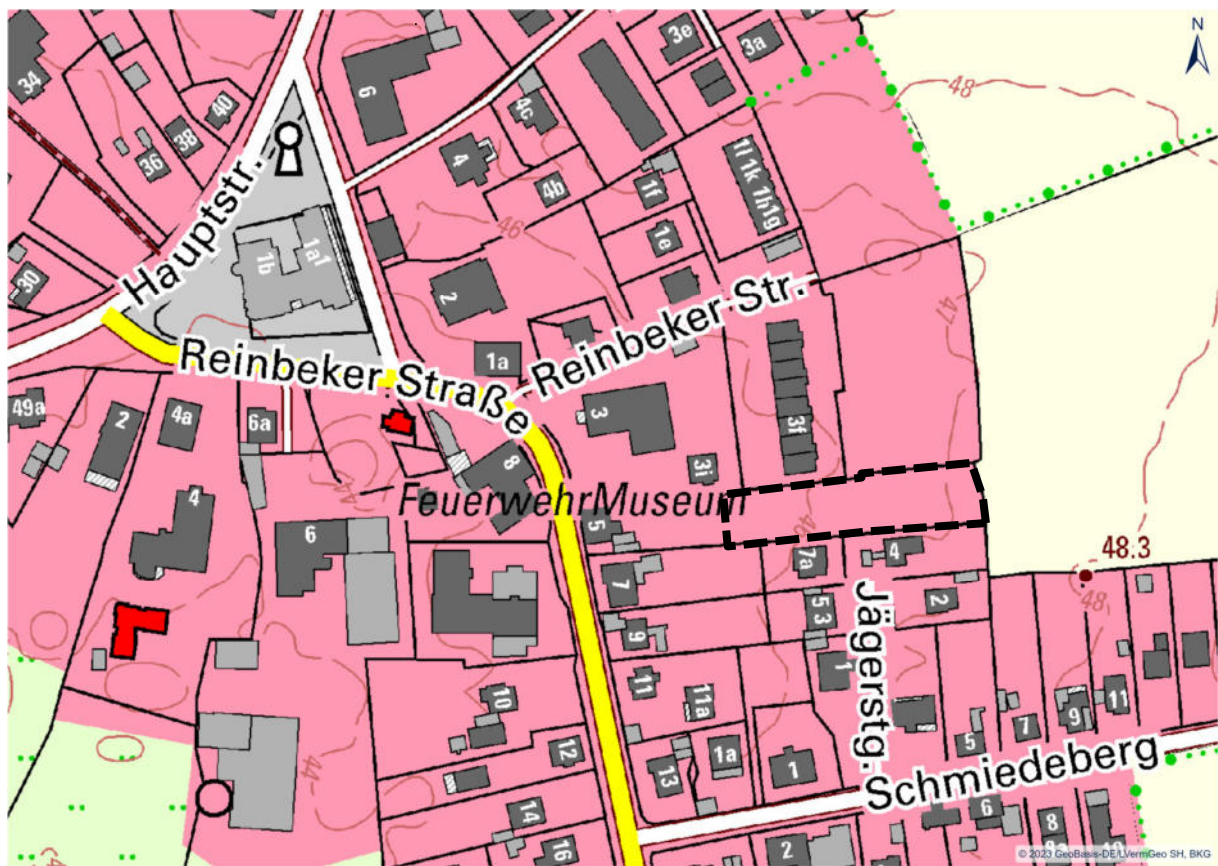


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum; DANord

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um unbebaute Grundstücke, welche derzeit als Grünfläche mit Gehölzstrukturen vorzufinden sind. Östlich liegen schützenswerte Knickstrukturen am Rande des Plangebietes.

Das Plangebiet ist nördlich, südlich und westlich von Wohnbebauung umgeben. Nordöstlich/Östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches; DANord

1.3 Verkehrssituation

Die Flächen des Plangebiets befinden sich nahe der Reinbeker Straße (L222); für die verkehrliche Erschließung wird die bestehende Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 7 und 7a genutzt. Die bestehende Zuwegung wird ausgebaut. Es besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der geplanten hinter liegenden Wohngebäuden.

1.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet ist die technische Infrastruktur aufgrund der umgebenden Wohnbebauung vorhanden und wird für das erweiterte Grundstück ergänzt.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen (untere Bodenschutzbehörde), als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) definiert ein Leitbild für Schleswig-Holstein mit Entwicklungszielen für drei Planungsräume. Die Gemeinde Stapelfeld liegt im Planungsraum 3, welcher besonders durch das Hamburger-Umland als Teil der Metropolregion Hamburg geprägt wird:

Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) gehört die Gemeinde Stapelfeld zum Ordnungsraum Hamburg. Stapelfeld liegt im Schnittbereich der 10-km Radien von Hamburg, Ahrensburg sowie Reinbek. Ordnungsräume sind, dem Landesentwicklungsplan folgend, Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale, weshalb Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorgehalten werden sollten. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen, zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren zu ordnen.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde entlang einer Landesentwicklungsachse, welche sich aus der Lage an der Bundesautobahn A1 mit Anschlussstelle Stapelfeld begründet. Weiterhin befindet sich das Gemeindegebiet Stapelfelds in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Nördlich Stapelfelds beginnt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie eine Biotopverbundachse, die Richtung Ammersbek verläuft.

Auf das planerische Ziel der wohnbaulichen Entwicklung mithilfe von Nachverdichtung wird von der Landesplanung wie folgt Stellung bezogen: Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf an Wohnraum. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von - bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) gebaut werden. Dies soll vorrangig durch Innenentwicklungsmaßnahmen erfolgen.

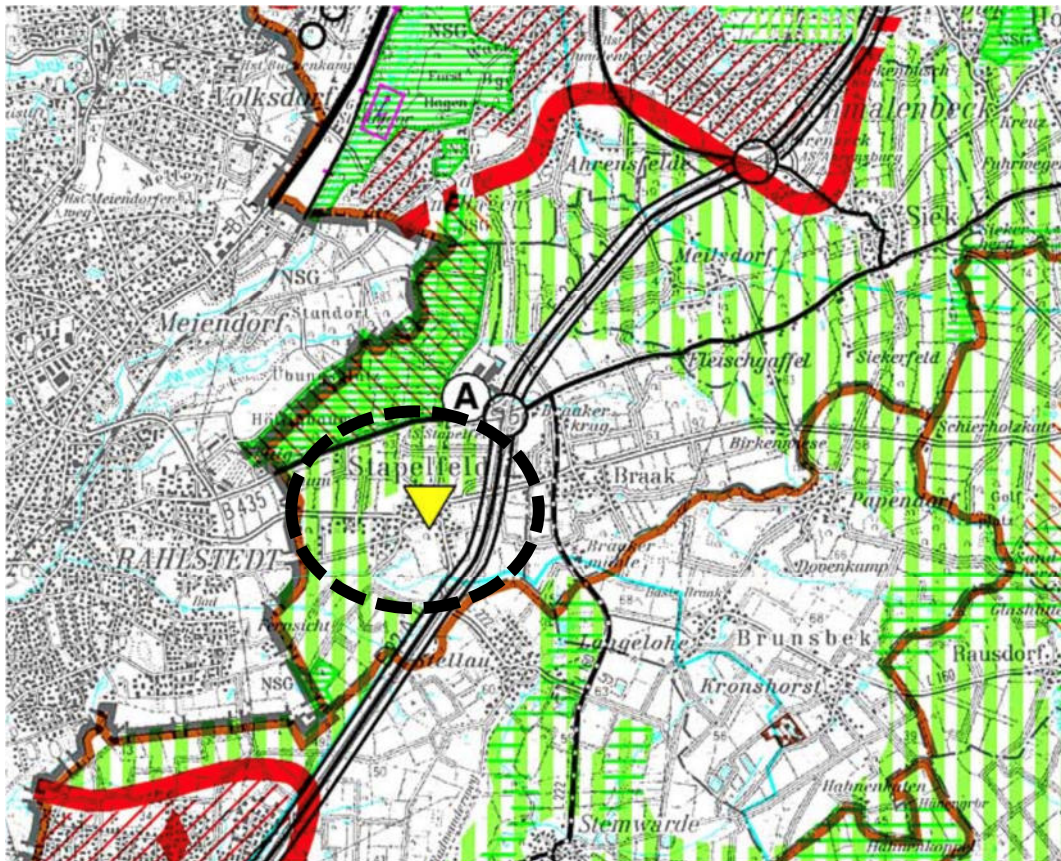


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998)

2.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) als Oberste Naturschutzbehörde veröffentlichte im Jahr 2020 einen neuen Landschaftsrahmenplan. Zum betroffenen Planungsraum III zählen die Kreise Segeberg, Stormarn, Pinneberg und Herzogtum Lauenburg, Ostholstein und die Hansestadt Lübeck.

Folgende Aussagen werden für die Gemeinde Stapelfeld getroffen:

Im Norden der Gemeinde ist ein FFH Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (Baum Symbol) sowie ein Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (siehe Abb. 5 Karte 1). Um den Ortskern der Gemeinde befindet sich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung (orange-farbene Dreiecke). Östlich und südlich angrenzend sind Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (rosa Schraffur) dargestellt. Die Gemeinde liegt in einer historischen Knicklandschaft (grüne Querstreifen) (siehe Abb. 6 Karte 2). Südlich des Ortskerns sind klimasensitive Böden vorhanden (siehe Abb. 7 Karte 3). Das Plangebiet ist nicht betroffen.

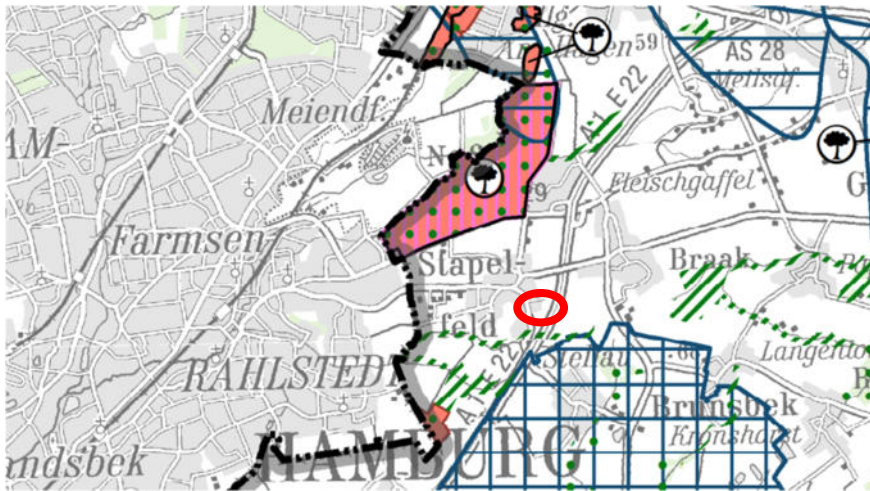


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 1 mit Verortung des Plangebiets

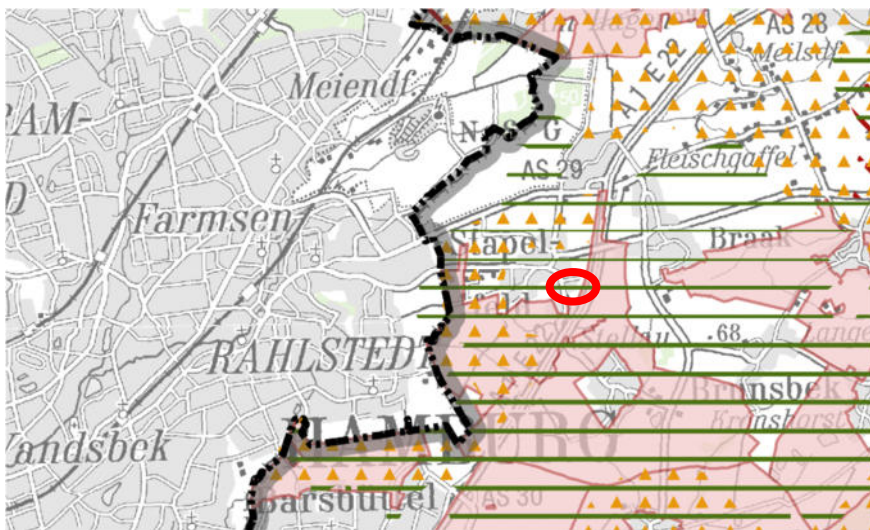


Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 2 mit Verortung des Plangebiets



Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 3 mit Verortung des Plangebiets

2.4 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) stellt der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der im Jahre 1959 vom Innenministerium genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Flurstück 240 gilt die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für das Flurstück 242 des B-Planes Nr. 8A TB II 2. Änd. gilt die 13. Flächennutzungsplanänderung.

Der betreffende Bereich des Flurstücks 240 ist bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen B-Plans Nr. 8A TB II sowie der dazugehörigen 19. Flächennutzungsplanänderung in Wohnbaufläche (W) geändert wurden (siehe Abb. 9). Der Bereich des Flurstücks wird lediglich zur Darlegung der Erschließung mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das östlich liegende Flurstück 242 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 8). Diese Darstellung entspricht nicht den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8A TB II, welche für die gesamte Fläche des Plangebiets die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht.

Es wird eine Anpassung des F-Plans durch Berichtigung entsprechend der Festsetzungen, die sich aus dem B-Plan Nr. 8A neu TB II 2. Änd. ergeben notwendig.

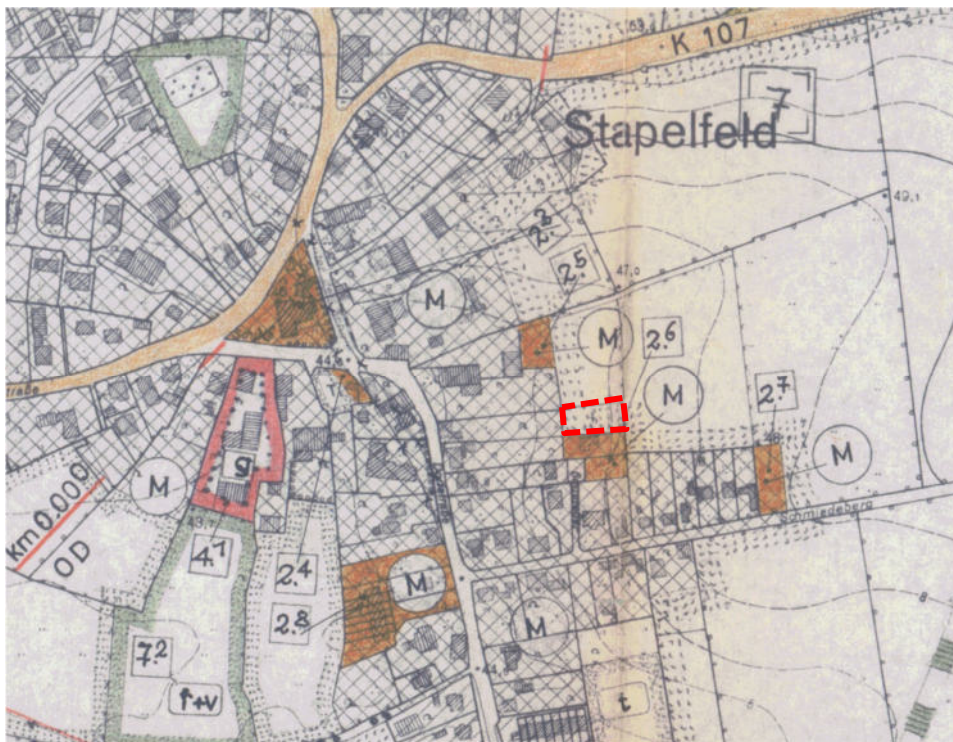


Abbildung 8: Auszug aus der 13. Änderung des F-Plans mit Kennzeichnung der Änderungsfläche des Flurstücks 242

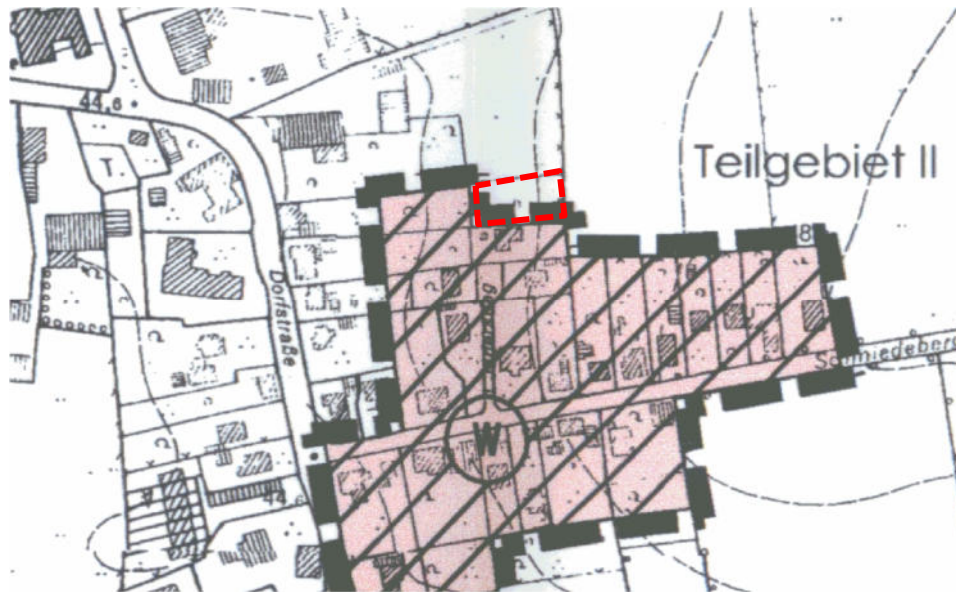


Abbildung 9: Auszug aus der 19. Änderung des F-Plans mit Kennzeichnung der Änderungsfläche des Flurstücks 240

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB entwickelt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird bei Innenentwicklungsmaßnahmen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Das Flurstück 242 wird von Fläche für die Landwirtschaft in der Anpassung des F-Planes durch Berichtigung in Wohnbaufläche (W) geändert (siehe Abb. 10).

Anlass zur Anpassung des F-Planes durch Berichtigung der Gemeinde Stapelfeld ist somit die Änderung des B-Plans Nr. 8A TB II, welcher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

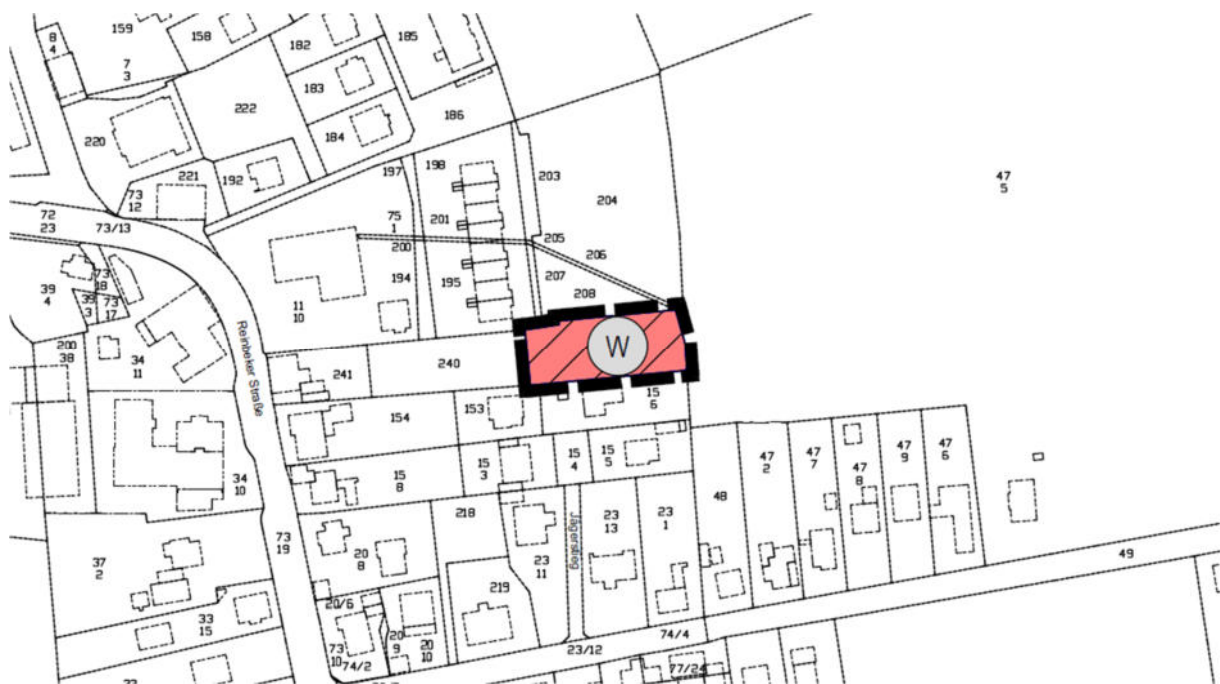


Abbildung 10: Darstellung der im Zuge der Änderung des B-Plans Nr. 8A TB II erfolgte Anpassung des F-Planes durch Berichtigung

3. Planaufstellung

3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Ein Bürger hat das Ansinnen an die Gemeinde Stapelfeld herangetragen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8A TB II erweitert werden möge. Sein Grundstück ist momentan nicht von dem Bebauungsplan Nr. 8A TB II überplant, jedoch dem Innenbereich der Gemeinde zugeordnet. Die Gemeinde will Grundstückseigentümer:innen wohnbauliche Entwicklungschancen ermöglichen und befürwortet eine städtebauliche Nachverdichtung.

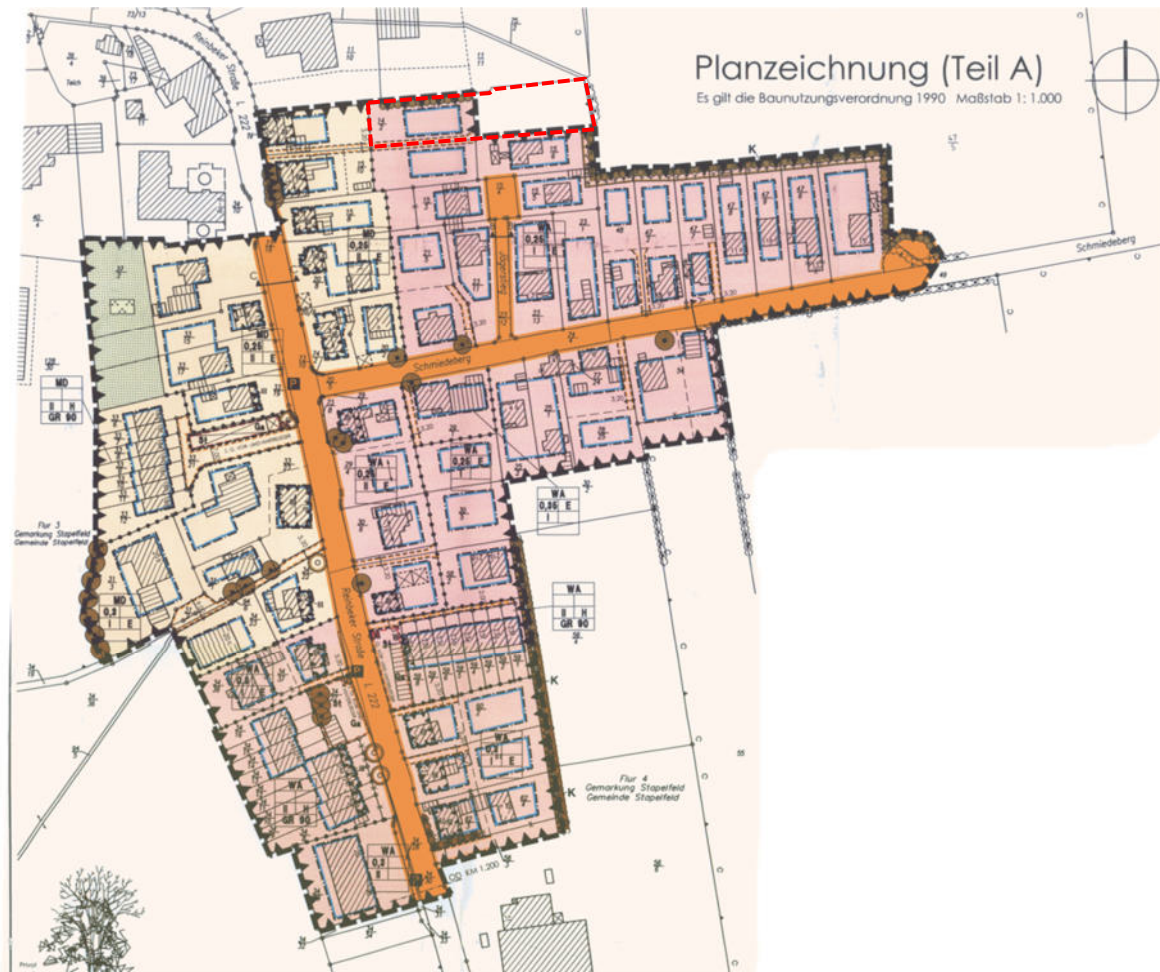


Abbildung 11: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 8A TB II mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung

Die Gemeinde Stapelfeld ist angehalten auf den örtlichen wohnbaulichen Entwicklungsbedarf der Bewohner:innen zu reagieren. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotentiale sind unter diesem Gesichtspunkt zu prüfen und einer effektiven Nutzung zu zuführen. Die Gemeinde stimmt damit der Anregung der Änderung des B-Plans Nr. 8A TB II zu.

Die Gemeinde Stapelfeld hat am 05.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 8A neu TB II gefasst, um auf die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu reagieren.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, eine städtebauliche Arrondierung der umgebenden wohnbaulichen Nutzungsstruktur zu erzielen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Doppelhaushälfte zu schaffen.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 8A TB II ist notwendig, um die vorgenannte Planung realisieren zu können.

Insgesamt ist das wesentliche Ziel der Planaufstellung die Aktivierung einer vorhandenen Potenzialfläche als Maßnahme im Innenbereich im Sinne der kommunalen Entwicklung sowie den Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

3.2 Planverfahren

Bebauungsplan (B-Plan) der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet ist zum Teil durch den B-Plan Nr. 8A TB II überplant, welcher bereits eine erste Änderung erfuhr. Die Planung wird durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 8A neu TB II erweitert werden (siehe Abb. 11).

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8A TB II wird die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 242) in den bestehenden Geltungsbereich integriert. Die geplante Bebauung entspricht wie im Ursprungsbebauungsplan einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Eine Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung. Die Änderung soll der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung tragen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichsfläche, in der die Bebauung durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 8A TB II bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren könnte bei diesem Verfahren abgesehen werden, die Gemeinde Stapelfeld möchte jedoch alle Beteiligten so früh wie möglich in das Verfahren mit einbinden und nimmt die Prozesse für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in den Verfahrensablauf auf.

Die Darstellung des rechtsgültigen F-Plans weicht im Flurstück 242 von den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans ab, daher wird parallel zu diesem Verfahren eine Anpassung des F-Plans durch Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig (siehe Kap. 2.4).

3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Als Rahmenbedingungen werden die im ursprünglichen B-Plan Nr. 8A TB II festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung übernommen. Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer I-Geschossigkeit sowie einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Als Bauweise sind nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig.

Die geplante bauliche Nutzung (Doppelhaushälfte) wird wie folgt vorgesehen:



Abbildung 12: Doppelhaus Entwurf, Flurstück 242

Die Erschließung des Plangebiets wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der östlich des Plangebiets verlaufenden Reinbeker Straße gewährleistet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde bereits im B-Plan Nr. 8A TB II zu Gunsten der hinter liegenden Bebauung gesichert.

Auf dem Flurstück 240 befinden sich Heckenstrukturen, welche im Plangebiet gesichert werden.

Es befinden sich Knickstrukturen im Osten des Flurstücks 242, welche nachrichtlich in die Planung übernommen und als zu erhalten festgesetzt werden. Zudem erhalten die Knickstrukturen einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, welcher mit der Zweckbestimmung ‚K‘ für Knickschutz festgesetzt wird. Die Knicks befinden sich auf privaten Grünflächen und sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8A TB II sollen demnach folgende Planungen realisiert werden:

- Flächen für allgemeines Wohngebiet (WA)
- Erhaltung von Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -> Erhaltung und Schutz der Knicks

4. Inhalte des Bauleitplans

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Eine zur Bebauung vorgesehene Fläche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8A TB II wird im gültigen F-Plan abweichend von der vorgesehenen Ausweisung des B-Plans dargestellt.

Die Teilfläche des Flurstücks 240 (ca. 2/3) wird im dazugehörigen F-Plan bereits als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Fläche des Flurstücks 242 wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8A TB II erfolgt eine Anpassung des F-Planes durch Berichtigung, welche eine Nutzungsänderung des Flurstücks 242 in Wohnbaufläche (W) vorsieht (siehe Kap. 2.4).

Die Ausweisung im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann somit gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird in der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 8A TB II folgendes festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden von den gem. § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen die Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Ebenfalls sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Wohnruhe zu bewahren und Störungen bspw. durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen der hier ausgeschlossenen Nutzungen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke in beiden WA zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden.

Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Für das WA wird die max. zulässige Firsthöhe auf 9,50 m über der mittleren Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes festgesetzt.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb des WA sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung zur Bauweise entspricht den bereits bebauten Grundstücken des B-Plans Nr. 8A TB II und fügt sich auf diese Weise in die vorhandene Umgebung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Ordnung sind im WA für jedes Grundstück 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Die höchstzulässige Zahl beträgt 2 Wohnungen je Wohngebäude.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) sowie Abs. 6 BauGB)Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3 m sind zu einer nährstoffreduzierten Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Versiegelung:

Auf den neu entstehenden Grundstücken sind die befestigten Flächen, wie Wege, Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mit einer Wasserdurchlässigkeit von wenigstens 10⁻⁴ bis 10⁻⁶ m/s (nach DIN 18131, TI.1) über einem ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen. Dies gilt auch für die GFL-Flächen.

Oberflächengewässer:

Das unbebaute Ober- und Dachflächengewässer ist auf den neu entstehenden Baugrundstücken zu versickern, nicht versickerbares Wasser ist bei ungünstigen Bodenverhältnissen den örtlichen Regenrückhaltungen über Leitungen oder Knickgräben zuzuführen.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle zur Erhaltung festgesetzten Vegetationselemente sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB uneingeschränkt und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der jeweils angrenzenden Anlieger, der Gemeinde Stapelfeld, der Ver- und Entsorgungsträger.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan bleiben bestehen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGBFirst- und Sockelhöhen

Die Firsthöhe darf max. 9,50 m für eingeschossige Bebauung über der mittleren Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes betragen. Die Sockelhöhe darf 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes nicht überschreiten.

Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad auszubilden. Die Dacheindeckung ist mit rot, rotbraunen, grau oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Reetdacheindeckung ist zulässig.

Fassaden

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zu gestalten. Für untergeordnete Gebäudeteile sind außerdem Holzverschalungen bzw. Holzfachwerk zugelassen.

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die bestehende Zufahrt der Grundstücke 7 und 7a zur Reinbeker Straße, von welcher ein 3,20 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht, welches mit 1,60 m Breite auf dem Flurstück 240 liegt. Dies ist bereits im B-Plan Nr. 8A TB II enthalten.



Abbildung 13: Auszug aus der Planzeichnung

4.4 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.5 Baugeologisches Gutachten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.6 Entwässerungskonzept – Regelung gemäß A-RW 1

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.7 Umweltbelange

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB, welche der Nachverdichtung dienen, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Bei dem Vorhaben der 2. Änd. des B-Planes Nr. 8A TB II handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Hieraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Planes Nr. 8A bereits in einer bebauten Siedlungslage befindet und Umweltbelange somit nicht wesentlich oder gar nicht beeinträchtigt werden.

Flächenbilanz

Um die Bestandssituation der Planungssituation im Hinblick auf die Versiegelung gegenüberzustellen, wurden die relevanten Flächen zeichnerisch ermittelt und in nachfolgender Flächenbilanz aufgezeigt. Es handelt sich bei den Flächen im Plangebiet um landwirtschaftliche, unversiegelte Flächen.

WA-Fläche (ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) = 1576 m²

GRZ = 0,25

Zulässige Überschreitung von 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) = 0,125

$1.576 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,375 = 591 \text{ m}^2$

Somit beträgt die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet 591 m².

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

5.2 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht gegeben.

5.3 Wasserver- und Entsorgung

Schmutzwasser/Abwasser

Die Grundstücke werden an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasserverbandes Siek angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sollte durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Ein Entwässerungskonzept nach A-RW 1 wird im weiteren Verfahren erstellt.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen.

5.4 Löschwasserversorgung

Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG). Hiernach hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der aktuellen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zu Löschwasserversorgung).

5.5 Abfallbeseitigung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

5.6 Telekommunikation

Die **Telekommunikation** wird durch öffentliche Anbieter gesichert.

6. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat die Begründung am gebilligt.

Stapelfeld, den

.....

Martin Wesenberg, Bürgermeister