

BESCHLUSSAUSZUG

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Stapelfeld vom 02.08.2023

öffentlich

- Top 6 Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Stapelfeld**
Gebiet: nördlich der Bebauung "Hauptstraße 46 - 52", östlich der
Bebauung "Op de Huuskoppel", westlich und südlich
landwirtschaftlicher Flächen
a) Umstellung des Verfahrens in ein Regelverfahren
b) Billigung der Planinhalte
2022/006/0004-2

Zur Erläuterung des TOP wurde der Planer Herr Czierlinski geladen. Der geänderte TOP war nach Bekanntwerden eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes zum §13b BauGB erforderlich geworden. Die Hintergründe werden kurz erläutert. Die Umstellung in ein Regelverfahren und die damit verbundenen Folgen sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und der Ausschuss schließt sich dieser Vorgehensweise an.

Im weiteren Verlauf äußert der Vorsitzende seine Auffassung, dass in Anbetracht schwindender Ressourcen eine bessere Flächenausnutzung angestrebt werden sollte. Exemplarisch hierzu werden die Baugrundstücke 1 u. 2 benannt. Nach eingehender Beratung sollen folgende Änderungen eingearbeitet werden:

1. Grundstücke 1 + 2
-Einzelhäuser
-GRZ=0,4
-jeweils 6 WE
2. Grundstücke 3-9
Einzelhäuser mit jeweils 2 WE
oder Doppelhäuser mit jeweils 1 WE / DHH
GRZ=0,3

Somit sind für den Plangeltungsbereich insgesamt 26 WE möglich.

Auf Anfrage der Verwaltung wird vom Planer erläutert, dass durch die Erhöhung der Versiegelung die wassertechnischen Berechnungen (arw1) anzupassen sind. Zugleich werden weitere rd. 2.000m² Ausgleichsflächen benötigt. Die Straße wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgelegt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen soll über den Vorhabenträger erfolgen. Hierfür bedarf es vor Satzungsbeschluss eines Erschließungsvertrages.

Die Punkte a) und b) werden wie folgt zur Abstimmung gestellt:

a) Umstellung des Verfahrens in ein Regelverfahren

Das nach § 13b BauGB eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Stapelfeld wird in ein Regelverfahren umgestellt. Der durchgeführte Verfahrensschritt über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll Bestand haben für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren.

Die dazu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel eingeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
------------	--------------	--------------

5	0	0
---	---	---

b) Billigung der Planinhalte

Unter Einarbeitung der Punkte 1 und 2 werden die Inhalte des vorliegenden Planes mit Stand vom 08.05.2023 gebilligt.

Die Planunterlagen sind zur Durchführung des Regelverfahrens (Flächenausgleich, Umweltbericht etc.) und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	1	0

Anmerkung der Verwaltung: Die Änderungen sind in Planzeichnung und Text-Teil B bereits eingearbeitet und durch rote bzw. gelbe Markierung kenntlich gemacht. Sie liegen dem Protokoll als Anlage bei.

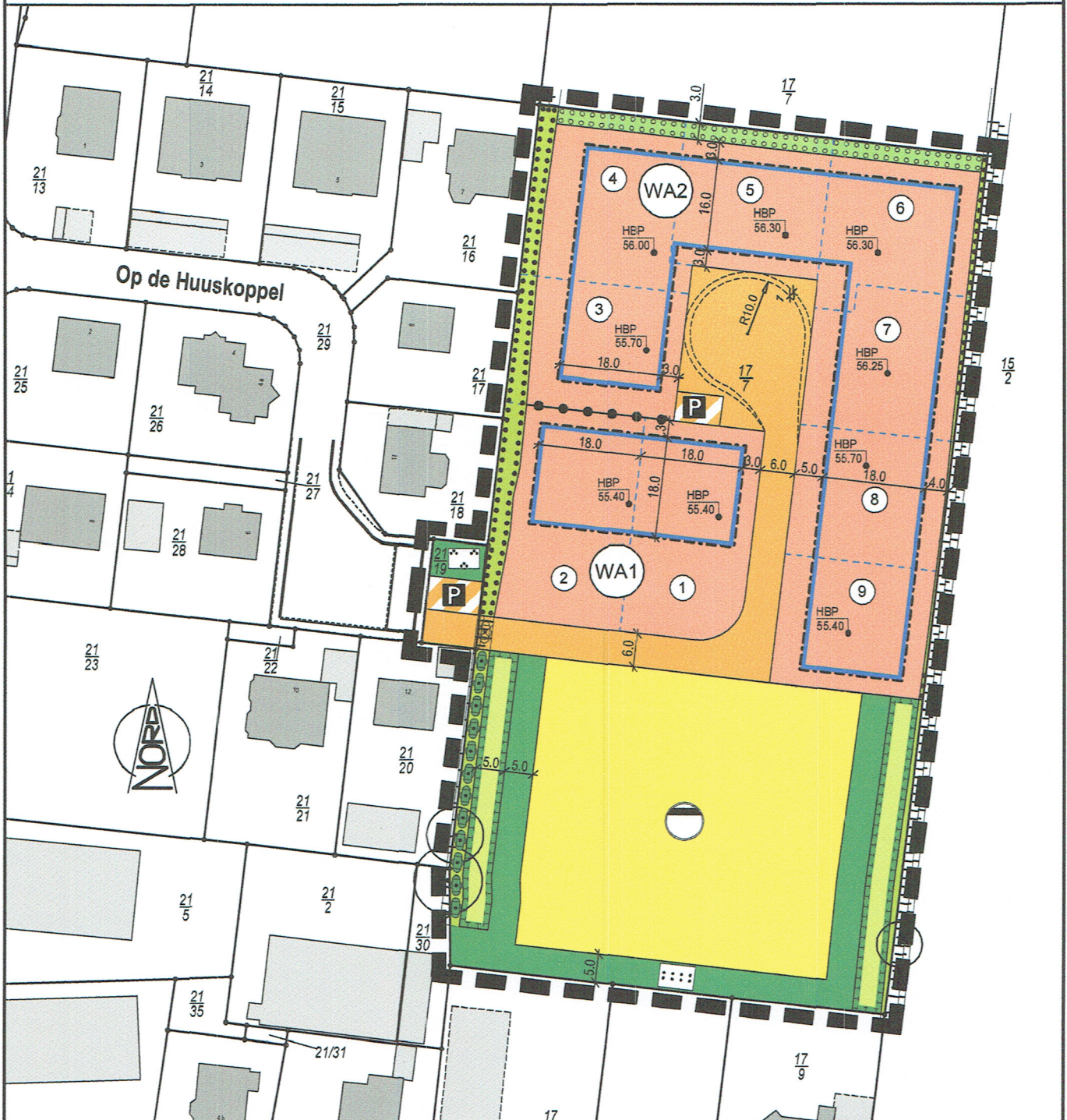
Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Siek, 14.08.2023

Gemeinde Stapelfeld

Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet nördlich der Bebauung 'Hauptstraße 46 - 52', östlich der Bebauung 'Op de Huuskoppel', westlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen



WA1		WA2	
○ / △ E	I	○ / △ ED	I
SD, WD, KWD	DN ≥ 18°	SD, WD, KWD	DN ≥ 18°
FH 9,0 m über Bezugspunkt	GRZ 0,4	FH 9,0 m über Bezugspunkt	GRZ 0,3

Kartengrundlage:	
Lage- und Höhenplan	
Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth	
Gemeinde:	Stapelfeld
Gemarkung:	Stapelfeld
Flur:	2
Maßstab:	1:1.000
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Koordinatensystem der digitalen Ausgabe:	ETRS89

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Stapelfeld – BPL 18

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

a) Die Grundflächen von Terrassen sind als bauliche Anlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO mitzurechnen. Ausnahmsweise können Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt bleiben und brauchen nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt zu werden.

b) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zugelassen werden, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

03. Zulässigkeit baulicher Anlagen ab dem Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Anschluss der Planstraße an die Straße 'Op de Huuskoppel' ist erst zulässig, wenn für den Knickdurchbruch, der für den Bau der Straße erforderlich wird, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden.

04. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

05. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig. Im WA 2 sind wahlweise Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) zulässig.

06. Abstandstiefen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

07. Mindestgrößen der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke hat bei Einzelhäusern mindestens 600 m², bei Doppelhaushälften mindestens 300 m² zu betragen.

08. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.

09. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

- a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- b) Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- c) Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- d) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- e) Das Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes ist naturnah zu gestalten. Die Böschung ist mindestens im Verhältnis 1 : 3 oder flacher anzulegen.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Im Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen:
- Tagsüber genutzte Räume $R'_{w,ges} = 33 \text{ dB}$
 - Nachts zum Schlafen genutzte Räume $R'_{w,ges} = 37 \text{ dB}$.
- An Gebäudeseiten, die vollständig von der A 1 abgewandt sind, entfallen die Anforderungen.
- b) Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- c) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterlüftung an vollständig von der A 1 abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf das festgesetzte erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- d) Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdbereich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).

B. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Die Dachneigung muss mindestens 18 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind

auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 09. a) findet in diesem Fall keine Anwendung.

02. Außenwände

Für die Außenwände der Hauptgebäude ist rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk vorzusehen. Für Fassadengliedernde Elemente und Giebeldreiecke sind auch andere Materialien zulässig.

03. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

04. Dachbegrünung Carports und Garagen

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

05. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, insgesamt 200 m Knick-Neuanlage, für die Beseitigung von einem 6 m langen Knickabschnitt und der Endwidmung von insgesamt 188 m langen Knickabschnitten (12 m +

188 m) wird dem Knick-Ökokonto in der Gemeinde Sollwitt, Flur 1, Flurstück 217, Az.: 67.30.3-44/22 zugeordnet. **Ausgleich für das Schutzgut Boden ergänzen.**

05. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu überprüfen.

06. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

07. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 und 2 zur DIN 4109, Ausgabe: Januar 2018, können beim Amt Siek, FB III - Bauen und Umwelt, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

08. Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

09. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

10. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist gemäß dem wasserwirtschaftlichen Gutachten - Niederschlagswasserbeseitigungskonzept - vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert und Wittorf, erstellt am 22.11.2021, zu bewirtschaften und zu beseitigen.