

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4
DER GEMEINDE STAKENDORF**

FÜR DAS GEBIET

**„SÜDLICH DES GRUNDSTÜCKES GROTENHOF 1, ÖSTLICH DER
GRUNDSTÜCKE DORFSTRAßE 36 UND 38, NÖRDLICH DER
STRAßE AM KNÜLL UND WESTLICH DES FLURSTÜCKES 343“**



- ENTWURF -

**Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Stand: 05. Dezember 2018

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung	4
2.3.	Verfahren	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.1.	Lage des Plangebietes	5
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	9
4.3.	Landschaftsplan	10
4.4.	Bebauungsplanung	11
4.5.	Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung	11
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	12
5.	Planung	12
5.1.	Städtebauliches Konzept	12
5.2.	Ziele der Planung	14
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.4.	Alternativenprüfung	15
6.	Planinhalte und Festsetzungen	15
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	17
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	18
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen	19
7.	Umweltbelange	19
8.	Immissionsschutz	21
9.	Erschliessung	23
9.1.	Verkehrerschließung	23
9.2.	Technische Infrastruktur	23
10.	Kosten	25
11.	Hinweise	25

- Anlagen**
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG mit Hinweisen zum Ausgleich gemäß § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG, ALSE GmbH, Selent, Stand: 15.05.2018
 - Immissionsschutzstellungnahme zu den Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Stand: 04.01.2018

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Eigentümer des Flurstückes 21/4, das den größeren Teil des Plangebietes umfasst, beabsichtigt die derzeit noch ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung (Getreidetrocknung und Lagerhallen) aufzugeben und zu verlagern. Es ist seitens des Eigentümers vorgesehen, die Fläche einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Angestrebt wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die durch den Eigentümer überwiegend selbst errichtet und vermietet werden sollen. Die Doppelhäuser sollen als ebenerdige, kleinere Einheiten errichtet werden. Mit der geplanten Neubebauung können insgesamt maximal 14 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Da die Gemeinde das Vorhaben als klassische Maßnahme der Innenentwicklung in absolut zentraler Ortslage befürwortet und ein entsprechender Bedarf bzw. eine Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde besteht, ist sie dem Antrag des Grundstückseigentümers gefolgt und beabsichtigt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Zudem entspricht das Vorhaben der gemeindlichen Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Innenbereichsflächen und hier insbesondere innerhalb des Flächenpotentials ehemaliger Hofstellen umzusetzen

Gemäß § 1 des Baugesetzbuchs sollen Gemeinden, die sich wohnbaulich entwickeln wollen, zunächst die verfügbaren Flächen im Bereich der bebauten Ortslage prüfen. Die Gemeinde hat hierzu im Jahre 2015 eine Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung erstellt. Die vorliegende Fläche ist dabei als Innenentwicklungsfläche Nr. 24 kartiert und als für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet bewertet worden, soweit die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.

Die in Rede stehende Fläche ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bereits durch Gebäude und Verkehrswege vollständig baulich vorgeprägt. Trotzdem ist auf Grund nicht vorhandener wohnbaulicher Nutzungen lediglich der südliche Teilbereich des Plangebietes nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Innenbereich zu beurteilen und der nördliche Teilbereich planungsrechtlich als Außenbereich einzuordnen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 13b Baugesetzbuch (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) durchgeführt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 (B-Plan) sollen, dem o.g. Planungsanlass folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung bzw. Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden.

Da sich die geplante wohnbauliche Entwicklung nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde entwickelt, ist hierfür die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im vorliegenden Planverfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4 der Gemeinde Stakendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung / Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die Planung dient der Schaffung des Planungsrechtes für Wohnnutzungen auf einer Fläche, die unmittelbar an den bebauten Innenbereich der Gemeinde anschließt bzw. bereits zu ihm gehört. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 10.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a nicht entgegen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung. Sie erfolgt auf Grundlage eines parallel zur Planung erarbeiteten Fachbeitrages zum Artenschutz gemäß BNatSchG mit Hinweisen zum Ausgleich nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG.

2.2. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Veränderungen der Vorhabenplanung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Darstellung der Waldfläche nordwestlich des Plangebietes und nachrichtliche Übernahme des Waldabstandes,
- Anpassung der privaten Verkehrsfläche im nördlichen Bereich sowie Ergänzung eines Leitungsrechtes,
- Zuordnung der 8 Stellplätze östlich des Wendeparkplatzes zu den Teilgebieten 1 und 2,
- Festsetzung von 5 öffentlichen Parkplätzen westlich der Erschließungsstraße anstelle von privaten Stellplätzen,
- Erweiterung des Baufeldes im Teilgebiet 3 nach Osten,
- Geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße im Zufahrtsbereich,
- Aufnahme eines weiteren Stellplatzes im Teilgebiet 4 entlang der Straße „Am Knüll“.

In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis auf archäologische Bodenfunde entsprechend der Hinweise des Archäologischen Landesamtes ergänzt sowie der Hinweis auf den externen Knickausgleich hinsichtlich der Lage der Maßnahme korrigiert.

Die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

2.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 4 wurde am 15.05.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf gefasst.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf hat in ihrer Sitzung am 15.05.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 4 gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der B-Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde zur geänderten Planung in der Sitzung der Gemeindevertretung am ... der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 4 gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 4 gefasst und die Begründung gebilligt.

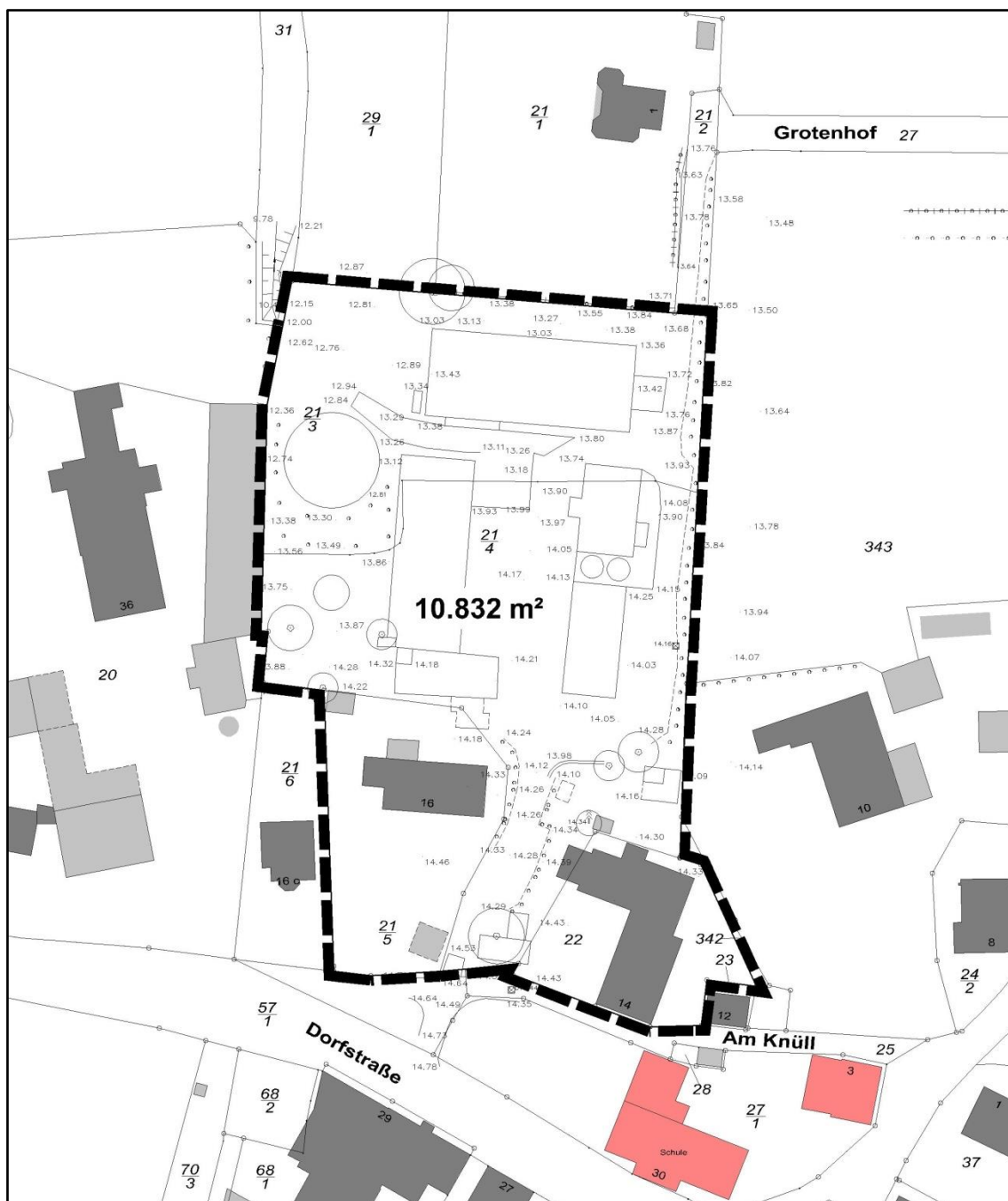
Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Stakendorf liegt am östlichen Rand der Probstei an der Ostsee, rund 4 km östlich von Schönberg (Holstein). Nördlich des Ortskernes von Stakendorf verläuft die Landesstraße L 165, die Schönberg mit Lütjenburg verbindet. Nach Norden reicht das Gemeindegebiet bis an die Ostsee heran. Der Ortsteil Stakendorfer Strand geht direkt in den zur Nachbargemeinde gehörenden Ortsteil Schönberger Strand über. Ca. 25 km südwestlich liegt die Landeshauptstadt Kiel und ca. 17 km südöstlich die Stadt Lütjenburg. Die Gemeinde hat ca. 460 Einwohner und eine Gemeindefläche von etwa 800 ha.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Hauptortslage nördlich der Dorfstraße und der Straße „Am Knüll“. Es umfasst die landwirtschaftlich genutzte Grundstücksfläche des Flurstückes 21/4 sowie zwei bebaute Wohnbaugrundstücke (Flurstücke 21/5 und 22). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,08 ha.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gelände des Plangebietes befindet sich auf Höhenlagen zwischen 13,00 m und 14,50 m über Normalhöhennull (NHN) und steigt leicht von Norden nach Süden an.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes wird derzeit als Betriebsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück wird von Süden aus über die Dorfstraße bzw. die Straße „Am Knüll“ aus angefahren.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Getreidetrocknungsanlage, die hinsichtlich ihrer Emissionen nicht konfliktfrei zu umgebenden Wohnnutzungen ist. Auch aus diesem Grunde strebt der Grundstückseigentümer eine Verlagerung der Getreidetrocknung an.



Blick nach Norden in die Zufahrt



Blick nach Norden in das Betriebsgelände



Blick nach Westen



Blick nach Norden



Blick nach Süden



Wohngebäude im Zufahrtsbereich

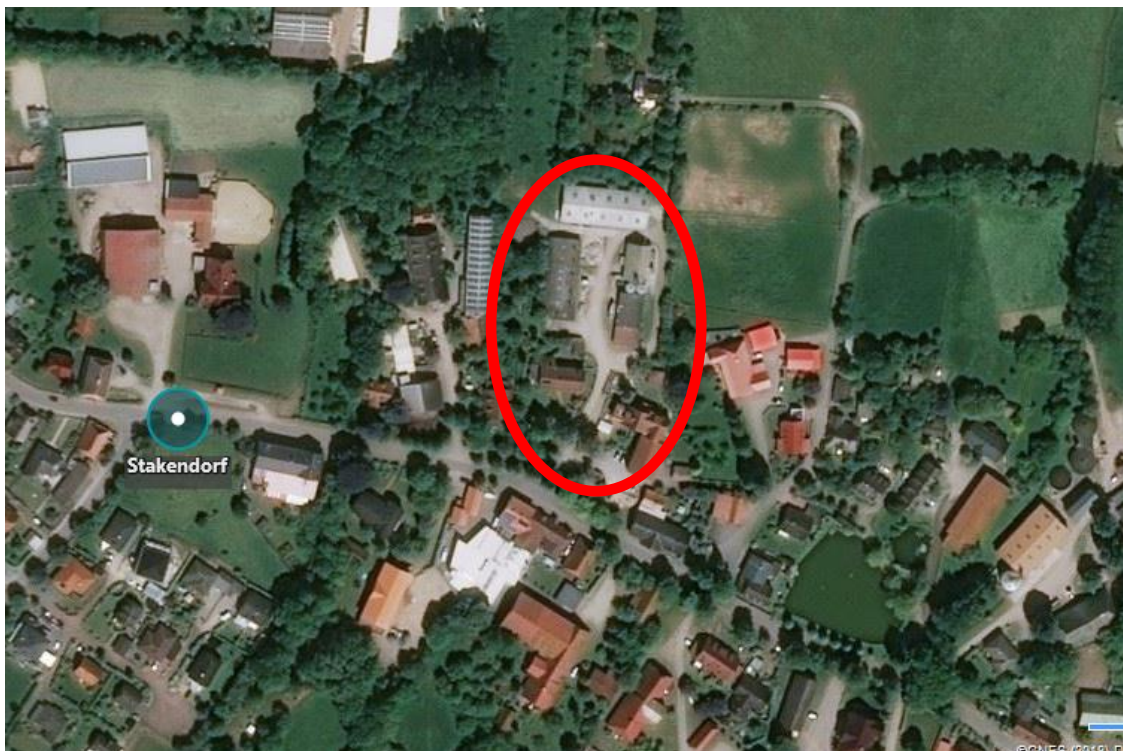
Bei den Gebäuden innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebsfläche handelt es sich überwiegend um ehemalige Stallungen und Lagergebäude. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind durch Betonplatten oder wassergebundene Wege voll- bzw. teilversiegelt.

Die Fläche ist nach Norden und Osten durch Bepflanzungen eingefasst. Bei den Anpflanzungen am östlichen Rand handelt es sich um einen Knick, der im Zuge der Planung entwidmet werden soll. Im Norden ist die Eingrünung Bestandteil des Gartens des nördlich angrenzenden Wohngebäudes.

Östlich und westlich der Zufahrt befinden sich zwei Wohngebäude, die in die Planung einbezogen werden. Bei dem östlich gelegenen Grundstück handelt es sich um eine ehemals durch eine Bäckerei gewerblich genutzte Fläche. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers. Das vorhandene Gebäude wurde von ihm in den vergangenen

Jahren zu einem Wohngebäude mit kleineren Wohnungen umgebaut, die sich in der Vermietung befinden.

Östlich an das Plangebiet schließt eine ehemalige Hofstelle an, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Sowohl auf dieser Hofstelle als auch im westlich der Zufahrt gelegenen Wohngebäude befinden sich touristisch genutzte Wohnungen (Ferienwohnungen).



Luftbild der zentralen Ortslage mit dem Planbereich [Quelle: BingMaps]

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich mit der alten Schule ein zentraler Bereich der Gemeinde, der neben dem Kindergarten auch weitere gemeindliche Einrichtungen beherbergt.

Entlang der Dorfstraße im unmittelbaren Umfeld befindet sich ebenfalls ein kleinerer Einzelhandel, der der Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie von Touristen dient.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Stakendorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

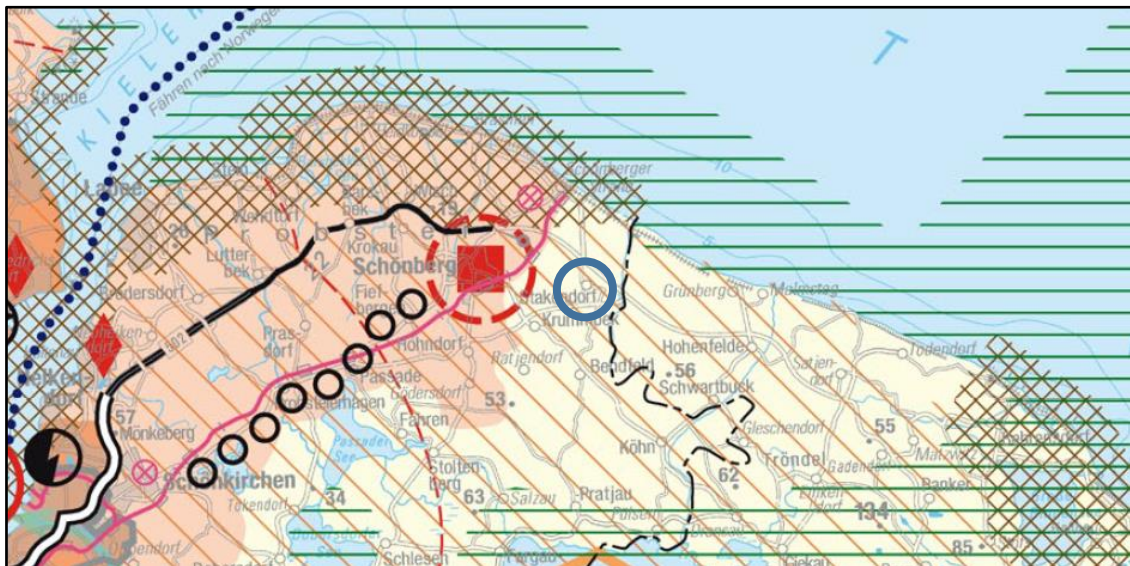
Dem LEP sind für die Gemeinde Stakendorf die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Stakendorf nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie liegt im ländlichen Raum östlich der Gemeinde Schönberg als zentralem Ort sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Somit stellt die Gemeinde keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar und deckt den örtlichen Bedarf. Am Ende des Jahres 2016 wohnten in Stakendorf 453 Personen.

Gemäß Ziffer 2.5.2 (4) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) gilt, dass in der Gemeinde Stakendorf im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% abzüglich der erfolgten Baufertigstellungen (ab 01.01.2010) gebaut werden können.

Der amtlichen Statistik ist zu entnehmen, dass der Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2009 bei 211 Wohneinheiten (WE) lag. Bis Ende 2015 sind 5 Baufertigstellungen erfolgt.

Es verbleibt demnach ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 16 WE bis 2025 für die Gemeinde insgesamt.



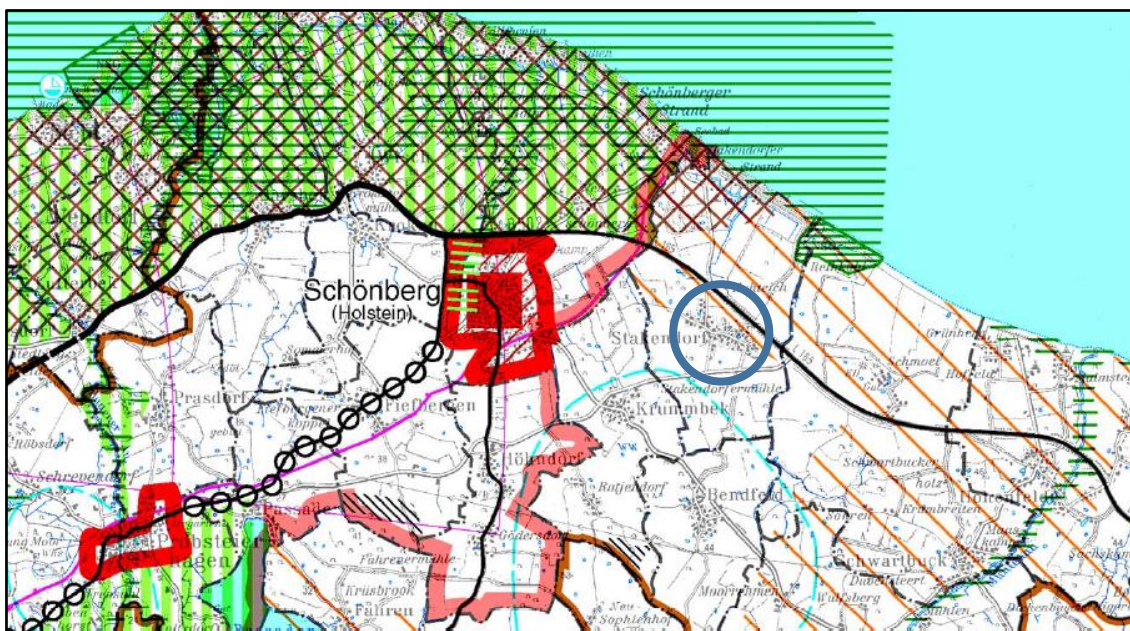
Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010), Kennzeichnung der Lage der Gemeinde mit blauem Kreis

Auf Grund ihrer touristisch attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee bestehen in der Gemeinde zahlreiche Ferien- und Freizeitwohnungen, die einen bedeutenden Anteil am Gesamtbestand ausmachen. Insofern ist hier eine Berücksichtigung dieses Wohnungstyps erforderlich. Die Ermittlung, die im Rahmen der Erarbeitung der Potentialanalyse zur Innenentwicklung erfolgt ist, kam zu dem Ergebnis, dass der Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen bei ca. 10% des Gesamtwohnungsbestandes liegt.

Demzufolge liegt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Dauerwohnen bei 14 WE (19 WE abzüglich der 5 Baufertigstellungen).

Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung von maximal 7 Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorbereitet, auf denen je nach Anzahl der errichtetet Doppelhäuser sowie von Einliegerwohnungen bis zu maximal 14 Wohneinheiten entstehen können.

Die Anzahl kann geringer ausfallen, wenn auf einzelnen Grundstücken -wie es nach derzeitiger Planungsabsicht auf drei Grundstücken vorgesehen ist- Einzelhäuser errichtet werden sollten. Allerdings ist auch hier anzunehmen, dass Einliegerwohnungen als Ferienwohnungen errichtet werden.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000), Kennzeichnung der Lage der Gemeinde mit blauem Kreis

Das Planvorhaben fügt sich in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde ein, schöpft diesen jedoch annähernd vollständig aus. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung in absolut zentraler Ortslage handelt, die geplante Bebauung auch den nachgefragten Bedarf nach kleineren, zu vermietenden Wohnungen befriedigen wird und sich die Entwicklung über mehrere Jahre erstrecken wird, sieht die Gemeinde dies als vertretbar an.

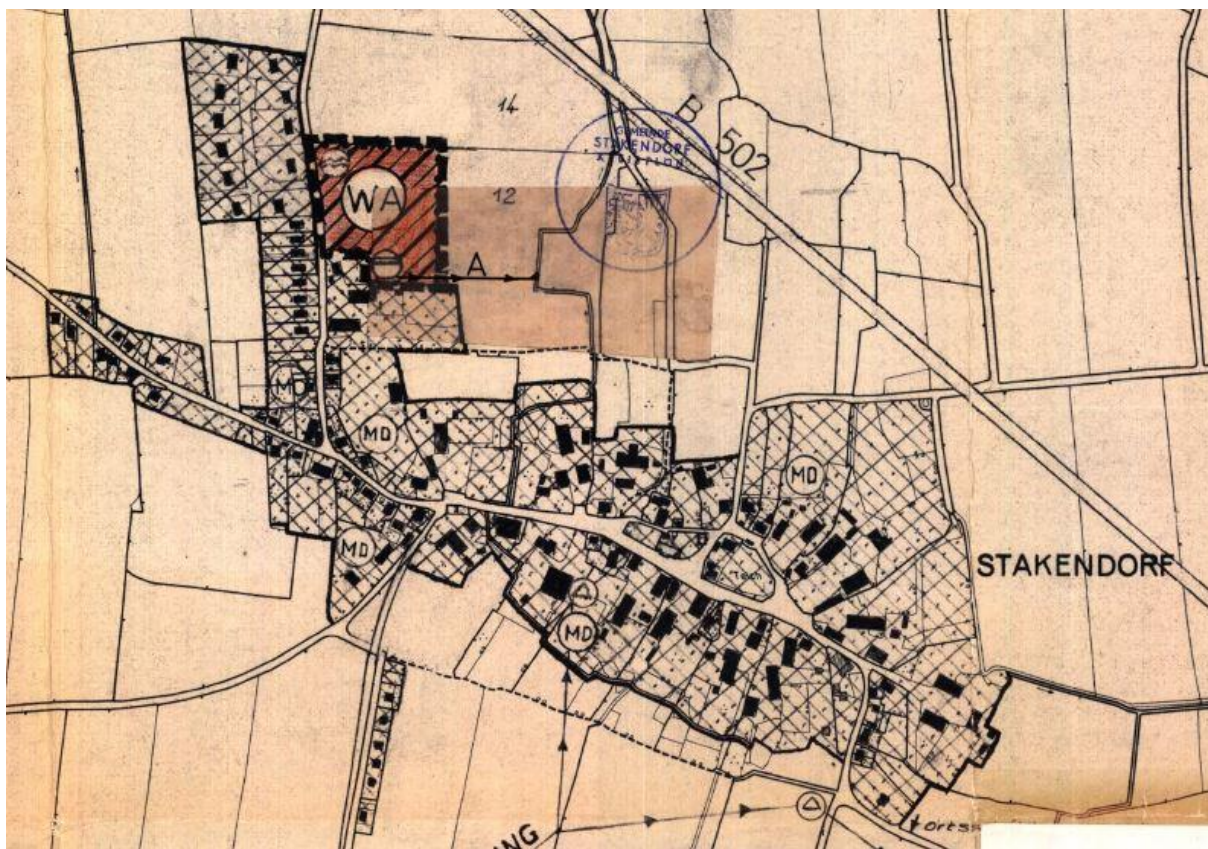
Die vorliegende Planung steht somit aus Sicht der Gemeinde nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Die genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung werden beachtet.

Die Darstellungen des Regionalplanes treffen keine weitergehenden, für die vorliegende Planung relevanten Aussagen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der bisher geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Stakendorf geht auf einen sogenannten Wirtschaftsplan aus dem Jahr 1961 zurück, in dem lediglich die Ortslage Stakendorfs abgegrenzt wurde. Auf dieser Grundlage wurden bislang vier Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die nach erfolgter Bekanntmachung 1978, 1983, 2004 und 2013 in Kraft traten.

Die 1. Änderung des F-Planes hat eine Wohnbaufläche am nördlichen Rand der Ortslage ausgewiesen. Der übrige bebaute Bereich der Ortslage wurde als Dorfgebiet dargestellt. Dies betrifft auch den südlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes. Der nördliche Teil ist wie die übrigen, an die Ortslage angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

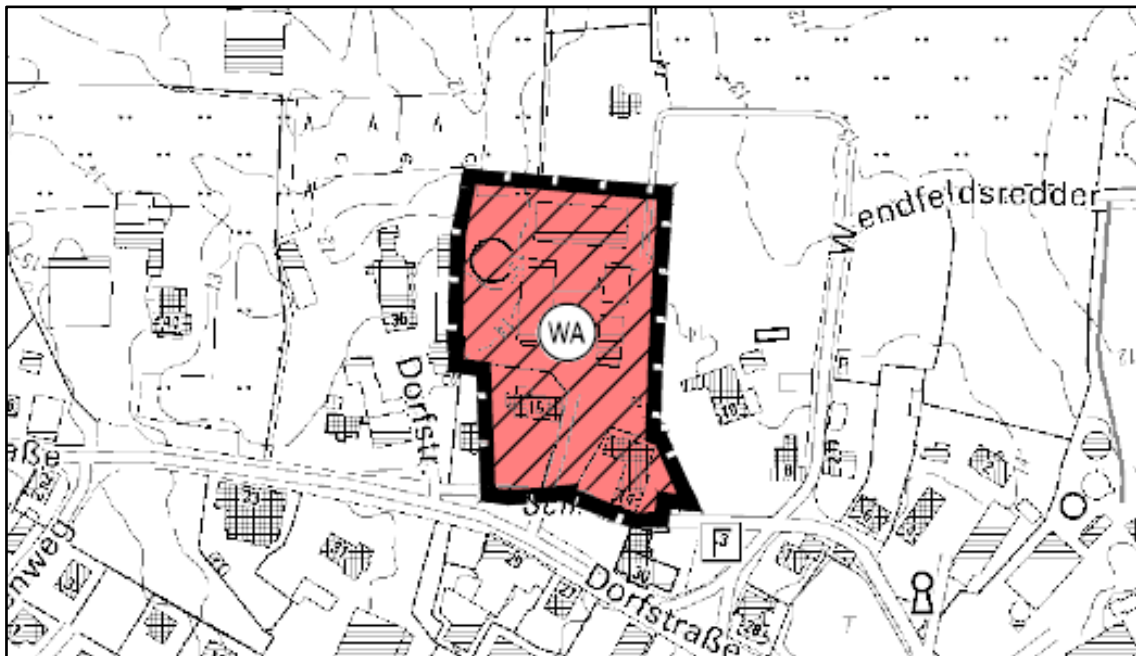


Auszug aus der 1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Stakendorf für die Hauptortslage

Die im Süden vorbeiführende Dorfstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

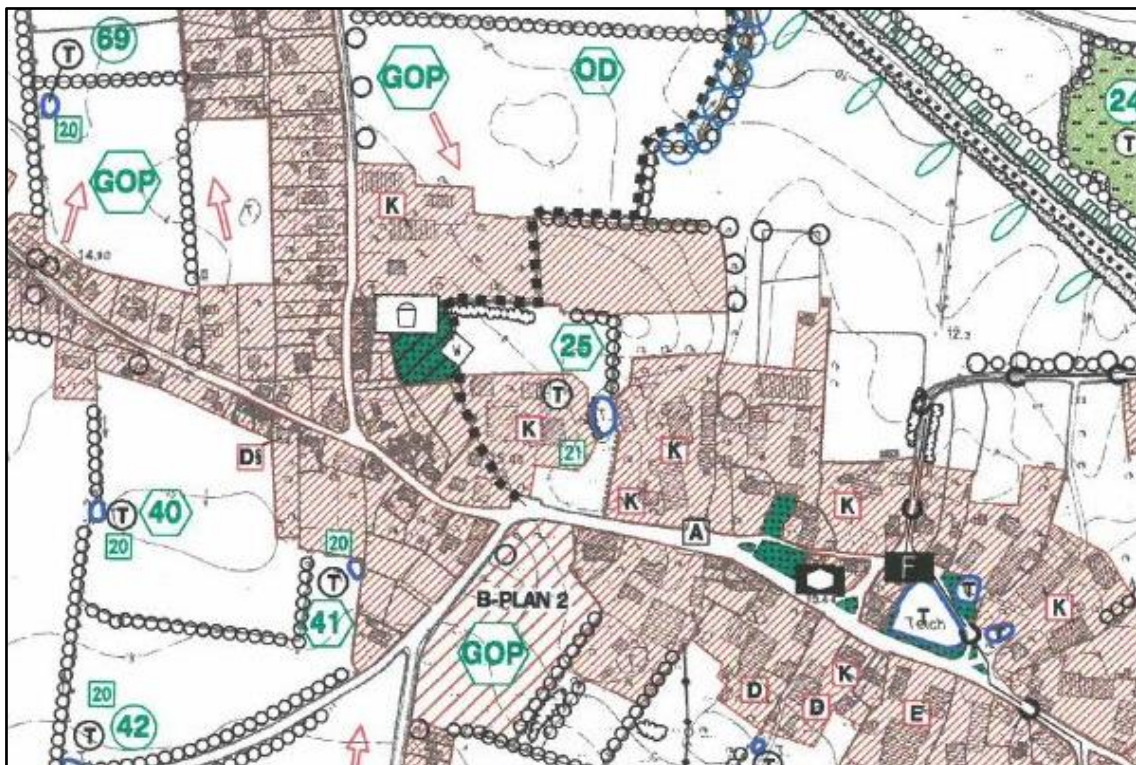


6. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Die 6. Änderung des F-Planes durch Berichtigung wird für die Fläche des Plangeltungsbereiches, die bislang als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, künftig ein allgemeines Wohngebiet darstellen.

4.3. Landschaftsplan

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan (L-Plan) aus dem Jahre 2000.



L-Plan der Gemeinde Stakendorf

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als bestehendes Siedlungsgebiet dar. Die Darstellung von Waldflächen südlich bzw. am südlichen Rand des Plangebietes entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Es ist zwar noch Großbaumbestand vorhanden, die Flächen sind jedoch eher als Parkanlage bzw. Spielfläche anzusprechen.

4.4. Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

4.5. Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung

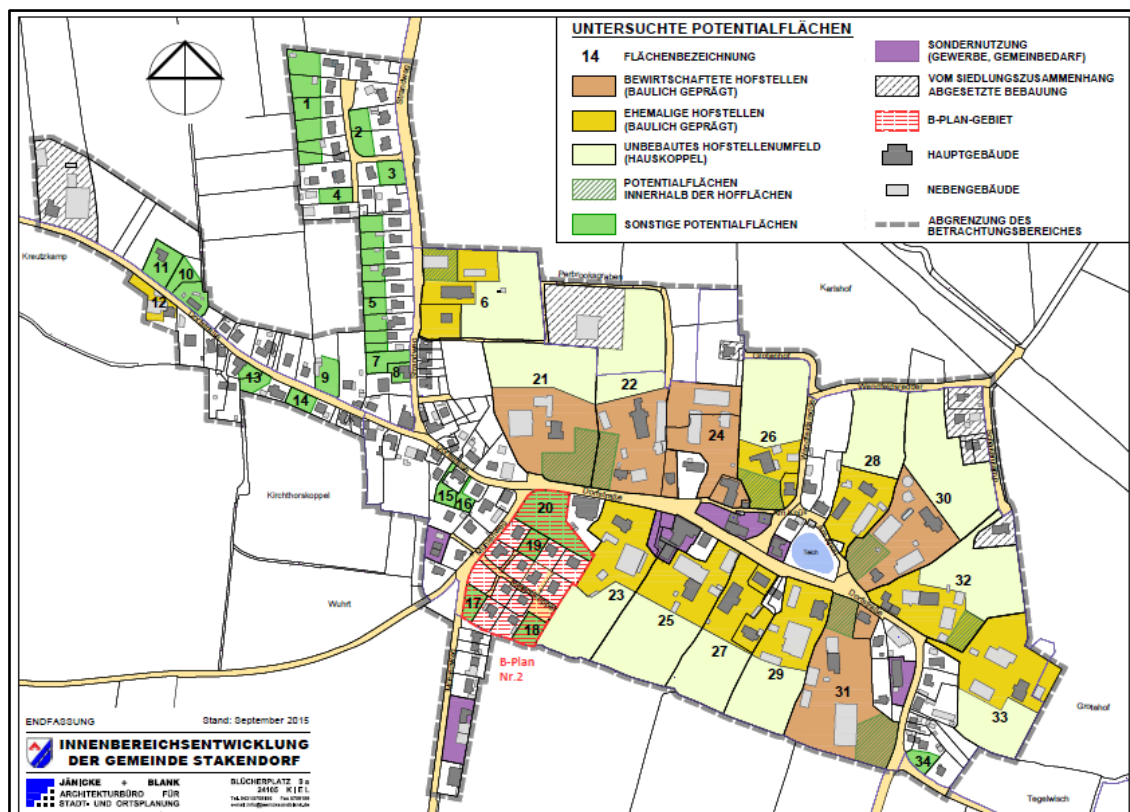
Die Gemeinde hat im Jahre 2015 eine Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung erstellt. Die vorliegende Fläche ist dabei als Innenentwicklungsfläche Nr. 24 kartiert und als für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet bewertet worden, soweit die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.

Die Untersuchung trifft zur Bestandsituation und Ausgangslage die nachfolgend zusammengefassten Aussagen:

„Der besiedelte Bereich konzentriert sich auf den zentralen Ortskern der Gemeinde Stakendorf südlich der L 165. Daneben ist lediglich noch der bereits erwähnte, allerdings deutlich kleinere Ortsteil Stakendorfer Strand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu nennen. Letzterer ist überwiegend durch Ferienwohnungen und einen großen Campingplatz geprägt.

Im Zuge der allgemeinen strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft kam es auch im ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägten Stakendorf zu Hofaufgaben, Zusammenlegungen, und Umnutzungen der Hofstellen. Die Nähe zur Ostsee und zum Unterzentrum Schönberg, die verkehrsgünstige und zugleich vom Durchgangsverkehr befreite Lage sowie der bis heute weitgehend erhaltene dörfliche Charakter, haben dazu beigetragen, dass sich die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort entwickeln konnte. Gleichwohl sind die Bauernhöfe im Ortskern weiterhin stark Ortsbildprägend und die Landwirtschaft besitzt immer noch einen hohen Stellenwert in der dörflichen Gemeinschaft. Daneben haben die Vermietung von Ferienwohnungen und Privatzimmern sowohl am Stakendorfer Strand als auch im Stakendorfer Ortskern zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Neben fünf bis heute noch bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieben haben auch einige gewerbliche Betriebe ihren Sitz in der Gemeinde. Die Bäckerei Glüsing, die Schinkenräucherei Husen und der Bioland-Hofladen auf dem Angus-Hof erfüllen im Stakendorfer Ortskern Nahversorgungsfunktionen. Größere Einzelhandelsgeschäfte sind im nahegelegenen Schönberg zu finden. Das ehemalige Schulgebäude im Ortskern beherbergt heute einen Kindergarten und wird als Gemeindezentrum genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Sitz der Freiwilligen Feuerwehr.“



Plandarstellung der untersuchten Flächen im Innenbereich der Gemeinde

In der Untersuchung wurden der Verlauf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklung des Wohnungsbaus aufgezeigt. Es wurde auf Grundlage dieser Daten und der seinerzeit vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklung eine Aussage zum künftig abzudeckenden Wohnungsbaubedarf in der Gemeinde getroffen. Anzumerken ist dabei, dass die Aussagen zum Bedarf seinerzeit zurückhaltender ausfielen, als man sie auf Grundlage neuerer Prognosen heute treffen würde.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden insgesamt 34 Potentialflächen ermittelt, die anschließend einer genauen planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen worden sind. Diese Bewertung wird im Bericht der Untersuchung beschrieben und in beigefügten Datenblättern ausführlich dokumentiert.

Den Kategorien A und B, d.h. Flächen für die Baurecht besteht bzw. Flächen mit überwindbaren Realisierungshemmnissen wurden insgesamt 22 Flächen zugeordnet, auf denen bis zu 30 Wohneinheiten möglich wären. Hieraus wurde für die nächsten Jahre ein „realistisches“ Entwicklungspotential von ca. 10 Wohneinheiten abgeleitet.

Zu diesen Potentialen treten zwei Flächen der Kategorie C (planbar) hinzu, wo auf rückwärtigen Grundstücksanteilen das Baurecht für bis zu 13 Wohneinheiten herstellbar wäre, soweit alle Grundstückseigentümer eine derartige Planung mittragen würden. Dies wird hier als eher unrealistisch angesehen.

Das größte Innenentwicklungspotential liegt jedoch innerhalb der bestehenden und teilweise bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstellen, die den Ortskern von Stakendorf prägen. Auf die Ermittlung hier realisierbarer Wohneinheiten wurde verzichtet, da der Umfang jeweils stark vom angestrebten Konzept abhängt und schwierig einzuschätzen ist.

Im Ergebnis bzw. der Empfehlung der Untersuchung wurde festgehalten, dass eine Ausweisung von Bauflächen im jetzigen Außenbereich zur Deckung des örtlichen Bedarfs nicht erforderlich erscheint, da die derzeit verfügbaren Innenentwicklungspotentiale innerhalb des Planungszeitraumes in ausreichendem Maße aktivierbar sein dürften. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Gutachtens sollte ein besonderes Augenmerk auf die zu erwartenden Nutzungsänderungen sowohl der ehemaligen als auch der noch betriebenen Hofstellen gelegt werden.

Dementsprechend hat es sich die Gemeinde zur planerischen Zielsetzung gemacht, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Innenbereichsflächen und hier insbesondere innerhalb des Flächenpotentials ehemaliger Hofstellen umzusetzen. Auf eine zunächst angedachte, auf das Innenentwicklungsgutachten aufbauende Betrachtung einer künftigen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich wurde daher zunächst verzichtet.

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Wie bereits in Kapitel 4.5 erwähnt ist es planerische Zielsetzung der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Innenbereichsflächen und hier insbesondere innerhalb des Flächenpotentials ehemaliger Hofstellen umzusetzen. Mit der vorliegenden Planung steht nunmehr ein Konzept für die wohnbauliche Umnutzung eines bislang landwirtschaftlich genutzten Betriebsgeländes zur Umsetzung an.

Abweichend von üblichen Erschließungsmaßnahmen, bei denen in der Regel ein Erschließungsträger die Flächen ankauft, die Erschließung herstellt und dann die Grundstücke veräußert, soll hier die gesamte für eine Neubebauung vorgesehene Fläche im Eigentum des derzeitigen Grundstückseigentümers verbleiben. Die Erschließung wird durch ihn hergestellt. Die Bebauung soll sukzessive und der Nachfrage entsprechend erfolgen. Die in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt Erschließungsstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt von der Gemeinde übernommen werden. Weiteres wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche soll über eine bereits bestehende Zufahrt zur Hofstelle erschlossen werden, die an die Straße „Am Knüll“ bzw. an die Dorfstraße anbindet. Die geplante Bebauung ist um einen zentralen „Hofplatz“ herum vorgesehen, der auch als Wendeplatz für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist.

Innerhalb des Plangebietes werden für die Teilgebiete 1 und 2 acht zugeordnete Stellplätze für die private Nutzung vorgesehen, um die privaten Grundstücksflächen zu entlasten. Für Besucher werden 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Gebäudestellung ist stringent in Ost-West-Ausrichtung vorgesehen, was die mögliche Nutzung von Solarenergie optimiert. Die Außenwohnbereiche sind dementsprechend jeweils im Süden der Wohngebäude vorgesehen.

Insgesamt werden auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sieben Wohngebäude entstehen können. Diese sind als Doppelhäuser oder Einzelhäuser vorgesehen. Die Doppelhäuser sollen dabei als ebenerdige, kleinere Einheiten ohne ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Nach derzeitigem Planungsstand sollen entsprechend dem Bebauungskonzept drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern errichtet werden.



Bebauungskonzept zum B-Plan Nr. 4

Die Planung lässt durch die erfolgten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe jedoch auch eine weitergehende, städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Flächen zu.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Mindestgrundstücksgröße soll 550 m² für ein Einzel- oder Doppelhausgrundstück nicht unterschreiten.

Der östlich, am Rand des Plangebietes gelegene Knick soll entwidmet und extern ausgeglichen werden. Am nördlichen Rand außerhalb des Plangebietes auf der benachbarten Grundstücksfläche befindet sich eine knickartige Bepflanzung. Um diese nicht zu beeinträchtigen, ist ein 3,0 m breiter Grünstreifen nördlich der Erschließungsflächen vorgesehen.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung können dem Kapitel 9 (Erschließung) dieser Begründung entnommen werden.

5.2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer aufzugebenden Hofstelle innerhalb der bebauten Ortslage erfolgen.

Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf das für Stakendorf typische Maß ein wesentlicher Steuerungsinhalt.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt innerhalb des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang durch eine intensive Nutzung durch landwirtschaftliche Gebäude und den versiegelten Erschließungsflächen geprägten Fläche wird nach Rückbau der landwirtschaftlichen Nutzung eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen.

Durch Vorgaben zum Maß der Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die geplante Erschließung und Bebauung wird zu einer Versiegelung des Bodens führen. Allerdings ist die bereits bestehende Versiegelung des Plangebietes als höher einzuschätzen, als die künftige Versiegelung durch eine kleinteilige Bebauung. Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades kommen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Bereitstellung von Wohnnutzungen gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Da das beschleunigte Verfahren eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht vorsieht, ist für den Eingriff in das Schutzgut Boden kein Ausgleich bereitzustellen. Im Umkehrschluss ist eine Gutschrift für die angenommene Bodenentsiegelung ebenso nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in den bestehenden Knick am östlichen Rand des Plangebietes bzw. dessen vorgesehene Entwidmung wird hingegen bilanziert und extern ausgeglichen.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen. Die Lärm- und Staubb Belastung durch den Schwerlastverkehr insbesondere zur Erntezeit wird künftig fortfallen.

Da sich westlich an das Plangebiet anschließend noch ausgeübte landwirtschaftliche Nutzungen befinden, ist eine Immissionsschutz-Stellungnahme eingeholt worden, die durch die Landwirtschaftskammer erstellt wurde und die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen betrachtet hat. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der weit überwiegende Bereich des Plangebietes die Maximalwerte für die Jahresgeruchsstunden von 10 % für ein ausgewiesenes Wohngebiet einhält. Die Überschreitungen am westlichen Rand sowohl für die geplante Neubebauung als auch die Bestandsbebauung bewegen sich unterhalb des Maximalwertes für Dorfgebiete von 15,0 % der Jahresgeruchsstunden.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Standort gebunden.

Eine alternative Lösungsmöglichkeit zur angestrebten wohnbaulichen Nutzung wäre der Verzicht sowie die weitere landwirtschaftliche Nutzung. In diesem Fall wäre die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde zumindest in Teilen auf ggf. verfügbaren Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs zu befriedigen, was derzeit nicht Planungswille der Gemeinde ist. Weitere Flächen im Innenbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Im Zuge der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche und der verkehrlichen Erschließung geprüft. Die jetzt vorliegende Planung ist Ergebnis dieses Planungsprozesses. Weitergehende Erläuterungen hierzu finden sich auch in Kapitel 5.1 dieser Begründung.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern angestrebt, die sich im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird die künftige Nutzung vom bislang vorhandenen als auch in der näheren Umgebung bestehenden Gebietscharakter, der noch durch die Landwirtschaft geprägt ist, abweichen. Das Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies schließt auch die beiden Bestandsgebäude am südlichen Rand des Plangebietes ein, die ausschließlich Wohnnutzungen aufweisen.

In Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a verlangt der Gesetzgeber, dass dieses Instrument die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von weiteren Nutzungen wird keine Aussage getroffen, allerdings steht zu vermuten, dass die regelmäßige Zulässigkeit weiterer Nutzungen außer der Wohnnutzung problematisch im Sinne des Gesetzes sein könnte.

Als einziges Gebiet nach den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung ist das reine Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Allerdings werden auch hier weitere Nutzungen regelmäßig oder als Ausnahme zugelassen, soweit sie nicht definitiv ausgeschlossen werden. Gleiches gilt auch hinsichtlich der zulässigen Räume für freie Berufe.

Die Gemeinde Stakendorf ist eine ländlich geprägte Gemeinde, in der neben der Wohnnutzung auch die Möglichkeit gegeben sein sollte, von Zuhause aus zu arbeiten bzw. einem nicht störenden und der Wohnnutzung deutlich untergeordneten Gewerbe nachzugehen. Zu den untergeordneten Gewerbebetrieben können auf Grund der touristischen Prägung der Gemeinde auch Ferienwohnungen gehören.

Daher -und auch hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung- hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, kein reines sondern ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen und dieses hinsichtlich der zulässigen Nutzungen weitergehend feinzusteuern.

Zielsetzung ist es, das Wohnen als Hauptnutzung zu begründen, in einzelnen Räumen jedoch auch nicht störendes Gewerbe oder Handwerk oder auch freiberufliche Tätigkeiten zuzulassen.

Im Plangebiet sind dabei gemäß § 1 (6) BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nur die nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und die übrigen Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird darüber hinaus geregelt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 sonst allgemein zulässigen Nutzungen teilweise nicht zugelassen und bezüglich nicht störender Handwerksbetriebe diese analog zur Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben nur ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind demnach die der Versorgung des

Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung gewahrt.

Da auch die übrigen Festsetzungen des B-Planes darauf ausgerichtet sind, eine kleinteilige Wohnnutzung zu etablieren, sieht die Gemeinde mit dem verfolgten Vorgehen die gesetzlichen Vorgaben des § 13b als beachtet an.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. Dieser wird in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten 1 und 2 mit 150 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und 100 m² je Doppelhaushälfte bei der Bebauung mit einem Doppelhaus festgesetzt. Die maximale Grundfläche bezieht sich auf die Baufelder je Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

Für die Teilgebiete 3 und 4 wird die Grundfläche mit jeweils 500 m² festgesetzt. Das Grundstück im Teilgebiet 3 erhält dabei Entwicklungsmöglichkeiten in der Größenordnung und Gebäudeanordnung des östlich angrenzenden Teilgebietes 4. Diese beiden Gebäude definieren den Eingang in das Plangebiet.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in dem für eine kleinteilige Bebauung vorgesehenen Plangebiet zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden.

Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß des Öfteren zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf zudem in den Teilgebieten 1 und 2 ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 25 m² bei Einzelhäusern und 15,0 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Möglichkeit, ergänzend zur Bebauung im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen Wintergärten errichten zu können und um die Größenordnung derartiger Anlagen verbindlich steuern zu können, sowie zur Klarstellung, wie und in welcher Größenordnung unselbständige Terrassen auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen sind.

Eine Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m in den Teilgebieten 1 und 2. Die Gebäudehöhen in den Teilgebieten 3 und 4 sind mit 9,50 m und 12,50 m am Bestand orientiert und sichern diesen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung abgestimmt auf die vorhandene Topografie individuell festgesetzt.

Zur Umsetzung der angestrebten Bebauung werden als Bauweise in den Teilgebieten 1 und 2 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In den Teilgebieten 3 und 4 erfolgt zur Bestandssicherung die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern und den dörflichen Charakter zu wahren, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 550 m² für ein Einzelhaushaus- bzw. Doppelhausgrundstück festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr wird im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je

Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Für die übrigen Teilgebiete erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten im Teilgebiet 4 am Bestand orientiert bzw. im Teilgebiet 3 zugunsten einer vertraglichen Erweiterung.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleistet werden.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Stakendorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischttöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur naturbelassen, farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen überwiegend den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 25° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden. Dies soll eine zweigeschossige Bebauung innerhalb der getroffenen Festsetzung für die gebäudehöhe erleichtern.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus bzw. Hausgruppe eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Auf die Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere hinsichtlich der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten wird verzichtet. Da der Bereich des Plangebietes bereits sehr umfangreich versiegelt ist sowie auf Grund der Vornutzungen, die auf eine bereits starke Verdichtung des Untergrundes hinweisen, werden hier Regelungen zur Herstellung der Flächen in wasserdurchlässiger Bauart als nicht sinnvoll angesehen.

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze je Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der geplanten Erschließungsflächen nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden. Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten aber auch bei verdichteter Bebauung die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

Innerhalb des Plangebietes werden für die Teilgebiete 1 und 2 acht zugeordnete Stellplätze für die private Nutzung vorgesehen, um die privaten Grundstücksflächen insbesondere bei einer Doppelhausbebauung zu entlasten.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Der prägende Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird als zu erhaltend festgesetzt. Bei deren Abgang sind ebenso wie für die weiteren festgesetzten Anpflanzungen entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Gestaltung der festgesetzten Stellplätze entlang der geplanten Erschließungsstraße sind gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstämme mit entsprechenden Mindestqualitäten anzupflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 2,0 x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Der Knick am östlichen Rand des Plangebietes soll entwidmet werden, wird aber als Bepflanzung erhalten und ist entsprechend festgesetzt. Das Erhaltungsgebot überlagernd erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randstreifen“ ist als Wiesen- / Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des östlichen Bereiches der festgesetzten Grünfläche entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten. Hier handelt es sich um den Bereich des Randstreifens, der parallel zu der Anpflanzung auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche verläuft.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Der 30,0 m tiefe Waldabstand gemäß Landeswaldgesetz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Da die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 20,0 m im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt hat, wurde auf eine Reduzierung des betroffenen Baufeldes verzichtet. Dieses hält an seiner nordwestlichen Ecke einen Abstand von ca. 22,0 m zum Wald ein.

Die untere Forstbehörde weist darüber hinaus auf folgendes hin:

„Nach § 24 Abs. 2 LWaldG i.V.m. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist der 30 m Waldabstand (Waldschutzstreifen, s. Anlage) in Bebauungspläne zu übernehmen.

Für Bauvorhaben ist die Zulässigkeit der Unterschreitung des 30 m Waldabstandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Es handelt sich um eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Schutzzwecke des Waldabstandes, so dass eine Unterschreitung nicht durch Darstellung in einem B-Plan pauschal in Aussicht gestellt werden kann. Die Forstbehörde behält sich eine Entscheidung über die Erteilung einer waldabstandrechtlichen Ausnahme nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG für den Einzelfall vor.

Wenn bauliche Anlagen incl. genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude („Nebenanlagen“) innerhalb des Waldabstandes von 30 m (Waldschutzstreifen) errichtet werden sollen, ist für diese Unterschreitung des Waldabstandes eine Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Für eine Zulassung der Unterschreitung des Waldabstandes sind besondere bauliche Voraussetzungen erforderlich.

Die Entscheidung über die Zulassung baulicher Anlagen im „Waldschutzstreifens“ erfolgt von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde.“

7. UMWELTBELANGE

Im Zuge dieser Planung wurde durch das Büro ALSE GmbH, Selent ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG mit Hinweisen zum Ausgleich nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG erarbeitet, der eine artenschutzrechtliche Bewertung vornimmt. Zudem wurden die Eingriffe in geschützte Biotope bewertet und ein entsprechender Ausgleich ermittelt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan, nach dem gemäß § 13b BauGB Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden sollen. In diesem Verfahren unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen. Es sind allerdings die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG, § 21 LNatSchG) und des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG).

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst. Weitergehende Aussagen können dem Fachbeitrag selbst entnommen werden, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Auf die Beachtung der im Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG mit Hinweisen zum Ausgleich nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird in den Hinweisen des Textes Teil B ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Biotopschutz

Am östlichen Rand begrenzt ein Knick die Fläche des Plangebietes. Knicks sind nach § 21 (1) LNatSchG gesetzlich geschützt, daher ist bei einer Überbauung bzw. Entnahme dieser Biotope eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung gesetzlich geschützter Biotope führen, verboten. Gemäß § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG kann von dem Verbot eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz behandelt daher ergänzend den Eingriff in bzw. den Funktionsverlust des bestehenden Knicks am Ostrand des Plangebietes und trifft Aussagen zum erforderlichen Ausgleich. Er setzt sich zudem mit einer möglichen Betroffenheit der nördlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gehölzreihe auseinander. Es werden hierzu die nachfolgenden Aussagen getroffen:

„Der am Ostrand des Geltungsbereichs verlaufende Grenzknick über 86,0 m Länge erfährt einen Funktionsverlust. Auf seiner Ostseite grenzt künftig kein Wirtschaftsweg mehr, sondern Zier- und Hausgarten an. Daran östlich anschließend verbleibt weiterhin Grünlandnutzung.

Für den Funktionsverlust wird eine Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 1 erforderlich und der bestehende Knick verbleibt zudem weiterhin im Schutzstatus gemäß § 21 LNatSchG.

In der Feldflur von Stakendorf, Flur Nr. 9, Flurstück 14, in Nord-Süd-Richtung, westlich anschließend bzw. begleitend an einen Feldweg erfolgt innerhalb einer Ackerfläche im Eigentum des Vorhabenträgers eine Knickneuanlage über die erforderliche Länge von 86 m Länge. Im nachfolgenden Luftbild ist der fachlich geeignete Abschnitt für einen Knickaussgleich markiert. Hiervon sind 86 m vorzunehmender Neuanlage dem Vorhaben zuzuordnen.



Lage des Knickaussgleichs (google.maps, bearbeitet)

Die naturnahe Gehölzreihe nördlich angrenzend zum Geltungsbereich erfährt hingegen keinen vergleichbaren Funktionsverlust: Nördlich angrenzend ist diese bereits Bestandteil eines Ziergartens. Zudem verläuft auf der Südseite künftig ein 3,0 m breiter Abstandsstreifen, südlich hierzu ein 3,5 m breiter teilversiegelter und dann bis zu den Gebäudestandorten nochmals in 5,0 m Breite Hausgärten.“

Über die o.g. Aussagen hinaus gibt der Fachbeitrag Hinweise zur Umsetzung der Knickneuanpflanzung, die als Hinweise in den Text Teil B aufgenommen wurden.

Artenschutz

Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte nach folgender, im Fachbeitrag beschriebener Methodik:

„Es wurden zur Datenlage von Tierartenvorkommen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans – im Folgenden auch Plangebiet genannt - allgemeine Fachveröffentlichungen zur Verbreitung einzelner Arten berücksichtigt (z.B. Berndt et al. 2002, LANU 2003, FÖAG 2007-2011, Borkenhagen 2011). Geländeuntersuchungen zur Erfassung floristisch-faunistischer Daten wurden am 10.10.2017 durchgeführt: Brutvögel wurden durch Sicht, Verhören und Nester erfasst, nach potentiellen Laichgewässern für Amphibien oder Reptilien, Habitaten für Fledermäuse und Kobeln der Haselmaus wurde gesucht. Ergänzend erfolgte eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen europäischer Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitate. Die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Bearbeitung ist an LBV (2013) orientiert. Angaben zur Biologie der Arten erfolgen nach unten stehender Fachliteratur.“

Der Fachbeitrag zum Artenschutz kommt zu der nachfolgenden zusammenfassenden Bewertung:

„In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in Stakendorf, Gemeinde Stakendorf eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen

europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § BNatSchG 39 Abs. 5(2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Es sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Lesesteinhaufen als Reptilienhabitat notwendig.

Ab Frühjahr 2018 mit Wiederaufnahme des Aktivitätszyklus erfolgt eine Kontrolle auf Fledermausquartiere in den Bestandgebäuden, aus deren Ergebnissen die Sperrfristen und Ausgleichsmaßnahmen für den Gebäudeabbruch resultieren.“

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bzw. von ihm ausgehender Immissionen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und anderer benachbarter Nutzungen wird sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen. Die Lärm- und Staubbelaftung durch den Schwerlastverkehr insbesondere zur Erntezeit wird künftig fortfallen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelaftungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen benachbarter Nutzungen, die für die vorgesehene Nutzung relevant sein könnten, sind nicht erkennbar. Lediglich die ordnungsgemäße Nutzung der benachbarten Hofstelle sowie angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kann sich zeitlich begrenzt auf das Plangebiet auswirken. Dies wird im dörflichen Kontext jedoch als vertretbar angesehen.

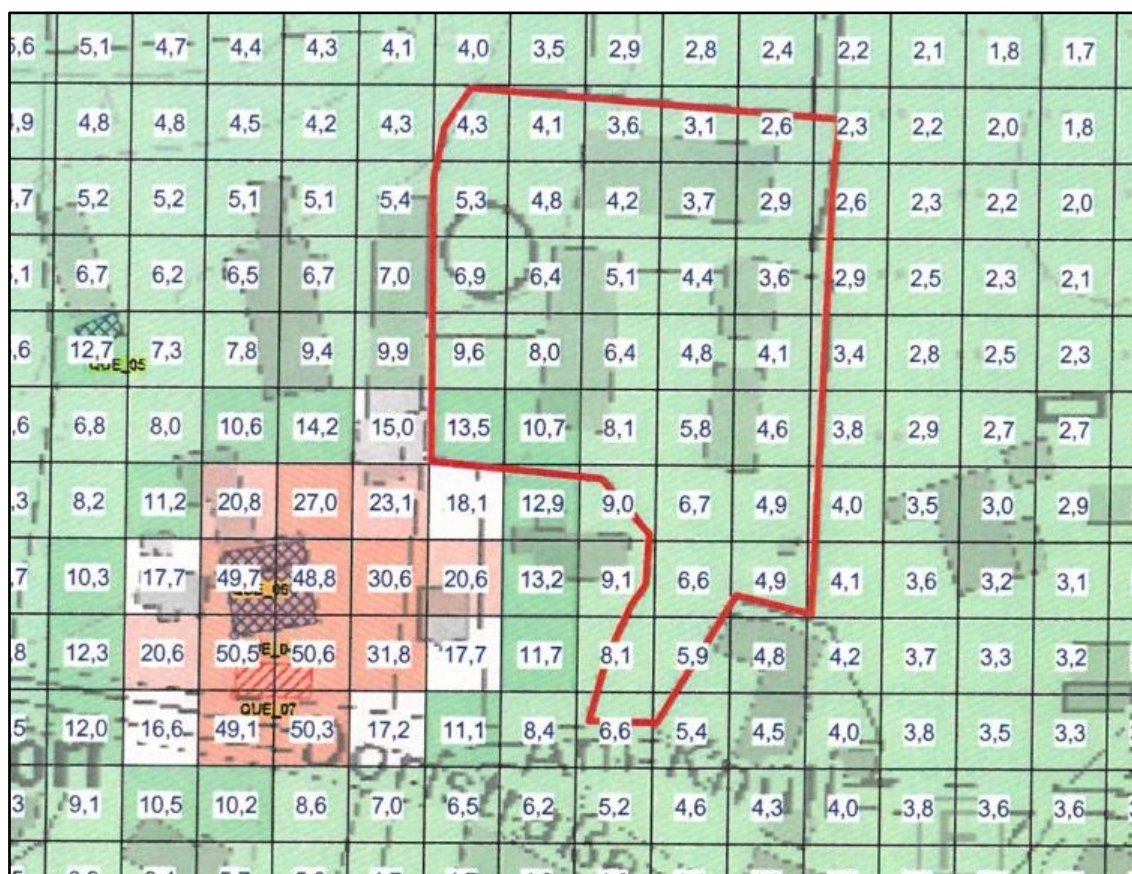
Da sich westlich an das Plangebiet anschließend noch ausgeübte landwirtschaftliche Nutzungen befinden, ist eine Immissionsschutz-Stellungnahme eingeholt worden, die durch die Landwirtschaftskammer erstellt wurde und die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen betrachtet hat. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Stellungnahme, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden im Folgenden zusammengefasst.

Die Untersuchung hat alle im näheren und weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit deren Tierbesatz und bestehenden Nutzungen hinsichtlich deren Auswirkungen auf das Plangebiet und der zu erwartenden Geruchssituation betrachtet.

Im Kapitel zur Beurteilungsmethode der Immissionsschutzstellungnahme wird folgendes ausgeführt:

„In dem vorliegenden Fall ist die Immissionssituation gemäß dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 4.9.2009 (V 61-570.490.101/IV 64— 573.1) in Schleswig-Holstein über eine Ausbreitungsrechnung nach der GIRL beurteilt worden.

Somit sind nachfolgend für das geplante Vorhaben in einer Ausbreitungsrechnung mit dem Programmsystem AUSTAL 2000 die Geruchsmissionshäufigkeiten ermittelt worden, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich in der Regel 15 % der Jahresstunden und für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden betragen sollen. In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z. B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Im Außenbereich ist dies insbesondere bei Wohnhäusern gegeben, die im Rahmen der Privilegierung entstanden sind. Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 4.9.2009 kann dann in besonders gelagerten Einzelfällen auch ein Immissionswert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden) überschritten werden. Wenn ein Wohngebiet an den Außenbereich angrenzt, ist in dem Grenzbereich die Festsetzung von Zwischenwerten (bis 0,15 bzw. entsprechend 15 %) zulässig.“



Darstellung der Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden in % aus der Immissionsschutz-Stellungnahme

Innerhalb der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes (Teilgebiete 1 und 2) wurden im Rahmen der Stellungnahme durch die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen Werte für die Jahresgeruchsstunden zwischen 2,6 % im nordöstlichen Bereich und 13,5 % im südwestlichen Bereich des Plangebietes ermittelt. Der Maximalwert von 13,5 % wird in der künftigen Gartenfläche des südlichsten Grundstückes im Teilgebiet 1 erreicht. Für die Flächen innerhalb derer sich die Baufelder für wohnbauliche Nutzungen sowie die unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche befinden, wird ein Maximalwert von 10,7 % erreicht.

Innerhalb des Teilgebietes 3 mit der bereits vorhandenen Bebauung wurden Werte zwischen 11,7 % und 13,2 % ermittelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der weit überwiegende Bereich des Plangebietes die Maximalwerte für die Jahresgeruchsstunden von 10 % für ein ausgewiesenes Wohngebiet einhält. Die Überschreitungen am westlichen Rand sowohl für die geplante Neubebauung als auch die Bestandsbebauung bewegen sich unterhalb des Maximalwertes für Dorfgebiete von 15,0 % der Jahresgeruchsstunden.

Die Stellungnahme sagt aus, dass in Einzelfällen Überschreitungen der Immissionswerte zulässig sind, wenn z.B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Dies wird im vorliegenden dörflich geprägten Kontext als gegeben und die geringfügigen Überschreitungen der Werte in relativ geringen Teilbereichen als vertretbar angesehen.

Die formale planungsrechtliche Ausweisung der betroffenen Flächen als Dorfgebiet ist aus rechtlicher Sicht nicht zulässig, da ein landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb des Plangebietes nicht mehr angesiedelt werden kann. dennoch ist der Bereich des Plangebietes sowie dessen Umfeld auf Grund der noch bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen als dörflich geprägt anzusehen.

Weitergehende Aussagen können der durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellten Immissionsschutz-Stellungnahme entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche soll über eine bereits bestehende Zufahrt zur Hofstelle erschlossen werden, die an die Straße „Am Knüll“ bzw. an die Dorfstraße anbindet. Diese wird der künftigen Nutzung entsprechend mit einer Regelbreite von 5,00 m ausgebaut. Die Straße ist damit für den Begegnungsverkehr PKW / LKW ausreichend dimensioniert.

Am Ende der Straße wird ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22,0 m vorgesehen, der für das Wenden von Müllfahrzeugen und als Aufstellfläche für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert ist.

Von der Wendefläche ausgehend zweigt nach Norden ein 3,50 m breiter Stichweg ab, über den die nördlich gelegenen Grundstücke erschlossen werden.

Die Erschließungsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Da das Gebiet durch den Grundstückseigentümer selbst erschlossen und sukzessive bebaut sowie die errichteten Einheiten durch ihn vermietet werden sollen, wird die Erschließung zunächst privat bleiben. Die Verkehrsflächen sollen hinsichtlich des Ausbaustandards jedoch so ausgebaut werden, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich gewidmet werden können bzw. die Voraussetzungen für eine Übernahme durch die Gemeinde gegeben sind. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn es zu Grundstücksteilungen und einem Abverkauf von Einzelflächen innerhalb des Plangebietes kommt. Näheres wird in einem zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zu schließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Innerhalb des Plangebietes werden für die Teilgebiete 1 und 2 acht zugeordnete Stellplätze für die private Nutzung vorgesehen, um die privaten Grundstücksflächen zu entlasten. Für Besucher werden 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Stellplätze im Bereich des Wendeplatzes sind den Teilgebieten 1 und 2 zugeordnet, um hier ein zusätzliches Angebot bereitzustellen, falls es in Einzelfällen zu Schwierigkeiten kommen sollte, die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der Teilgebiete 3 und 4 sind lediglich die bereits bestehenden Stellplatzflächen (Carports und offene Stellplätze) festgesetzt worden, die für die derzeit vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb der Teilgebiete erforderlich sind. Weitere Stellplätze werden erst bei der Herstellung weiterer Wohneinheiten oder anderer Nutzungen entsprechend der getroffenen Festsetzungen oder den bauordnungsrechtlichen Anforderungen erforderlich. Um hier eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken zu gewährleisten wurde auf die Festsetzung weiterer Flächen verzichtet.

Dies wird auch möglich, da der B-Plan eben nicht festsetzt, dass Stellplätze nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, wie es aus städtebaulichen Gründen erfolgen würde, wenn die Zuordnung von Stellflächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vollständig bekannt ist und abschließend definiert werden soll. Z.B. wäre in den genannten Teilgebieten neben den Wohnnutzungen auch nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig, die einen entsprechenden Stellplatzbedarf nach sich ziehen würden.

Die privaten Stellplätze sind zudem in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken selbst nachzuweisen. Sollte dies für einzelne Grundstücke auf Grund der örtlichen Situation nicht möglich sein, kann auf die ausgewiesenen Stellplätze entlang der Planstraße zurückgegriffen werden.

In den Bereichen, in denen die Planstraße 5,0 m breit ist und die nicht über den Wendeplatz angefahren werden, beträgt die geplante Tiefe der Parkstände 6,0 m, so dass auch ein Vorwärtseinparken möglich ist.

Weitergehende Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt bzw. den veränderten Anforderungen entsprechend umgelegt werden. Hierzu kann an die in der südlich gelegenen Dorfstraße vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen wird soweit erforderlich im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.

Die **Schmutz- und Regenwasserwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem in das gemeindeeigene Leitungsnetz.

Sowohl nach Auskunft des Amtes Probstei als auch der Gemeinde verfügt die Klärteichanlage noch über ausreichende Kapazitäten das zusätzlich anfallende **Schmutzwasser** aufzunehmen.

Die Ableitung des **Regenwassers** erfolgt abweichend von den anderen Leitungsführungen nach Norden in die am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorhandene Vorflut (Verbandsgewässer-Nr. 18.5.1. des Gewässerunterhaltungsverbandes Schönberger Au).

Das angesprochene Gewässer beginnt mit seinem offenen Grabenverlauf im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet. Dort ist der Anschluss der geplanten Regenwassereinleitung vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich des 5,0 m breiten Räumstreifens eine Grünfläche sowie eine Leitungsrecht zugunsten der genannten Regenwasserleitung festgesetzt, so dass hier die Freihaltung und die Erreichbarkeit des Räumstreifens sichergestellt sind. Weitergehende Maßnahmen werden daher für nicht erforderlich erachtet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können die zusätzlichen Wassermengen dort schadlos aufgenommen werden. Da die Fläche des Plangebietes annähernd vollständig versiegelt ist und mit der Umsetzung der Planung eine Entsiegelung von Flächen erfolgt, ist von einer Erhöhung der Abflussmenge nicht auszugehen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön weist auf Folgendes hin:

„Eine bestehende Einleitungserlaubnis ist dementsprechend über einen Änderungsantrag anzupassen. In diesem Verfahren wird über weitere eventuell zu führende Nachweise (Schadlosigkeit der Einleitung) entschieden. Die Gemeinde Stakendorf hat kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept (§31 LWG) und ist daher abwasserbeseitigungspflichtig.

Ein eventuell notwendiger Neubau und Betrieb der Kanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch besonders für vorhandene Anlagen (Kanalanlagen und Behandlungsanlagen), die zusätzlich beansprucht werden könnten.“

Die Versorgung mit **Strom, Trinkwasser und Gas** erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Niederspannungskabel. Das Niederspannungskabel wird in Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG in die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen verlegt.

Die Verlegung von Leitungen ist in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen möglich. Für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine ergänzende Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich. Dies wird lediglich dort vorgenommen, wo Leitungen über private Grundstücksflächen verlaufen müssen.

Der Anschluss **Telekommunikation** kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Es ist zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, wird auf die Einholung entsprechender aktueller Bestandspläne für weitere Planungen hingewiesen. Hingewiesen wird auch darauf, sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten.

Die Deutsche Telekom weist darüber hinaus auf folgendes hin:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,*
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die **Löschwasserversorgung** wird über Hydranten des bestehenden sowie des neu zu verlegenden Trinkwassernetzes sichergestellt. Sichert werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden. Die Anzahl der erforderlichen Hydranten wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der freiwilligen Feuerwehr Stakendorf sowie den zuständigen Behörden abgestimmt.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön weist auf Folgendes hin:

„Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der erste Hydrant sollte nicht mehr als 150m vom Brandobjekt entfernt sein. Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen auf dem Grundstück sind im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen. Die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu beachten.“

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Stakendorf sichergestellt.

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt. Der Entsorgungsträger weist auf folgendes hin:

„In der Gemeinde Stakendorf gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön (AbfS) für Restabfallbehälter bis einschl. 240l-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass diese Abfallbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen.

Alle übrigen Behälter (Papierbehälter, Restabfallbehälter > 240l und gelbe Wertstoffsäcke) werden am Abfuhrtag bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt geholt und zurückgebracht (Hofplatzentsorgung gem. § 16 Abs. 8 AbfS).

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist das Lichtraumprofil der LKW von 3,5 m Höhe und Breite einzuhalten, ggf. müssen überhängende Zweige und Äste regelmäßig entfernt werden.“

10. **KOSTEN**

Der Gemeinde Stakendorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Diese werden ebenso wie die Kosten begleitender Maßnahmen und Gutachten durch den Grundstückseigentümer übernommen.

11. **HINWEISE**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 unveränderten 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.

Die Gemeinde Stakendorf liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Im Plangebiet sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich einer Luftverteidigungsradaranlage sowie im Lärmbereich des Truppenübungsplatz Todendorf (ca. 8000 m östlich).

Für die geplante Knickentwidmung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Stakendorf, den

.....
- Der Bürgermeister -