

# **Gemeinde Stapelfeld**

## **Kreis Stormarn**

### **Bebauungsplan Nr. 8 A**

### **Teilbereich II, 1. Änderung**

für das Grundstück 'Reinbeker Straße 18', südlich 'Reinbeker Straße 16', östlich 'Reinbeker Straße 20 B', nördlich 'Reinbeker Straße 22 A und 20', westlich 'Reinbeker Straße' (L 222)

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß  
§ 13 a (3) Nr. 2 i. V. m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>   | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p><b>Kreis Stormarn</b><br/>(Stellungnahme vom 08.09.2017)</p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde, die Umnutzung und Neuordnung eines bisher teils landwirtschaftlich, teils wohnbaulich genutzten Grundstücks im Innenbereich von Stapelfeld zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) planungsrechtlich vorzubereiten.</p> <p>Bei dieser Planung ist folgendes zu berücksichtigen:</p> <p><b>Städtebau:</b></p> <p>Die zu erwartenden neuen Wohneinheiten liegen innerhalb des der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Siedlungsentwicklungsrahmen von 15 % (vgl. Landesentwicklungsplan 2010), sie sind jedoch auf den konkreten örtlichen Bedarf abzustellen (vgl. Regionalplan 1998).</p> <p>Da es sich um eine Innenentwicklung und Nachnutzung von gewerblich genutzten Flächen handelt, wird die Planung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich begrüßt.</p> <p><b>Bodenschutz - Altlastenverdacht:</b></p> <p>Auf dem Grundstück Reinbeker Straße 18 in Stapelfeld fand eine altlastenrelevante Tätigkeit statt (Bauunternehmen). Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird.</p> <p>Sollte jedoch eine empfindlichere Nutzung vorgesehen werden (z. B. Wohnbebauung, Kindergarten) oder neue Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung erneut zu überprüfen.</p> | <p>Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.</p> <p>Der Hinweis auf die Aussagen der übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis sei erlaubt, dass es sich bei der aktuellen Planung, für die nach dem im Absatz zuvor Gesagten nicht von einem Altlastenverdacht ausgegangen wird, um Wohnbebauung handelt.</p> |

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

**Immissionsschutz:**

Zu den vorgesehenen Immissionsschutzfestsetzungen kann derzeit fachlich keine Stellungnahme bezogen werden. Es ist noch das entsprechende Immissionsschutzgutachten vorzulegen, aus dem sich die vorgesehenen Festsetzungen ergeben.

**Begrenzung von Wohneinheiten:**

Die Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass auch bei Einzelhausbebauung mehrere Gebäude pro Haus entstehen können (z. B. ideell geteiltes Doppelhaus, baurechtlich 2 Gebäude in einem Haus). In jedem Wohngebäude könnten dann theoretisch wieder 2 Wohneinheiten entstehen.

Die Forderung ist zwingend zu berücksichtigen. Sie wird, ebenso wie die altlastenrelevante Vornutzung (Bauunternehmen), als Hinweis unter die textlichen Festsetzungen auf den Plan und in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind der aus dem Jahr 2003 stammenden Ursprungs-Satzung entnommen und nicht verändert worden. Damit sind sie nicht Gegenstand einer erneuten Abwägung, da sich an den Lärmpegelbereichen, unabhängig vom Gebietstyp, nichts ändert. Zu dieser Thematik hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 BN 23.12) u. a. ausgeführt: "In die Abwägung einzustellen sind freilich nur schutzwürdige Belange, die durch die Planänderung berührt werden. Die Frage, ob auch die Belange der Ursprungsplanung in den Blick zu nehmen und erneut gegen- und untereinander abzuwägen sind, ist zu verneinen." Im gleichen Tenor entschied auch am 20. März 2013 der VGH Baden-Württemberg (Az. 5 S 1126/11). Dort heißt es u. a.: "Bei einer Bebauungsplanänderung sind in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen."

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der bereits mit Reihenhäusern verdichteten Bebauung nordwestlich des Plangebietes und weiter im Süden ist es nicht Absicht der Gemeinde, weitergehende Festsetzungen zu treffen. Hinzu kommt, dass auf die Festsetzung eines großzügigen

Beabsichtigt die Gemeinde eine Beschränkung von 2 Wohneinheiten pro Baufenster, könnten weitere Festsetzungen getroffen werden (z. B. max. Wohneinheiten pro Grundstücksfläche).

**Festsetzung von Stellplätzen / Textliche Festsetzung Nr. B04:**

Grundsätzlich sollte die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen anhand der konkreten städtebaulichen Situation begründet werden. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung aufzunehmen.

Bauteppichs verzichtet wurde zugunsten von drei überschaubaren Baufenstern, die eine größere Anzahl von Wohngebäuden nicht zulassen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich auf Seite 8, vorletzter Absatz, der Begründung.