

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

DER GEMEINDE STOLK

"AN DER ALTEN MÜHLE"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----------|---|
| 1 | AUSGANGSSITUATION1 |
| 1.1 | Geltungsbereich.....1 |
| 1.2 | Bestand.....1 |
| 1.3 | Grundlage des Verfahrens2 |
| 1.4 | Rechtliche Bindungen3 |
| 2 | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG4 |
| 3 | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....6 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung.....6 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung6 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen7 |
| 3.4 | Baugestalterische Festsetzungen8 |
| 3.5 | Verkehrliche Erschließung8 |
| 3.6 | Ver- und Entsorgung.....9 |
| 3.7 | Beschreibung der Umweltauswirkung10 |
| 3.7.1 | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit10 |
| 3.7.2 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt11 |
| 3.7.3 | Schutzgut Fläche13 |
| 3.7.4 | Schutzgut Boden.....13 |
| 3.7.5 | Schutzgut Wasser.....13 |
| 3.7.6 | Schutzgut Klima und Luft14 |
| 3.7.7 | Schutzgut Landschaft/Ortsbild14 |
| 3.7.8 | Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter14 |
| 3.8 | Hinweise14 |
| 4 | UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN16 |
| 4.1 | Vorhaben- und Erschließungsplan16 |
| 4.2 | Durchführungsvertrag16 |
| 5 | FLÄCHENVERTEILUNG16 |
| 6 | ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES16 |

Anlagen:

- 2. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stolk, (für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4)
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stolk
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Gebäudeumbau, Hauptstraße 13, 24890 Stolk, durch die BioConsult SH GmbH & Co.KG aus Husum, August 2023

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "An der alten Mühle" der Gemeinde Stolk, Kreis Schleswig-Flensburg
für das Gebiet Hauptstraße 13a, nördlich der Hauptstraße, östlich des Klappholzer Weges

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Geltungsbereich

Der ca. 945 m² große Plangeltungsbereich befindet sich im Zentrum der Ortslage Stolk, nördlich der Hauptstraße, östlich der ehemaligen Mühle. Er umfasst einen Teil aus Flurstück 55/2 der Flur 8, Gemarkung und Gemeinde Stolk.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Osten durch die Wohnbebauung am Möhlbarg,
- im Süden durch die Hauptstraße und angrenzend Wohnbebauung sowie
- im Westen durch bebaute Wohngrundstücke an der Hauptstraße.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist durch eine große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune bereits bebaut. Die Scheune und die Flächen um das Gebäude sind aktuell in gewerblicher Nutzung. Teile des Grundstückes werden als private Gartenflächen für die angrenzende Wohnbebauung genutzt.

Nach Norden und Osten sowie teilweise nach Westen werden die benachbarten Gartenflächen bzw. die Hauptstraße durch Hecken und im Süden durch einen bewachsenen Wall abgegrenzt. Zur Hauptstraße ist eine Zufahrt aus Rasengittersteinen angelegt.

Zentral in der Zufahrt stockt eine Eiche. Nördlich der Scheune stockt eine mehrstämmige große Weide, deren Kronentraufbereich bis über das Dach hinausragt.



Auf dem Grundstück, das insgesamt eine Fläche von ca. 5.445 m² umfasst und sich bis an des westlich verlaufenden Klappholzer Weg erstreckt, wurden außerhalb des Plangeltungsgebietes in der jüngeren Vergangenheit drei Wohngebäude errichtet. Hier sind außerdem die ehemalige Mühle Stolks und ein Einfamilienhaus vorhanden. Die Zufahrt zur Mühle ist als Allee mit beiderseits jeweils 5 aktuell geköpften Ahornbäumen angelegt. Diese Zufahrt wird für das gesamte Grundstück verwendet und soll z.T. später auch als Zufahrt zum Plangebiet dienen. Östlich des überplanten Bereiches ist ein Fußweg vorhanden, der ehemals zum Grundstück gehörte, vor einigen Jahren jedoch an die Gemeinde überschrieben wurde, um hier die fußläufige Anbindung des Baugebietes ‚Möhlbarg‘ zu schaffen.

Das Gelände verläuft recht eben mit Höhen um 51 m über NHN.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolk hat am 20.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stolk. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

1.4 Rechtliche Bindungen

Stolk wird im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2021 im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum' dargestellt. Es befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig und grenzt an einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie an einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 liegt die Gemeinde Stolk im ländlichen Raum. Der Planbereich liegt laut Regionalplan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus.

Im Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum I - 2023 liegt der Planbereich in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

In der **Teilfortschreibung des Regionalplanes** für den Planungsraum I - 2020 (Sachthema Windenergie an Land) befinden sich im Umkreis von 5 km drei Vorranggebiete für die Windkraft: Das Gebiet PR1_SLF_069 in ca. 3,6 km nördlich, das Gebiet PR1_SLF_074 ca. 4,0 km nordöstlich und das Gebiet PR1_SLF_080 ca. 4,7 km westlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen bestehenden Windenergieanlagen befinden sich ca. 0,9 km westlich bzw. ca. 1,9 km südöstlich des Planbereiches.

Nach Karte 1 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum I (2020) befindet sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. In den Karten 2 und 3 finden sich keine Darstellungen für den Bereich des Plangebietes.

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 2001 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Das Plangebiet wird in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Stolks durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 6). Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Stolk aus dem Jahr 1998 – Entwicklung – ist das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedungsbereiches dargestellt.

Schutzgebietsausweisungen nach **§§ 23 bis 29 BNatSchG** sind für das Plangebiet nicht gegeben. Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 1324-391 'Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder' mind. 2,3 km südlich des Plangebietes.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 945 m² eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Stolk entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger möchte auf seinem Grundstück an der Hauptstraße Nr. 13 eine bestehende ehemals landwirtschaftliche Scheune wohnbaulich umnutzen. Hierzu soll die Scheune entsprechend ausgebaut werden. Um eine optimale Ausnutzung des Gebäudes mit Wohnungen zu erreichen, sollen die beiden Teilflächen des Daches abgenommen, leicht angehoben und energetisch saniert als einheitliches Pultdach erneuert werden. Außerdem soll das Erdgeschoss im Zuge der Renovierung und Instandsetzung einen kleinen Anbau bekommen. Da sich durch die Umnutzung des Gebäudes eine Bebauungsdichte ergibt, die sich nicht mehr nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt, soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diese Umnutzung ermöglicht werden. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer Mietwohnung und ausreichend Lager- bzw. Kellerräumen, Garagen bzw. überdachten Abstellflächen für PKW und Fahrräder sowie einem Heizungsraum im Erdgeschoss und drei weiteren Mietwohnungen im Obergeschoss. Insgesamt sollen demnach vier Mietwohnungen errichtet werden, die den Bedarf in der Gemeinde Stolk zum Teil abdecken können.

Südlich des Gebäudes ist unterirdisch ein Hackschnitzelbunker angelegt, der im angrenzenden Heizraum die Wärmeversorgung der geplanten Wohnungen sowie der auf dem Flurstück bereits vorhandenen Wohngebäude sicherstellt. Diese Nutzungen sollen langfristig an der Stelle erhalten werden, um die Anwendung klimafreundlicher und regenerativer Energiequellen zur Wärmeversorgung des gesamten Grundstückes zu gewährleisten.

In der Gemeinde Stolk besteht weiterhin dringender Bedarf an Wohnraum. Die Maßnahme kann zeitnah umgesetzt werden und dient der kurzfristigen Bedarfsdeckung einer aktuellen örtlichen Wohnbaulandnachfrage. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, diese Wohnbaufläche im Zentrum der Ortslage auszuweisen. Durch die Wohnlage im Innenbereich und die Modernisierung und geringfügige Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes wird hier ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen, das sich in die Umgebung einfügt. Die Lage an der Hauptstraße bietet die Möglichkeit, leerstehende ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz nachzunutzen und so eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu schaffen.

Zielsetzung des Vorhabens ist eine kleinräumige Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung durch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken für insgesamt vier Wohneinheiten.

Die Planinhalte werden über den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 3.9 der in der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und

verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

Die Planung entspricht weiterhin den in Ziffer 3.9 der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat; die Innenentwicklung umfasst hierbei insbesondere auch die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Stolk verfügt gem. der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021) über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 von 39 Wohneinheiten. Aktuell wird durch ein Fachbüro eine Innenentwicklungspotenzialanalyse erarbeitet. Die Analyse kommt zu folgenden vorläufigen Ergebnissen:

„Abziehen sind dem Potential von 39 WE nach anliegender Aufstellung der Amtsverwaltung zum Zeitpunkt der Analyse Baufertigstellungen und Bautätigkeiten für 29 WE. Das verbleibende Kontingent beträgt für den Jahreszeitraum 2022 - 2036 = 10 WE.“

Die zusätzlichen vier Wohnungen, die durch die Planung realisiert werden können, fügen sich demnach in den o.g. Entwicklungsrahmen ein.

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Zuge der Nutzbarmachung leerstehender Gebäude gem. Ziffer 3.9 der Fortschreibung des LEP 2021 handelt, wodurch zudem dringend benötigter kleinteiliger Mietwohnraum geschaffen wird, ist diese Planung gegenüber weiteren Bauleitplanverfahren außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches Vorrang zu geben.

Gleichwohl ist sich die Gemeinde Stolk bewusst, dass das verbleibende Wohnbau-Kontingent bis zum Jahr 2036 durch die Umsetzung dieser Planung auf max. 6 Wohneinheiten beschränkt wird; wobei es zu beachten gilt, dass Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Diese Regelung gem. Ziff. 3.6.1 3Z LEP 2021 wurde in o.g. Analyse noch nicht berücksichtigt, sodass anzunehmen ist, dass der tatsächlich verbleibende Entwicklungsrahmen der Gemeinde Stolk entsprechend ca. 10 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 umfasst.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2 angestrebten Bebauung und den o.g. gemeindlichen Zielen für dieses Plangebiet.

Durch den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 gehörenden Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass im Planbereich nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl bezieht sich in diesem Fall auf die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches, der nur einen Teil des Flurstückes 55/2 abbildet, mit einer Größe von ca. 945 m².

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,40 sowie maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich an der vorgesehenen Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß liegt damit innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen erfolgt vor dem Hintergrund des konkreten Bauvorhabens.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksfläche und der erforderlichen Anzahl der Stellplätze darf (abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO) die Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 überschritten werden. Insgesamt ist demnach eine Versiegelung von max. 614 m² zulässig.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m orientiert sich am konkreten Vorhaben und an den Baukörpern der Umgebung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Umbaumaßnahme, die durch die Umnutzung des Gebäudes erforderlich wird, fügt sich so in die Bebauung der Umgebung ein.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports und Wintergärten ist die Höhe der baulichen Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes stärker eingeschränkt. Die Begrenzung gilt auch für Nebenanlagen wie z.B. Schuppen, kleinere Lagerhallen oder Gartenhäuser.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der Hauptstraße liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass keine Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Davon abweichend sind Gebäude mit einem verringerten seitlichen Grenzabstand vom mind. 5,0 m zum nächstgelegenen Gebäude (Hauptstraße 13) zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht die Umnutzung des Bestandsgebäudes, jedoch mit einem gegenüber den Vorgaben des § 6 der Landesbauordnung (LBO-SH) geringeren seitlichen Abstand. Gem. LBO-SH sind von jedem Gebäude 3,0 m Abstand einzuhalten, sodass zwischen den Gebäuden 6,0 m Abstand vorgegeben sind. Die Bestandsgebäude liegen aktuell nur ca. 3,7 m voneinander entfernt. Zukünftig muss aus Brandschutzgründen der Abstand jedoch mind. 5,0 m betragen, sodass das Bestandsgebäude an dieser Stelle entsprechend verkleinert werden muss.

Weiterhin wurde ein Teil des überplanten Grundstückes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch den Großvater des Vorhabenträgers an die Gemeinde überschrieben, um hier einen Fußweg anzulegen. Hierdurch wurde der seitliche Grenzabstand des bestehenden Gebäudes zu dieser neuen Flurstücksgrenze auf Werte zwischen 2,50 m und 2,70 m reduziert. Für die Umnutzung des Gebäudes muss dieser reduzierte seitliche Grenzabstand übernommen werden.

Um beide o.g. Punkte sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die aufgrund des konkreten Vorhabens recht eng um die geplante Bebauung gelegt wird. Bauliche Erweiterungen sind nur in geringem Umfang und entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich.

Da die Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einem Wohngebäude aufgrund des Brandschutzes nur durch größere Abstände zum Nachbargebäude Hausnummer 13 zu realisieren ist, orientiert sich die Baugrenze in diesem Bereich nicht an den bestehenden Außenkanten der Scheune. Aktuell liegen zwischen den beiden Gebäuden an der schmalsten Stelle nur Abstände von ca. 3,7 m vor. Für die Umnutzung wird der Bestand entsprechend verkleinert, sodass zukünftig mind. 5,0 m Abstand zwischen beiden Gebäuden vorliegen. Die festgesetzte Baugrenze greift dementsprechend die Gebäudekante des Nachbargebäudes mit 5 m Abstand auf.

Die Baugrenze umfasst zudem das bestehende unterirdische Hackschnitzzellager, das an der südöstlichen Gebäudekante errichtet wurde. Die Hackschnitzel dienen der im Gebäude eingerichteten modernen Heizungsanlage zur Versorgung des gesamten Grundstückes, einschließlich der Nachbargebäude, mit regenerativen Energiequellen.

Aufgrund der eng um den geplanten Baukörper gelegten Baugrenze, darf diese durch Balkone, Terrassen und Vorbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Baugrenze hält die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein. Zum Bestandsgebäude Haus-Nr. 13 wird ein Abstand von 5,0 m eingehalten.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Vorschriften werden entsprechend des konkreten Vorhabens festgesetzt und erlauben nur einen geringen Spielraum, um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben in die Bebauung der Umgebung einfügt.

So sind entsprechend des Vorhabens nur Dächer mit Dachneigungen bis max. 25 Grad sowie Dacheindeckungen in dunklen Farbtönen zulässig. Diese Festsetzungen dienen, ebenso wie die Begrenzung der Außenwandmaterialien dem Schutz des Ortsbildes.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien wird mit Sichtmauerwerk, Holz und Putz das dem Vorhaben entsprechende Materialspektrum vorgegeben.

Die Zulässigkeit von Gründächern erfolgt aus ökologischen Gründen. Hierdurch soll auch die Verdunstungsrate auf dem Grundstück gefördert werden. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO). Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 84 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung zwingend erforderlich. Wer einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 86 Abs. 1 und 2 LBO zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über die Hauptstraße verkehrlich erschlossen.

Die bestehende Zufahrt zum Planbereich liegt im Süden des Grundstückes. Eine weitere Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil erfolgt westlich des Nachbargebäudes Hauptstraße 13.

Weiterhin wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung SH (2022) die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken je Wohnung mind. zwei Stellplätze herzustellen sind, um die Stellplatzsituation im Plangebiet zu regulieren. Die Festsetzung dient der Deckung des in einer ländlichen Gemeinde zu erwartenden Bedarfes an Stellplätzen für die Anwohner und der Verkehrssicherheit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

Zur Erhöhung der Versickerungsrate im Plangebiet dürfen nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten nur mit offenen Fugen hergestellt werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechend ausgebaut:

Innerhalb des Bestandgebäudes ist eine moderne Hackschnitzel-Heizanlage verbaut, die neben dem Plangebiet auch die weiteren Wohngebäude auf dem Flurstück 55/2 mit Wärme aus regenerativen Quellen versorgt. Die Nutzung fossiler Energieträger ist nicht erforderlich. Die festgesetzte Baugrenze umfasst auch das unterirdische Hackschnitzel-Lager zum Befeuern der Heizanlage.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasser-Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Südangeln angeschlossen.

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt an das gemeindliche Kanalisationsnetz im Trennsystem über die Leitungen in der Hauptstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin über das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Eine Anwendung des Erlasses zur wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW1) ist aufgrund der hier greifenden Bagatellgrenze nicht erforderlich; die zulässige befestigte Fläche im Plangebiet beträgt ca. 614 m² (hiervon ca. 570 m² bereits versiegelt und ca. 40 m² zulässige Neuversiegelung) und somit weniger als 1.000 m².

Der Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutsche Telekom Netz AG bzw. den Breitbandzweckverband Südangeln ausgebaut.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg wird hingewiesen. Im Zuge der Bauleitplanung wird zudem auf folgende grundsätzliche Bestimmungen verwiesen:

Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs.6, und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).

Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straße ohne ausreichende Wendemöglichkeit.

Die DVGU-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.

Verwiesen wird ebenfalls auf die 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' RASSt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.

Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre 'DGUV Information 214-033 Mai 2012' (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Stolk durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

3.7 Beschreibung der Umweltauswirkung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stolk als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken für insgesamt vier Wohneinheiten geschaffen. Das Plangebiet ist derzeit als Innenbereich gemäß § 34 einzustufen.



3.7.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune. Die Scheune und die Flächen um das Gebäude sind aktuell in gewerblicher Nutzung. Teile des Grundstückes werden als private Gartenflächen für die angrenzende Wohnbebauung genutzt. Für die Erholungsnutzung der örtlichen Bevölkerung spielt das Plangebiet derzeit keine Rolle.

Durch Umsetzung der Planung wird die Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes ermöglicht. Durch die Bereitstellung von dringend benötigtem Miet-Wohnraum innerhalb eines bestehenden

Gebäudes wird die Wohnsituation in der Gemeinde gestärkt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Umgebung sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

3.7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Mittelpunkt der Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Neubebauung des Vorhabengebietes Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Die LANIS-Datenbank des LLUR (Stand August 2023) enthält für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Informationen über Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten.

Tiere

Innerhalb des Plangebietes dominiert der zu sanierende und zu Wohnzwecken auszubauende Gebäudebestand der Scheune bzw. des Stalls. Es ist insgesamt mit einem potenziellen Vorkommen heimischer Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen. Andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen bzw. der bekannten Verbreitungssituation nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Planung ist durch die BioConsult SH GmbH & Co.KG aus Husum im August 2023 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet worden, deren Schwerpunkt auf den Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel, insbesondere der Gebäude- und Gehölzbrüter, lag. Das vorhandene Potenzial für andere Artengruppen, wie z.B. Amphibien oder weitere Säugetiere, wurde ebenfalls erfasst. Diese artenschutzrechtliche Stellungnahme ist im Anhang beigefügt. Die Begutachtung führte zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse:

- *Im und um das Gebäude wurden keine Hinweise oder Spuren auf einen aktuellen oder regelmäßigen Besatz durch Fledermäuse festgestellt.*
- *Eine regelmäßige Nutzung, z. B. als Wochenstube, oder eine größere Ansiedlung von Fledermäusen, kann für das Gebäude ausgeschlossen werden.*
- *Eine gelegentliche Nutzung als Tagesversteck ist möglich.*

Brutvögel:

- *Spuren oder Hinweise für die aktuelle Besiedelung durch Brutvögel wurden nicht festgestellt.*
- *Im Gebäude konnten zwei verlassene Nester der Amsel (*Turdus merula*) festgestellt werden.*
- *Der Efeubewuchs an der Nord- und der Ostseite des Gebäudes eignet sich für diverse Vögel als Brutstätte*

Weitere Tierarten

- Spuren oder Hinweise für die Besiedelung durch andere Tierarten (z.B. Amphibien oder weitere Säugetiere) wurden nicht festgestellt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, sind gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Bauarbeiten sind vor dem 01.03.2024 zu starten. Sollten die Baumaßnahmen erst nach dem 01.03.2024 beginnen, so ist das Gebäude vorher erneut auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu untersuchen.
- Die Quartier - und Nistmöglichkeiten für Brutvögel sind durch ein Set für verschiedene Gartenvögel (z. B. das „Set Singvogelgarten“ von der Firma Hasselfeldt) nach Möglichkeit in unmittelbarer Umgebung auszugleichen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes übernommen.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

Biotope

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Stolk, nördlich der Hauptstraße, östlich der ehemaligen Mühle. Es handelt sich im Wesentlichen um eine ältere Scheune bzw. früheren Stall (Sly), deren Ostseite mit Efeu bewachsen ist. Der Bereich südlich der Scheune dient als Zufahrt und Holzlager. Die Zufahrt ist mit Rasengittersteinen befestigt. Zentral stockt im Bereich der Zufahrt eine Eiche (Ø 50 cm), die einige Astabbrüche, jedoch keine sichtbaren Höhlen aufweist. Nördlich der Scheune wird das Areal als überdachte Abstellfläche und Brachland genutzt. Hier stockt eine dreistämmige Weide (Ø 60 cm). Zur Grundstückseinfriedung sind nach Norden, Osten und teilweise Westen Hecken angelegt worden. Die südliche Begrenzung stellt die Zufahrt zur Hauptstraße dar.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich unmittelbar östlich ein Fußweg und angrenzend die Wohnbebauung am Möhlbarg, südlich die Hauptstraße mit angrenzender Wohnbebauung, westlich ein isolierter Knickabschnitt (HWy, §) sowie bebaute Wohngrundstücke an der Hauptstraße und nördlich die Wohnbebauung am Möhlbarg.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich ein isolierter Knickabschnitt und südlich parallel zur Hauptstraße angrenzend ein kurzer Knickabschnitt, die durch die Planung nicht betroffen sind. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Sonstige streng geschützte Arten

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten nicht erwarten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen die notwendigen Raupenfutterpflanzen, zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins

nicht als bekanntes Verbreitungsgebiet (BfN 2019). Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen, wie sie im Plangebiet nicht vorzufinden sind. Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im baulich geprägten Planbereich keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Amphibien (z.B. Kammmolch), Libellenarten, Fische, Weichtiere und der Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet ebenfalls auszuschließen.

Beleuchtung

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer (z.B. über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) zu achten. Insbesondere in Randbereichen mit Gehölzbestand sollte eine Abstrahlung vermieden werden.

3.7.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird derzeit bereits überwiegend baulich genutzt.

Durch Umsetzung der Planung wird das Siedlungsgebiet von Stolk nicht erweitert. Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

3.7.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist als Bodentyp entsprechend der Bodenkarte (Maßstab 1 : 25.000) des Landwirtschafts- und Umweltatlasses des LfU eine Parabraunerde aus weichselzeitlichem Sandlehm über Normallehm auf. Der Bodentyp ist in der Landschaft Angeln weit verbreitet und nicht als seltener Boden einzuordnen. Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist aufgrund der vorliegenden lehmigen Böden hoch und es ist eine geringe Grundwasserneubildung gegeben. Derzeit sind überwiegende Teile des Plangebietes versiegelt und werden von Gebäuden oder befestigten Hofflächen eingenommen. Lediglich ganz im Südwesten sind unversiegelte Flächen vorhanden. Diese werden überwiegend gärtnerisch gepflegt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind somit bereits weitgehend eingeschränkt.

Durch Umsetzung der Planung erfolgt keine Zunahme des Versiegelungsgrades. Weiterhin ist durch die Baumaßnahmen nicht von zusätzlichen Bodenverdichtungen auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen nicht weiter verloren oder werden verändert.

3.7.5 Schutzgut Wasser

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden

Direktabfluss von Oberflächenwasser. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten für Niederschlagswasser ist im Plangebiet gemäß den Informationen der Bodenkarte als gering einzustufen. Konkrete Grundwasserflurabstände sind für das Plangebiet jedoch nicht bekannt. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Erhöhung der Versickerungsrate im Plangebiet dürfen nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten nur mit offenen Fugen hergestellt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nicht erhöht und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens nicht reduziert. Eine Erhöhung des Wasserabflusses aus dem Gebiet erfolgt nicht.

3.7.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern. Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten.

3.7.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Stolk. Innerhalb des Gebietes dominieren das vorhandene Gebäude sowie der Baumbestand auf dem Grundstück.

Durch Umsetzung der Planung wird der Ortskern von Stolk in seinem Erscheinungsbild nicht verändert. Der wesentliche Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Zum Schutz des Ortsbildes werden zudem bestandsbezogene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.7.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Wesentliche Eingriffe in den Boden sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

3.8 Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

Umgang mit Schottergärten

Gem. § 8 Abs. 1 S. 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schottenflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Natur-
schutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Stolk nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Stolk und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Stolk bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

5 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 945 m², die vollständig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird.

6 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Stolk stellt innerhalb des Plangebietes Gemischte Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Stolks durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung

(2. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Stolk am gebilligt.

Stolk, den

.....

Bürgermeister