

Gemeinde Stubben

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 3

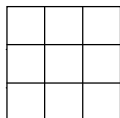
Gebiet: Nördlich Dorfstraße (L 296),
südwestlich Schmachthagener Weg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung, GV 27.12.2007



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Planungsgrundlagen | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Bisheriges Planverfahren | 3 |
| 1.3. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| 1.4. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.5. | Plangebiet..... | 4 |
| 2. | Umweltbericht..... | 4 |
| 2.1. | Einleitung | 5 |
| 2.1.1. | Inhalte und Ziele des Bauleitplans | 5 |
| 2.1.2. | Prüfung der betroffenen Belange | 5 |
| 2.1.3. | Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne | 7 |
| 2.2. | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben | 7 |
| 2.2.1. | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)) | 7 |
| 2.3. | Zusammenfassung..... | 8 |
| 3. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 8 |
| 4. | Planinhalt | 9 |
| 4.1. | Städtebau | 9 |
| 4.2. | Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 4.3. | Immissionen..... | 11 |
| 5. | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 6. | Kosten | 12 |
| 7. | Naturschutz und Landschaftspflege | 12 |
| 8. | Billigung der Begründung | 13 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für die zentrale Ortslage um den Dorfplatz in Stubben besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich daher zurzeit nach § 34 BauGB. Seitens einiger Eigentümer wurden an die Gemeinde Bauwünsche z. T. auch innerhalb ortsbildprägender Freiflächen herangetragen. Die Gemeinde hat sich mit diesen Bauwünschen befasst entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde im Hinblick auf den Charakter der Dorfmitte behutsam Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die Gemeinde hat die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 2 und 3 beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen. Planungsziel ist im Wesentlichen der Erhalt der dörflichen Strukturen. Behutsame Erweiterungsmöglichkeiten sollen zugelassen werden.

1.2. Bisheriges Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung wurde am 29.10.2003 gefasst. Mit Schreiben vom 13.01.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Denkmalpflege und zu Immissionen vorgebracht. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich auf das BauGB 2004 umgestellt. Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zieht die Gemeinde die bislang vorliegenden Anregungen heran. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der Verfahrensschritt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 2004 nicht wiederholt werden muss.

1.3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden nicht berührt. Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Stubbens. Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Erhalt der dörflichen Struktur und sehen nur eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung vor. Baurechte über den § 34 BauGB hinaus werden nicht geschaffen. Für Stubben als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderer Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann bis zum Jahr 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl vom 31.12.1994 betragen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Diese schränken den Zuwachs deutlich über den Rahmen der nach § 34 BauGB möglichen Wohneinheiten ein. Die Gemeinde geht davon aus, dass die übergeordneten Planungsvorgaben eingehalten sind.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stubben gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich des Plangebietes ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist damit gegeben.

1.5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Stubbens nördlich des Dorfplatzes und der Dorfstraße. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Im Westen an der Dorfstraße befindet sich Wald gem. Landeswaldgesetz. Dort sind vorwiegend Nadelbäume vorhanden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|--|
| Im Westen: | Westliche Grenze der Flurstücke 71/11, 71/12, 255/115, Teilungslinie durch die Flurstücke 124/4. |
| Im Süden: | Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße |
| Im Norden: | Nördliche Grenze des Flurstücks 255/115. |
| Im Osten: | Östliche Straßenbegrenzungslinie des Schmachthagener Wegs |

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind Auswirkungen von Vorhaben, die bereits nach § 34 BauGB zulässig wären. Für das Planverfahren wurde bereits der Verfahrensschritt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 1997 durchgeführt. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Denkmalpflege und zu Immissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Für die zentrale Ortslage um den Dorfplatz in Stubben besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich zurzeit nach § 34 BauGB. Planungsziel ist im Wesentlichen der Erhalt der dörflichen Strukturen. Behutsame Erweiterungsmöglichkeiten sollen zugelassen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Baurechte bestehen bereits nach § 34 BauGB. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 (2) BNatSchG 2002 ist nicht notwendig. Von daher wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Vorhandene Teiche und Gehölzflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Damit wird eine deutliche Aufwertung erreicht. Der Wald im Westen des Plangebietes wird als Wald festgesetzt. Die Vorschriften des § 42 BNatSchG sind zu beachten.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bezüglich Verkehrslärm hat die Gemeinde die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 überschlägig ermittelt. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete werden nicht erreicht. Vorkehrungen sind nicht erforderlich. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind möglich.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter; bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Das Wohngebäude mit Stall Am Dorfplatz 5 ist in der Denkmalkartei des Kreises als erhaltenswert eingestuft und entsprechend nachrichtlich übernommen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Entwurf des Landschaftsplanes sieht innerhalb des Geltungsbereichs keine Entwicklungsziele vor.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentlich beeinflussende Wirkungsgefüge zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, Baurechte über den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB hinaus werden nicht geschaffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Im Folgenden näher betrachtet werden nur die als erheblich eingestuften Belange.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|------------------------|---|---------------------------------|
| BImSchG ¹ : | Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen | ggf. Begrenzung der Wohnnutzung |

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Die zu erwartenden Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben wurden von der Landwirtschaftskammer untersucht. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

a) Bestandsaufnahme

Das Gebiet wird von zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Schweinehaltung, verteilt auf drei Betriebsstätten berührt. Südlich der Dorfstraße im Südosten des Plangebietes werden in zwei Stallgebäuden 182 Großvieheinheiten in einer nach dem BImSchG genehmigten Schweinemastanlage im Flüssigmistverfahren mit einer Zwangsentlüftung über Dach betrieben. Östlich des Plangebietes selbst werden in gleicher Weise 49 Großvieheinheiten gehalten. Südlich des Plangebietes besteht eine Schweinemastanlage mit 87 Großvieheinheiten in drei Stallgebäuden ebenfalls im Flüssigmistverfahren mit Zwangslüftung vorwiegend über Dach.

Nach VDI-Richtlinie 3471 ergeben sich für diese Betriebe unter Anwendung des halbierten Abstandes in festgesetzten Dorfgebieten Abstände zwischen Stallanlage und nicht landwirtschaftlicher Wohnbebauung von 139 m, 119m und 131 m. Diese Immissionsradien liegen allesamt außerhalb der überbaubaren Flächen.

b) Prognose

Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Bestand. Eine Prognose erübrigt sich daher.

c) Geplante Maßnahmen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels Erhalt der dörflichen Strukturen in Verbindung mit einer behutsamen Fortentwicklung scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (VDI-RL 3471², TA Luft³) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

entfällt

2.3. Zusammenfassung

Außerhalb des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung. Die ermittelten Immissionsradien berühren die getroffenen Festsetzungen nicht. Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die Bewahrung des dörflichen Charakters unter Berücksichtigung behutsamer Erweiterungsmöglichkeiten und Ergänzungen. Größere Mehrfamilienhäuser oder störende Hausgruppen sollen nicht entstehen. Ebenso soll die ortsbildprägende Parkanlage vor dem Haus Am Dorfplatz 3 im Zusammenspiel mit dem Dorfanger erhalten und fortentwickelt werden. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall den Erhalt des Ortsbildes höher als eine optimierte Inwertsetzung der Grundstücke.

Die für eine neue Bebauung vorgesehenen Bereiche bieten sich aufgrund der Lage im Ortsgefüge aus ortsplanerischer Sicht für eine Entwicklung an. Die Planung entspricht den Ausführungen des § 1a (2) BauGB zum sparsamen und schonenden Um-

² Emissionsminderung Tierhaltung Schweine

³ Technische Anleitung Luft

gang mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch differenzierte Regelungen entsprechend den Planungszielen. Dabei wird der Festsetzungskatalog bewusst auf die für das Ortsbild wesentlichen Inhalte beschränkt. Für die Bewahrung des dörflichen Charakters setzt der Bebauungsplan einen Genehmigungsvorbehalt für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Grundlage für Entscheidungen bilden die Stellung der Gebäude, die Dach- und Fassadengestaltung, die Freiflächen mit Ortsbildwirkung sowie Einfriedungen. Das Wohngebäude mit Stall Am Dorfplatz 5 ist in der Denkmalkartei des Kreises als erhaltenswert eingestuft und entsprechend nachrichtlich übernommen. Bauvorhaben sind mit dem Fachdienst Denkmalpflege des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

Der Park vor dem Haus Am Dorfplatz 3 ist als private Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sollen dort nur zulässig sein, soweit sie der Zweckbestimmung dienen. Dies könnte z. B. ein kleiner Pavillon o. ä. sein.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Darüber hinaus wird dieser Teil der Ortslage maßgeblich durch die südlich der Dorfstraße liegenden zwei großen Betriebe mit Schweinemasthaltung geprägt. Diese Strukturen sollen gesichert und fortentwickelt werden.

Für die Neubebauung wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundfläche von max. 180 qm beschränkt. Größere Verdichtungen sind nicht gewünscht, um die vorhandene tlw. recht kleinteilige Bebauung an den Straßen nicht zu dominieren. Die max. zulässige Firsthöhe dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild. Für die historische Bebauung mit der Festsetzung ER ist ausnahmsweise eine Grundfläche entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten und saniert wird. Dadurch soll der Erhalt dorfbildprägender Gebäude gefördert werden. Bei Erhalt des Gebäudes ist die Grundfläche des Bestandes im Bauantrag nachzuweisen.

Die überbaubaren Flächen im Bestand sind an der Ausrichtung der Baukörper zum Dorfanger orientiert, um das Straßenbild negativ beeinflussende Gebäudestellungen zu vermeiden. Erweiterungsspielräume werden vorwiegend in den straßenabgewandten Bereichen gesehen. Für die Neubebauung werden einzelne überbaubare Flächen festgesetzt, um die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung sicherstellen zu können. Eine Besonderheit ist für das mit ER festgesetzte Gebäude gegeben. Um

den Erhalt des Gebäudes zu fördern, ist bei einer Sanierung und Umnutzung die Grundfläche des Bestandes maßgebend.

Der Straßenrandbereich soll ebenfalls nicht mit Garagen, Carports und Nebengebäuden bebaut werden, um den Charakter der dörflichen Bebauungsstruktur zu bewahren und den Blick auf die ortsbildprägenden Gebäude offen zu lassen. Daher wird für einen Bereich entlang der Straßen ein entsprechender Ausschluss festgesetzt. Zur Straße Am Dorfplatz mit besonders auf das Ortsbild wirkenden Gebäuden wird diese Ausschlussfläche auf den Bereich zwischen Gebäude und Straße erweitert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung auch für nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreie Vorhaben (Carports, Garagen, Nebenanlagen) ein Genehmigungsvorbehalt nach dieser Satzung besteht.

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll die vorhandene und gewünschte historische Struktur der Bebauung unterstützt werden. Größere Mehrfamilienhäuser sollen in dieser Lage nicht entstehen, da sie für den Ortskern nicht typisch sind und erhöhte Anforderungen an den ruhenden Verkehr auslösen. In landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten mit W bzw. ER festgesetzten Gebäuden sind zur besseren Ausnutzung der Flächen bis zu vier Wohnungen zulässig. Diese Regelung dient der Förderung des Erhalts der dorfbildprägenden Gebäude.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dach- und Außenwandgestaltung, die Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Sichtfachwerk sollte nicht gewählt werden, weil dieses bei Neubauten überwiegend zu einer historisierenden, auffälligen Gestaltung führt. Neubauten sollten sich respektvoll in die historische Umgebung einfügen. Aus demselben Grund sollten auch für das Sichtmauerwerk und den Putz ortsgerechte Farben im Ziegelrot/Rotbraun-Bereich gewählt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung auch für nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreie Vorhaben (z. B. Fassadengestaltung oder Einfriedungen) ein Genehmigungsvorbehalt nach dieser Satzung besteht.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Für die rückwärtig auf der Hofstelle vorgesehene Bebauung ist eine private Erschließung über das eigene Grundstück angedacht. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird verzichtet, da die Festlegung der Lage der Zufahrt im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint und den Bauherren die Organisation der Erschließungsanlagen nicht vorgegeben werden soll. Die Erschlie-

Bung der rückwärtigen Bebauung Am Dorfplatz 1 erfolgt ebenfalls über das eigene Grundstück. Eine mögliche Zufahrt ist als Darstellung ohne Normcharakter im Planwerk enthalten. Im Bauantragsverfahren sind die privaten Erschließungsanlagen in ausreichender Bemessung nachzuweisen. Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich sollte eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,55 m und einer Wendeanlage mit 20 m Durchmesser berücksichtigt werden. Ist die Befahrbarkeit mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht gegeben, sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der zugehörigen Straße am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen.

Der private ruhende Verkehr ist in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dabei zeigt sich im ländlichen Raum, dass Familien in der Regel zwei Fahrzeuge besitzen. Ein entsprechender Stellplatznachweis wird von der Gemeinde gefordert. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung. Stubben ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Schmachthagener Weg aus die Zufahrt für eine langfristig beabsichtigte weitere Siedlungsentwicklung markiert.

4.3. Immissionen

Im Plangebiet ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Als Folgenutzung wird im zentralen Hofbereich eine Wohnbebauung ermöglicht. Angrenzend an das Plangebiet im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Tierhaltung wird dort nicht betrieben. Es wird daher von ausgegangen, dass Beeinträchtigungen für eine Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gegeben sind. Zudem liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. Auf der Südseite des Dorfangers befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe. Die Gemeinde hat ein Gutachten erstellen lassen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

Bezüglich Verkehrslärm hat die Gemeinde die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 überschlägig ermittelt. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete werden unterschritten. Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden im weiteren Verfahren überprüft. Bei zusätzlich vorgesehener Bebauung darf die einzuleitende Abflussmenge die Abflussspende aus landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht überschreiten.

Es sind Nachweise über den schadlosen Verbleib des Oberflächenwassers erforderlich. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering. Vorhandene Teiche und Gehölzflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Der Wald im Westen des Plangebietes ist Wald im Sinne des Waldgesetzes. Der Waldabstand von 30 m und ein entsprechend von der Bebauung freizuhalten Streifen sind eingetragen. Vollständig im Waldschutzstreifen befindet sich ein vorhandenes Wohnhaus. Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden und genießt Bestandsschutz. Nutzungsänderungen oder ein Ersatzbau sind nur in Abstimmung mit dem Forstamt zugelassen.

Im Plangebiet ist aufgrund der Bestandsstrukturen mit besonders und streng geschützten Tierarten gem. § 10 und 11 BNatSchG zu rechnen. In Spalten an alten Gebäuden, offenen Dachböden und alten Scheunen ist potenziell mit Lebensräumen streng geschützter Fledermausarten zu rechnen. Im gesamten Dorfgebiet finden „besonders geschützte“ jedoch häufiger Brutvogelarten Lebensraum.

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen, aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist weiterhin verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören und damit den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern. Nach § 42 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die genannten Verbotstatbestände des Abs. 1 vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem

Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 34 (5) LNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März durchgeführt werden, so dass die Baufeldräumung in die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln fällt (Horstschutzregelung). So kann eine Verletzung des Verbottatbestandes zum Töten gemäß § 42 BNatSchG besonders geschützter Brutvögel vermeiden werden. Mit der Beseitigung und Überbauung einzelner Lebensraumstrukturen der europäischen Vogelarten kommt es aufgrund ausreichender umliegender Strukturen im Plangebiet nicht zu einer erheblichen Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.

Aufgrund des zulässigen Abrisses bzw. der Umnutzung älterer landwirtschaftlicher Gebäude könnten Lebensstätten streng geschützter Fledermäuse infolge der Baumaßnahmen betroffen sein. Daher sind im Vorwege der Durchführung von Baumaßnahmen Fledermauskästen in angemessener Zahl im Umfeld bedrohter Quartiere zu installieren. Auch können in den zu sanierenden Gebäuden und in Neubauten Fledermausquartiere integriert werden. Eine gesonderte Genehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG durch das LANU wird damit nicht mehr erforderlich.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Stubben wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Stubben,

Bürgermeister