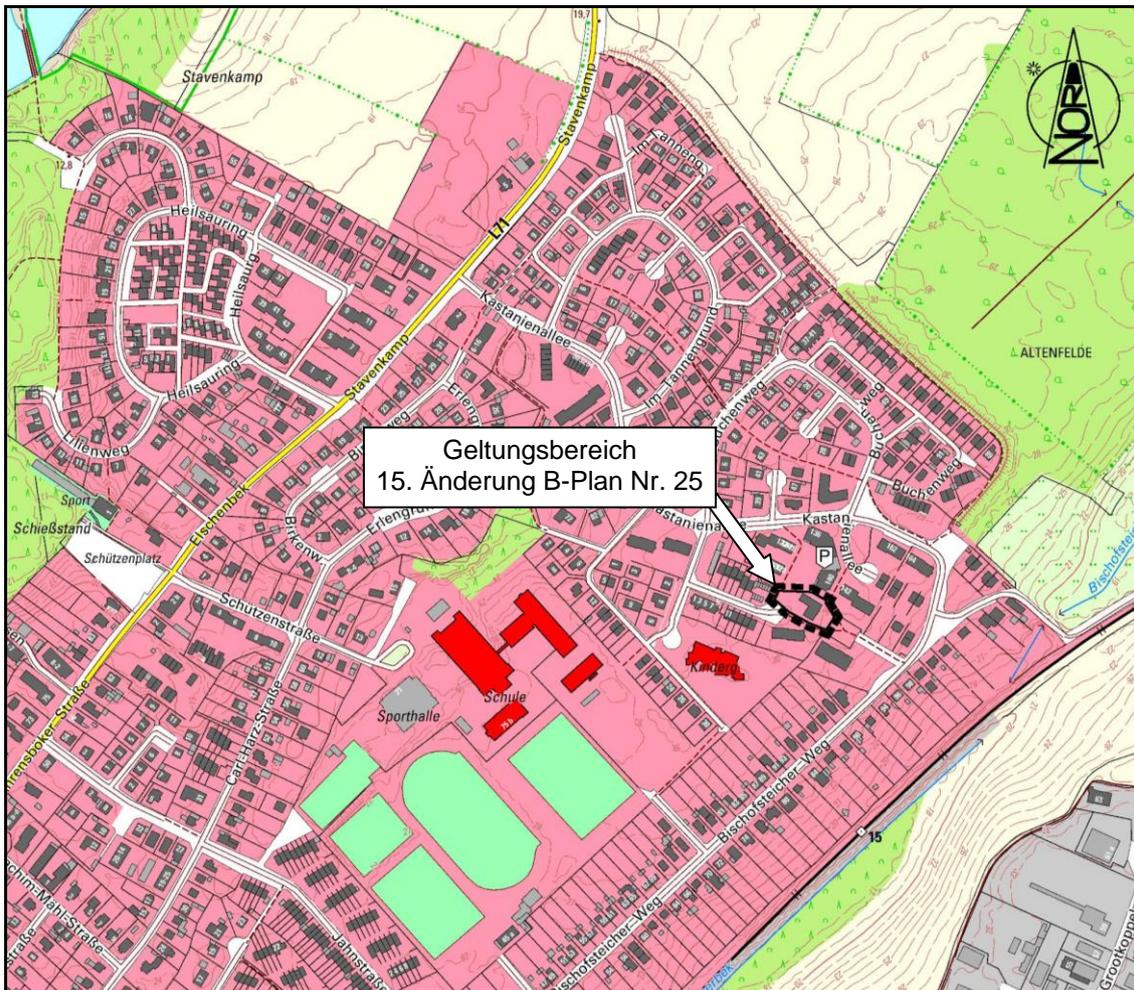


15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

für das Grundstück Bischofsteicher Weg 107

Begründung



STADT REINFELD / HOLSTEIN
Kreis Stormarn

Stand: Erneuter Entwurf, 24. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Ziele der Planung	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	7
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	13
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
3.5 Hinweise	16
4. Kosten	17

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Reinfeld in Holstein handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.01.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.01.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28.02.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.03. - 08.04.2019
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Reinfeld in Holstein ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des besiedelten Stadtgebietes an der Straße 'Bischofsteicher Weg'. Konkret geht es um das Grundstück 'Bischofsteicher Weg Nr. 107', Flurstück 63, Gemarkung Neuhof, Flur 9. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.397 m².

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 30 m über NN. Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück. Auf dem Grundstück stocken 4 große Bäume und diverse kleinere Gehölzstrukturen. Auf dem Nachbargrundstück stockt eine Eiche, dessen Krone in das Plangebiet hineinragt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Oktober 2017 trat der Eigentümer des Grundstücks mit dem Wunsch an die Stadt heran, den Bebauungsplan Nr. 25 im Bereich seines Grundstücks zu ändern. Das Ziel sollte die bessere bauliche Ausnutzbarkeit und die Erhöhung der Vollgeschosse sein. Zu dem Zeitpunkt war er bereits weggezogen und suchte nach einem Käufer. Mittlerweile ist das Grundstück verkauft. Der neue Eigentümer äußerte den Wunsch, das Gebäude zu beseitigen und das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.

Der Ursprungsplan hatte das Ziel, die Bebauung an der Stelle zu erhalten, da es sich um das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle 'Hof Bischofsteich' handelt. Aufgrund der ortsgeschichtlichen Bedeutung sollte der Erhalt des Gebäudes indirekt über ein eng gefasstes Baufeld abgesichert werden. Das führt dazu, dass keine Anbauten möglich sind und im Falle eines Abrisses ein Neubau nur an derselben Stelle im selben Umfang möglich wäre.

Im Dezember 2017 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr über den Antrag beraten und ihm weitgehend zugestimmt. Die Baugrenzen sollen demnach maßvoll erweitert werden, eine zweigeschossige Bebauung ist aber denkbar.

Dieser Sachverhalt bietet den Anlass für die vorliegende Änderungsplanung.

2.2 Ziele der Planung

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung einer Baulandreserve als Maßnahme der Innenentwicklung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 15. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des WA werden daher die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Ausstattung der umliegenden Bebauung zurückgegriffen und der Zielsetzung des Ursprungsplanes für das Plangebiet Beachtung geschenkt. So sind zwei Vollgeschosse zulässig bei einer maximalen Höhenentwicklung, die auf 12,00 m über Bezugspunkt begrenzt ist. Der Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe von 12,00 m ist die Oberkante der Verkehrsfläche 'Lindenweg' im Bereich der Grundstückszufahrt. Der Höhenbezugspunkt (HBP) ist in der Planzeichnung dargestellt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Firsthöhe anzurechnen.

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes zu setzen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Darüber hinaus sind die Flächen von **ebenerdigen Terrassen** direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Die Baugrenze ist so gewählt, dass das geplante Mehrfamilienhaus darin Platz findet, es sich aber trotzdem um eine maßvolle Erweiterung handelt. Außerdem wird die Baufläche durch den Kronenbereich der vorhandenen Eiche auf dem Nachbargrundstück eingeschränkt. Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° zulässig.

Für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** ist festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen ansonsten bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische

Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Im Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung ist darin begründet, dass Kleinwindkraftanlagen mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein können. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen die Gestaltung von **Nebenanlagen/Garagen/Carports**:

Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden. - Die Änderung gegenüber dem Ursprungs-Plan besteht darin, dass die Anpassungspflicht erst ab einer Grundfläche von 30 m² zum Tragen kommt.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Reinfeld (H.) vom 18.10.2018, die seit dem 24.10.2018 anzuwenden ist. Die danach zu ermittelnde Anzahl von Stellplätzen ist auf einer dafür festgesetzten Fläche im Westen des Plangebietes nachzuweisen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Schwerpunktbereich für Erholung.

Landschaftsplan (2000)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Weiterhin sind drei Einzelbäume eingezeichnet. Es sind zwei Linden im Südosten des Plangebietes und die Eiche im Norden außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einem leerstehenden Wohngebäude und dem dazugehörigen Hausgarten. Es handelt sich bei dem Gebäude um das Hauptgebäude des damaligen Hofes Bischofsteich. Auf dem Grundstück befinden sich ein stillgelegter Pool und ein kleiner Gartenteich.

Vor dem Hauptgebäude im Osten des Plangebietes stehen zwei alte, ehemalige Hoflinden mit Stammumfängen von 3,10 m und 3,35 m. Im Südwesten des Grundstücks auf Höhe des Wendehammers 'Lindenweg' befindet sich zudem ein mehrstämmiger Feldahorn mit einer Summe aller Teilstämme von insgesamt von 3,15 m. Ein weiterer größerer Ahorn befindet sich im Westen an der Seite zum Fußweg vor der Stellplatzanlage zu den Reihenhäusern 'Kastanienallee' Nr. 106 bis 112 bzw. 'Kastanienallee' 128 bis 134 hin. Auch dieser Baum hat einen Gesamt-Stammumfang von mehr als 120 cm. Ein weiterer Baum - eine Weide mit einem Stammumfang von ca. 1,57 m - befindet sich im Norden des Grundstücks.

Das Grundstück ist zudem komplett eingefasst mit Gehölzen unterschiedlichen Alters. Es handelt sich dabei unter anderem um Ahorn, Weißdorn, Esche, Eiche, Hasel sowie diverse Obstbäume.

Auf dem Nachbargrundstück im Norden stockt eine große, alte Eiche mit einem Stammumfang von ca. 4,40 m. Die Krone der Eiche ragt weit in das Plangebiet hinein.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 - 10 Wohneinheiten zu bebauen. Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes und des Großteils der Gehölzstrukturen vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes aus dem Jahr 2008. Gemäß § 2 dieser Satzung sind Bäume geschützt mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 38 cm). Bildet ein Baum unterhalb einer Höhe von 100 cm mehrere Stämme aus, ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 75 cm oder mehr aufweisen muss. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen u.a. Weiden, Obstbäume mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien.

Unter den Schutz dieser Satzung fallen somit 4 der oben beschriebenen Bäume: Zum einen die beiden Hoflinden im Südosten, der mehrstämmige Feldahorn im Südwesten, sowie der Ahorn im Westen des Plangebietes.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Absicht, ein größeres Baufenster als bisher zu erhalten, können die beiden Linden im Südosten des Plangebietes nicht erhalten werden. Sie werden mit dem neuen Baufeld überplant. Der mehrstämmige Feldahorn im Südwesten des Plangebietes würde zukünftig im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage stehen. Er kann deshalb ebenfalls nicht erhalten werden.

§ 8 Abs. 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (H.) regelt für erforderliche Baumfällungen die Notwendigkeit von Ersatzpflanzungen. Dabei gelten folgende Ausgleichswerte: Bis 150 cm Stammumfang (gemessen in 1 Meter Höhe) des zu fällenden Baumes sind 2 Ersatzbäume standortgerechter Art mit einem Mindestumfang von jeweils 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren 50 cm Stammumfang ist je 1 weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.“

Aufgrund der oben bereits erwähnten Stammumfänge ermittelt sich somit für die beiden Linden und den mehrstämmigen Feldahorn ein Ausgleich von insgesamt 15 neu anzupflanzenden Bäumen.

Da das Grundstück nach der erfolgten Neubebauung und der Herstellung der erforderlichen Stellplatzanlage kaum Platz für dauerhaft zu erhaltende Ersatzpflanzungen bietet, wird gem. § 8 Abs. 5 der Baumschutzsatzung stattdessen eine Ersatzgeldleistung in Höhe von 6.216,86 € an die Stadt gezahlt, welche gem. § 8 Abs. 7 zweckgebunden für die Pflanzung von Bäumen an anderer Stelle im Stadtgebiet zu verwenden ist.

Der Ahorn an der Westseite im Bereich des Fußweges wird hingegen als zu erhalten festgesetzt und ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei evtl. Abgang ist dieser durch eine entsprechende Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes in der in § 8 Abs. 1 Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld/H. genannten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die große zu erhaltende Eiche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Nachbargrundstück. Ihr Kronenumfang wird nachrichtlich dargestellt. Aus baumstatischen Gründen wird an diesem Baum ein Kronentlastungsschnitt auf der Südseite erforderlich. Diese Maßnahme wird zu einer gewissen Wurzelrückbildung auf dem Plangrundstück führen, weshalb die festgesetzte Stellplatzfläche und das Baufenster minimal in den nachrichtlich dargestellten bisherigen Kronenbereich hineinragen. Der überwiegende Teil des Wurzelbereiches wird jedoch als 'Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' festgesetzt. Textlich wird unter Ziffer A 06 festgesetzt, dass der Kronentraufbereich der in das Plangebiet hineinragenden Eiche nicht versiegelt werden darf. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier

Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Durch Schaffung eines größeren Baufensters und der Erhöhung der GRZ werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehm Böden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit noch keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Lehm Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser zentral aus dem Plangebiet abgeführt. Die Planung führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust des Gebäudes lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Aufgrund der Lage inmitten der Stadt Reinfeld/H. zwischen weiteren Gebäuden und Straßen, ist eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Aufgrund der Gehölzausstattung des Plangebietes und aufgrund des geplanten Gebäudeabrisses wurde ein "Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG" vom Biologenbüro GGV, Altenholz, erstellt.

Der Fachbeitrag vom 10. September 2018 gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Fischotter, der Haselmäuse, der Amphibien und der Reptilien sowie der sonstigen Tierarten (Wirbeltiere/Wirbellose) keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** wurden drei Arten nachgewiesen: die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus und die Rauhhautfledermaus. Die Arten steht im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Die Mückenfledermaus steht auf der roten Liste Schleswig-

Holsteins aus der Vorwarnliste, die Rauhauffledermaus gilt bereits als gefährdet. Der Biologe hat keine Anzeichen für eine Überwinterung gefunden, ebenso wurden keine Balzrufe registriert. Es wurde jedoch der Ausflug aus einem Baum für eine Zwergfledermaus beobachtet, so dass ein Tagesquartier direkt nachgewiesen wurde. „Wochenstuben werden i. d. R. etwa Mitte August aufgelöst. Die erste Untersuchung erfolgte Anfang August. Wenn auch nicht völlig ausgeschlossen ist, dass aufgrund des warmen Sommers eine frühere Auflösung erfolgt ist, so bestehen auf der Basis der Untersuchung keine Hinweise für eine Wochenstube. Planerisch würde dies im vorliegenden Fall keinen Unterschied in der Beurteilung bedeuten, da ohnehin von einem Quartier ausgegangen wird.“

„Das Plangebiet liegt zwar innerörtlich, es bestehen jedoch zahlreiche Gehölze, Gärten und Grünanlagen, sodass ein Verbund aus Gehölzen bis in die ländliche Umgebung vorhanden ist. Die Nahrungsaufnahme mehrere Fledermausarten wurde im Plangebiet beobachtet. Die hohe Zahl von aufgenommenen Fledermausrufen (n = 613) resultiert daraus, dass sich über dem stillgelegten Schwimmbaden Mückenschwärme gebildet hatten und die Fledermäuse mit wenigen Individuen dort länger in engen Kreisen flogen.“

Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 10.09.2018, Seite 21/22.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden, ist die Einhaltung einer Frist für die Eingriffe Baumfällung, Gehölzentnahme und Gebäudeabriss notwendig, besonders um eine Tötung zu vermeiden:

Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Aktivitätszeit vom 01. März bis 30. September.

Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG für den Plangebiet ein Erfordernis für eine CEF-Maßnahme besteht.

Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen

„Das Plangebiet weist zwei alte Linden und eine Weide auf. Bäume > 50 cm Stammdurchmesser können Höhlen enthalten in denen potenziell Fledermäuse Quartiere beziehen können (LBV 2011).“

„Die Eingriffe sind außerhalb der oben angegebenen Fristen durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.“

„Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse angebracht werden. Es wird empfohlen, selbstreinigende handelsübliche Flachkästen zu verwenden (z.B. Firma Schwegler). Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens > 2,5, m hoch,

vorzugsweise in Richtung Südwest, Süd oder Südost anzubringen. Die Anzahlen der Quartier-Verluste sind: zwei für jede Linde. Ein Quartier-Verlust bedingt zwei Fledermauskästen (LBV 2011). Die Anzahl der Baum-Kästen beträgt daher vier. Die Kästen müssen im räumlichen Umfeld an verbleibenden Bäumen angebracht werden (z. B. an der Eiche).“ Denkbar ist auch die Nutzung des zukünftigen Gebäudes zum Anbringen eines Fledermausquartiers.

An **Brutvögeln** wurden im Plangebiet 20 Arten nachgewiesen oder nicht ausgeschlossen. Hierzu gehören unter anderen Ringeltaube, Feldsperling, Grünling, Amsel, Zaunkönig, Kohlmeise und Heckenbraunelle (weitere Arten vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 10.09.2018, Seite 17). Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, der Feldsperling sowie der Garten- und der Hausrotschwanz stehen auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste.

"Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Brutvögel werden in Anlehnung an LBV (2016) als Gilde betrachtet. Alle vom Vorhaben betroffenen potenziellen Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant (s. Kap 5)."

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ zu erwarten. Zur Vermeidung sind Maßnahmen notwendig." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 10.09.2018, Seite 22/23.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, besonders wenn Gehölze entnommen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel sind bei Gebäudeabbrüchen und -umbauten ebenfalls Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

Für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbrüche gilt:

Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September.

"Die Eingriffe sind außerhalb der oben angegebenen Fristen durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB."

Vor diesem Hintergrund wurde ein Hinweis unter C 03 in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Mit dem Investor wird zudem ein städtebaulicher Vertrag zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen geschlossen.

Laut dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Umnutzung einer Hofstelle zu einem Wohngebiet wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) mit einem Baugrundstück vorgesehen. Innerhalb des WA sollen 8 – 10 seniorengerechte Wohnungen entstehen. Das WA ist bereits vollständig erschlossen.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau des Wohnweges.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

- a) Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA)
wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
festgesetzt. $1.291 \text{ m}^2 \times 0,3$ 387 m^2

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen

und Zufahrten sowie Nebenanlagen
überschritten werden.

50 % von 387 m ²	194 m ²	
Summe bebaubare Grundstücksfläche	581 m²	
<u>./.. vorh. Gebäude</u>	<u>337 m²</u>	
Mögliche Versiegelung abzgl. vorh. Gebäude	244 m²	244 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 122 m² ergeben (244 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Das Oberflächenwasser wird daher zentral aus dem Plangebiet abgeführt. Es kann an die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der ehemaligen Hofstelle wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Drei nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Hausgarten
- Gehölzflächen

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da drei nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume beseitigt werden, wären im vorliegenden Fall 15 Laubbaum-Neuanpflanzungen zwecks Kompensation im Plangebiet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der geringen Flächengröße wird hier jedoch eine Ersatzzahlung in Höhe von 6.216,86 € an die Stadt Reinfeld/H. gezahlt. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet an allen Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt, wird keine planerisch festgesetzte Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Ein Baum ist als zu erhalten festgesetzt, der dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

Neu aufgenommen wird die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze, um die aus der Stellplatzsatzung der Stadt Reinfeld/H. geforderten Stellplätze bereitstellen zu können und gleichzeitig den Kronenbereich der angrenzenden Eiche zu schützen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

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

Altlasten

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

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Abweichungen zu der Frist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 14. Oktober 2008.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Beseitigung von drei nach der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (H.) geschützten Bäume (zwei Linden, ein Feldahorn) ist an die Stadt Reinfeld (H.) eine Ersatzzahlung in Höhe von 6.216,86 € zu leisten.

Für die Beeinträchtigung der Fledermäuse sind 4 Fledermauskästen in den umliegenden Bäumen bzw. an den Wandflächen der neu entstehenden Gebäude zu installieren (Empfehlung: siehe Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 10. September 2018, Seite 26).

Stellplätze/Garagen

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 18. Oktober 2018.

4. Kosten

Die Stadt Reinfeld in Holstein hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Reinfeld in Holstein, den

.....
Heiko Gerstmann
(Bürgermeister)