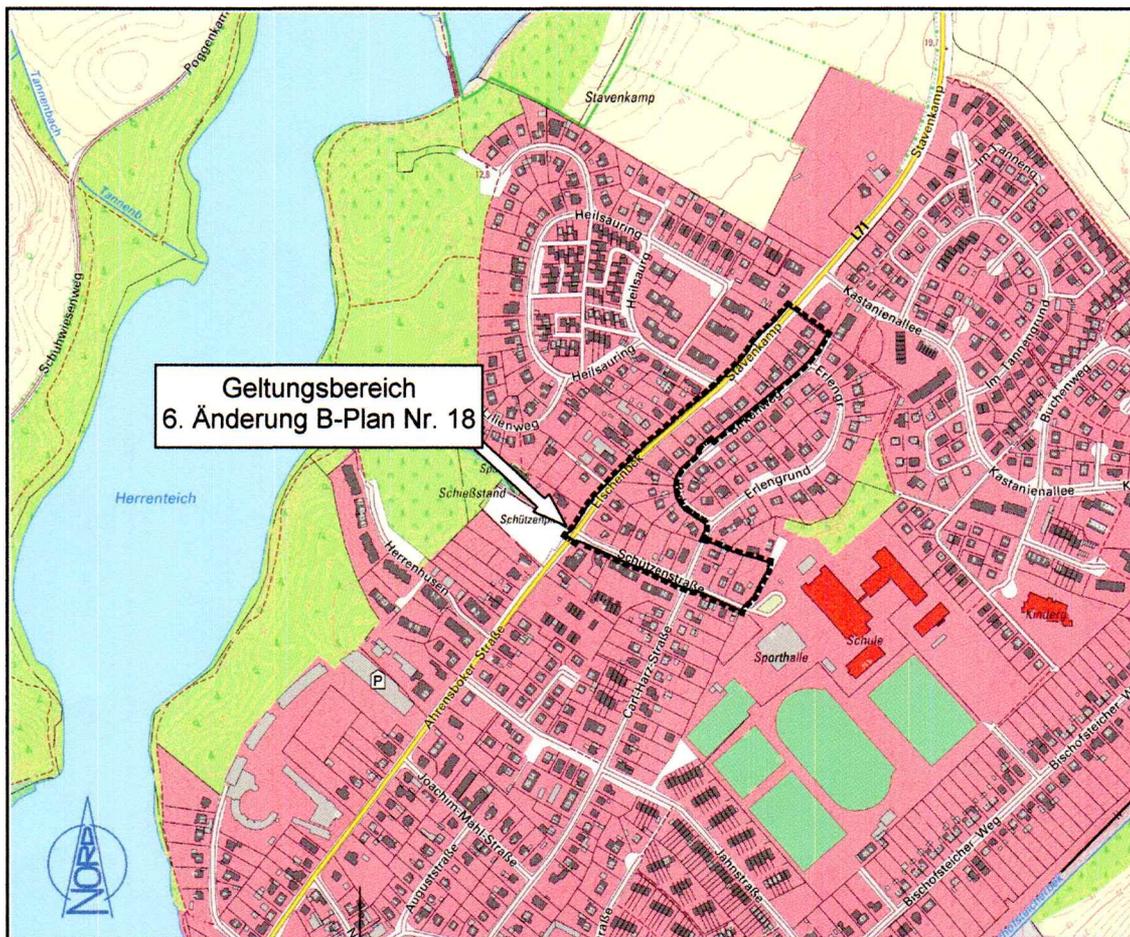


6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

für das Gebiet nordöstlich Schützenstraße, südöstlich
Elschenbek (L 71), südwestlich Kastanienallee 2
und Bebauung Erlengrund, nordwestlich Birkenweg
und Wendehammer Schützenstraße

Begründung



STADT REINFELD (HOLSTEIN)
Kreis Stormarn

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	10
3.3 Immissionsschutz	13
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	16
3.6 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), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVObI. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	20.09.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.11.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.01.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.01. - 16.02.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.08.2022
Erneute TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB	19.09.2022
Erneute öffentliche-Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB	22.09. - 07.10.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	14.12.2022

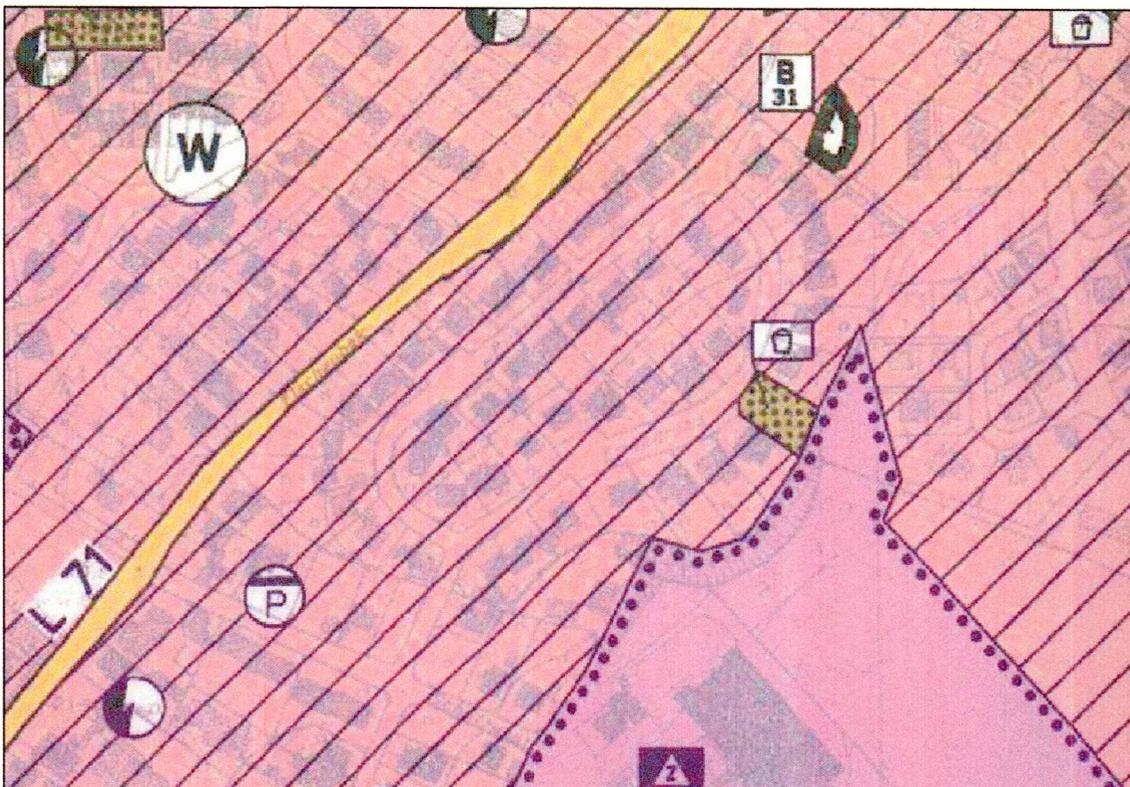
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Unterzentrum eingestuft.

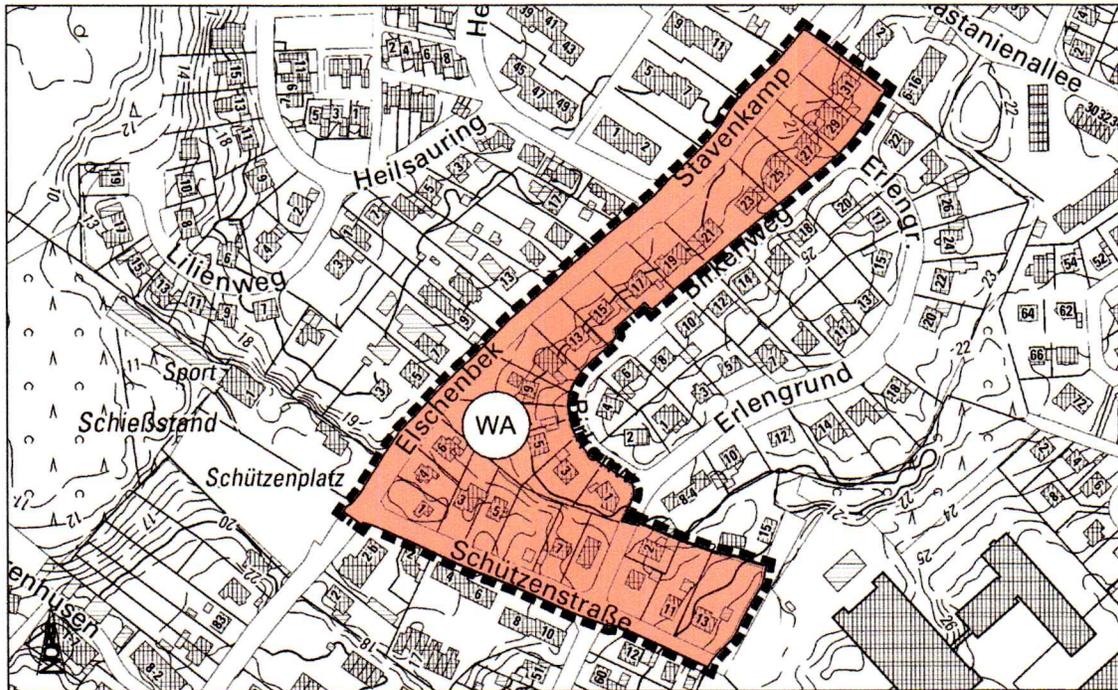
Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung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

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Im Plangebiet ist darüber hinaus das Standortsymbol 'Pumpwerk' dargestellt. Die Pumpstation wird von den Stadtwerken jedoch nicht mehr benötigt und ist im Jahr 2015 zurückgebaut worden. Da der gesamte Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt werden soll, ergibt sich durch das Standortsymbol 'Pumpwerk' ein gewisser Widerspruch zu der beabsichtigten, ausschließlichen wohnbaulichen Nutzung. Dieser Widerspruch kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (15. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, in vollem Umfang entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (15. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des besiedelten Stadtgebietes nördlich 'Schützenstraße', östlich 'Elschenbek' (L 71), südlich 'Kastanienallee 2', 'Erlengrund 4' und südlich 'Schützenstraße 15 - 17', westlich 'Birkenweg' und Wendehammer 'Schützenstraße'. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,05 ha auf.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Während die Gebäude überwiegend den mittleren Bereich der Grundstücke einnehmen, wird jeweils der hintere Bereich als Gartenland genutzt. Prägend sind auch die begrünten Vorgärten. Das Plangebiet ist überwiegend umgeben von Wohnbebauung, die sowohl lockere Einfamilienhausbebauung, aber auch Geschosswohnungsbau aufweist. Im Osten grenzt das Gelände der 'Immanuel-Kant-Schule' an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Zwischen den Grundstücken der 'Schützenstraße' und des 'Birkenwegs' befindet sich eine nach Norden ansteigende Böschung, die sich aber auf die äußeren Grundstücksbereiche konzentriert. Die mittlere Höhe beträgt 20 m ü NHN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, die im Jahr 1975 Rechtskraft erlangte. Die Ursprungssatzung aus dem Jahr 1968 und die in der Folge durchgeführten übrigen Änderungen berühren das Plangebiet dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht. Derzeit existieren u. a. folgende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, teilweise in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften:

- 'Reines Wohngebiet' (WR);
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 bis 0,4;
- ein Vollgeschoss als Höchstmaß, nordöstlich 'Schützenstraße' z. T. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß;
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig;
- z. T. kleine Baufenster auf großen Grundstücken;
- Dachneigung größer gleich 35 Grad sowie Sattel- und z. T. Walmdächer zulässig.

Anlass der Planung ist die Festsetzung der erforderlichen Breiten für den Ausbau der Landstraße 71, die Festsetzung von Wohnbauflächen auf dem Grundstück der Stadtwerke (ehemalige Pumpanlage) und die geplante Neuordnung überbaubarer Flächen.

Neben den oben genannten Gründen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 haben sich im Laufe der Jahrzehnte auch die Ansprüche heutiger Bauherren geändert. Der Trend geht zunehmend zu einer Individualisierung und größerer Wohnfläche bei gleichzeitig kleineren Grundstücken. Die Festsetzungen der 2. Änderung bieten kaum Gestaltungsspielraum und entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Bauwünschen. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und den Bauherren mehr Flexibilität in der Gestaltung gegeben werden. Dennoch soll eine langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch angepasste Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in Frage gestellt werden.

2.2 Ziele der Planung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, ein planerisch als 'Reines Wohngebiet' bereits vorbereitetes Areal durch einige geänderte, aktualisierte bzw. ergänzte Festsetzungen in seiner Art der Nutzung, Maßstäblichkeit und Nutzungsdichte zu erhalten und gleichzeitig weiter zu entwickeln sowie eine moderate

Nachverdichtung zuzulassen. Dem § 1 Abs. 5 BauGB wird dabei Rechnung getragen, wonach "die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll".

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA);
- Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Gebäudehöhe (GH);
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch angepasste Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Anpassung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Interesse einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung;
- Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich;
- Festsetzung von Verkehrsflächen für den Ausbau der Landstraße 71.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) festgesetzt. Dies entspricht der teilweise bereits vorhandenen nachbarlichen Bebauung und der Zielsetzung, dass in diesem Gebiet das Wohnen im Vordergrund stehen soll. Dennoch wird gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, die im Plangebiet ein 'Reines

Wohngebiet' (WR) festsetzt, mehr Flexibilität bei der Zusammensetzung von wohnverträglichen Nutzungen gewährt. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten und ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise hohen Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden als nicht kompatibel mit der angestrebten Wohnqualität erachtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Für das WA wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks 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 und mindestens zweiseitig offenen 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.

Die **Gebäudehöhe (GH)** der baulichen Anlagen darf im WA maximal 12,50 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von ihnen keine optische Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Angepasst an die vorhandene Bebauungsstruktur gelten zwei **Vollgeschosse (II)** als Höchstmaß.

Die **Baugrenzen** orientieren sich im Wesentlichen an der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, wurden in einzelnen Bereichen aber erweitert, um eine größere Flexibilität in der Grundstücksausnutzung zu gewähren. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Für ältere Gebäude gelten straßenbegleitend Baukörperfestsetzungen gemäß dem Grundsatzbeschluss für die Innenentwicklung. Im rückwertigen Bereich werden bei diesen Gebäuden Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Es gilt die **offene Bauweise**. Gebäude sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind angepasst an den Bestand ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen

Abstandsflächen mehr. Sie wären damit ohne 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 dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine lockere 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.

Bei den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kenntlich gemachten **Hauptver- und -entsorgungsanlagen** handelt es sich um einen Regenwasserkanal der Stadtwerke Reinfeld (Holstein). Baumaßnahmen dürfen auf den von dem Regenwasserkanal betroffenen Grundstücken nur mit Zustimmung der Stadtwerke Reinfeld (Holstein) erfolgen, um sicherzustellen, dass der Regenwasserkanal durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft auch etwaige Ersatzbauten in den bisherigen Ausmaßen.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende **Solaranlagen. Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Unzulässigkeit begründet sich darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen bzw. akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von mindestens 20 m² und die Gestaltung von Vorgärten.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ab einer Grundfläche von mindestens 20 m² dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht. Dabei kann es sich beispielsweise um die Anlage von Dachfenstern zur Belichtung oder der Anordnung von Photovoltaikanlagen handeln.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von

Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Die Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 LBO wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige **Gestaltung mit Kies, Steinen, Schotter oder Kunstrasen** ist unzulässig.

Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Darüber hinaus gilt die **Ortsgestaltungssatzung** der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 29. Februar 2012 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche. Das Gebiet der Gestaltungssatzung wird in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen gegliedert. Das Plangebiet liegt im Teilgebiet B der Satzung. Im Teilgebiet B gelten lediglich die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung.

Ferner gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (**Stellplatzsatzung**) vom 18. Oktober 2018. Die Satzung regelt die Anzahl und die Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner 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, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 ist für das Plangebiet ein 'Schwerpunktbereich für die Erholung' dargestellt. Die Planung steht dem Dargestellten nicht entgegen.

Laut dem festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 in der Fassung seiner 2. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2014 liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche.

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken, die überwiegend mit einem Wohngebäude bebaut sind. Ein Großteil der Flächen ist versiegelt oder befestigt. Im Plangebiet befinden sich Gartenflächen mit Rasen und Pflanzbeeten sowie diverse Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche). Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG sind nicht vorhanden.

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 und Obstbäume, mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, geschützte Bäume zu beseitigen. Sollte dies aus welchen Gründen auch immer dennoch erforderlich werden, ist die Baumschutzsatzung zu beachten und ggf. Ausgleich in Form neu anzupflanzender Bäume zu erbringen. Zusätzlich sind Einzelbäume in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Kronentraufbereiche zzgl. 1,50 m der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar. Da es sich vorliegend jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

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 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'.

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, werden die Festsetzungen dieser Änderungsplanung lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

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

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 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.

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.

Die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet lässt erwarten, dass in den vorhandenen Gebüsch und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die

wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Zu beachten ist jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 14. Oktober 2008, nach der - von den dort genannten Ausnahmen abgesehen - Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt sind.

Die Gebäude und die älteren Bäume im Plangebiet können einen Lebensraum für Fledermäuse darstellen. Es ist nicht vorgesehen, Gebäude oder größere Bäume zu beseitigen. Aus diesem Grund ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht zu erwarten. Sollte es dennoch erforderlich werden, ein Gebäude zu beseitigen oder einen Großbaum (StD > 40 cm) zu fällen, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und vor der Beseitigung von Großbäumen durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

3.3 Immissionsschutz

Von den an das Plangebiet grenzenden Straßen 'Elschenbek' (L 71) und 'Schützenstraße' sowie dem Buswendeplatz der 'Immanuel-Kant-Schule' wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 am 22. Oktober 2019 vorgelegt. Danach liegen Teile des Plangebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV.

An den in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 festgesetzten Baugrenzen der Grundstücke unmittelbar an der Straße 'Elschenbek' betragen die Beurteilungspegel 58 - 61 dB(A) am Tag und 49 - 52 dB(A) in der Nacht. Die für 'Allgemeine Wohngebiete' geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten, bereichsweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Die als Grenzen für planerisches Handeln bei der Ausweisung von Gebieten mit Wohnnutzungen anzusehenden Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden aber eingehalten.

An der 'Schützenstraße' liegen die Beurteilungspegel an den Baugrenzen am Tag und in der Nacht um bis zu 3 dB(A) über den Orientierungswerten von 55 / 45 dB(A). Die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte von 59 / 49 dB(A) werden eingehalten.

Die sich auf die Tagzeit beschränkende Nutzung des Buswendeplatzes an der 'Immanuel-Kant-Schule' mit 3 m hoher Lärmschutzwand löst an der südöstlichen Baugrenze des Grundstückes Schützenstraße 13 keine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) aus.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind bei baulichen Erweiterungen sowie bei Ersatz- und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	35 dB
IV	40 dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist im Lärmpegelbereich IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Straße 'Elschenbek' abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden

Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

In der Planzeichnung ist der Verlauf eines unterirdischen Regenwasserkanals nördlich der 'Schützenstraße' dargestellt. Baumaßnahmen dürfen auf den von dem Regenwasserkanal betroffenen Grundstücken nur mit Zustimmung der Stadtwerke Reinfeld (Holstein) erfolgen, um sicherzustellen, dass der Regenwasserkanal durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft auch etwaige Ersatzbauten in den bisherigen Ausmaßen.

Für die zukünftigen rückwärtigen Bebauungen an der 'Schützenstraße' sind die Leitungen und Kanäle im Hausanschlusswege über die an der 'Schützenstraße' gelegenen vorderen Grundstücke zu verlegen. Auch die verkehrliche Erschließung hat über diese Grundstücke zu erfolgen. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen neu anfallende Regenwasser muss zentral über das vorhandene Kanalnetz abgeführt werden.

Um den Autofahrern, die einzelne Straßenzüge verlassen, ein sicheres Einmünden in die folgende Straße zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle 'Reinfeld, Schulzentrum', von dort verkehren die Linien 8130, 8131, 8133, 8134, 8170 und 8171. An der L 71 im Westen des Plangebietes befindet sich zudem die Haltestelle 'Reinfeld, Heilsauring', dort verkehren die Linien 8131 und 8171. Ergänzend befindet sich südwestlich des Plangebietes die Haltestelle 'Reinfeld, Schützenstraße', wo die Linien 8130, 8131, 8133, 8134, 8170 und 8171 verkehren.

3.5 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, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.6 Hinweise

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.

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.

Ortsgestaltungssatzung

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 29. Februar 2012 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche der Stadt Reinfeld/Holstein. Das Gebiet der Gestaltungssatzung wird in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen gegliedert. Das Plangebiet liegt im Teilgebiet B der Satzung. Im Teilgebiet B gelten lediglich die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätze vom 18. Oktober 2018. Die Satzung regelt die Anzahl und die Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

Baumschutzsatzung

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

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Naturschutz

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben. Gegebenenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von dieser Fällfrist bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Stormarn zu stellen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Beseitigung von Großbäumen (StD > 40 cm) ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Januar 2018, können bei der Stadtverwaltung Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenaich-Straße 7, 23858 Reinfeld (Holstein), eingesehen werden.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

4. Kosten

Die Stadt Reinfeld (Holstein) trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 auf der Basis der 'Honorarordnung für Architekten und Ingenieure' (HOAI). Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 06. April 2018 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 28. Mai 2018 erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) hat diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 in ihrer Sitzung am 14. Dezember 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister

Reinfeld (Holstein), den 18. JAN. 2023


.....
Roald Wramp
(Bürgermeister)

