

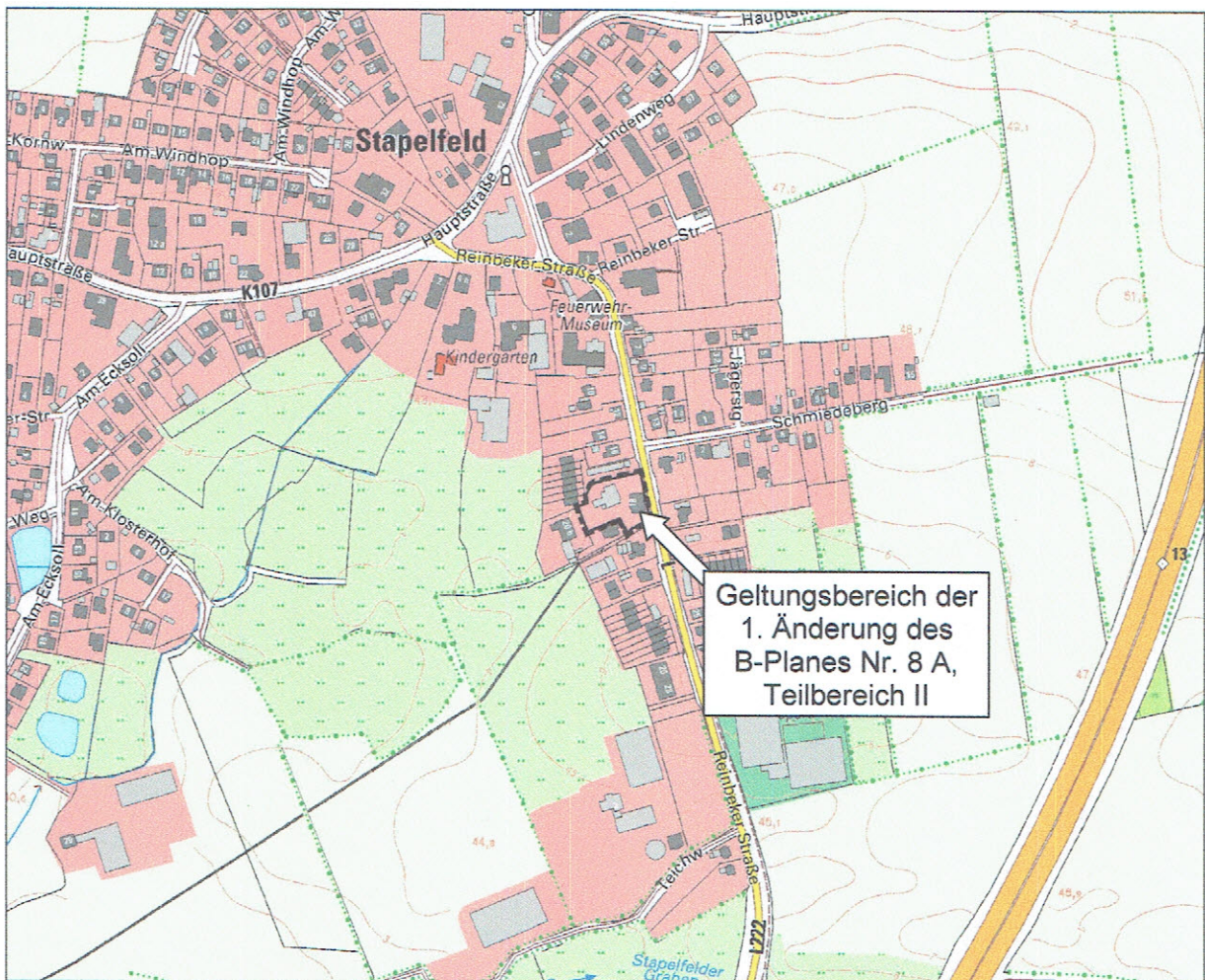
GEMEINDE STAPELFELD

(Kreis Stormarn)

Bebauungsplan Nr. 8 A Teilbereich II 1. Änderung

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

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.3	Immissionsschutz.....	10
3.4	Hinweise	10
3.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	12
4.	Kosten	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich II, der Gemeinde Stapelfeld südlich 'Reinbeker Straße 16', östlich 'Reinbeker Straße 20 B', nördlich 'Reinbeker Straße 20 A und 20', westlich 'Reinbeker Straße' (L 222) 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.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	03.04.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.12.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.01.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.01. - 23.02.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	09.04.2018

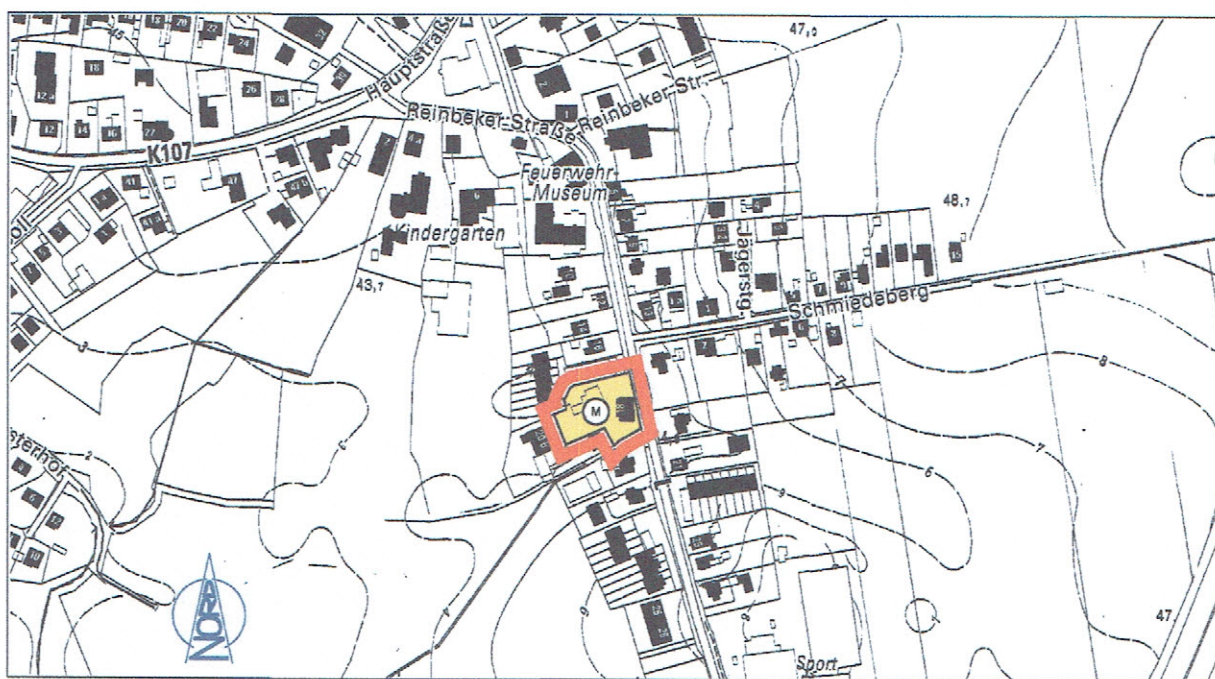
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2). Für den Flächennutzungsplan, der derzeit eine „Gemischte Baufläche“ (M) darstellt, bedarf es keines eigenständigen Verfahrens, er kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Stapelfeld gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt. Im Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, ist für die Gemeinde Stapelfeld der Standort der Müllverbrennungsanlage (zentrale Abfallbeseitigungsanlage) dargestellt. Es wird im Regionalplan darauf hingewiesen, dass die Prozesswärme aus der Müllverbrennungsanlage von Gewerbebetrieben genutzt werden könne und deshalb eine zusätzliche Ansiedelung von Gewerbebetrieben in Betracht gezogen werden solle. Der Gemeinde wird aus diesem Grund eine 'planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion' zugewiesen. Dem sich daraus ergebenden zusätzlichen Wohnbedarf soll durch die Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

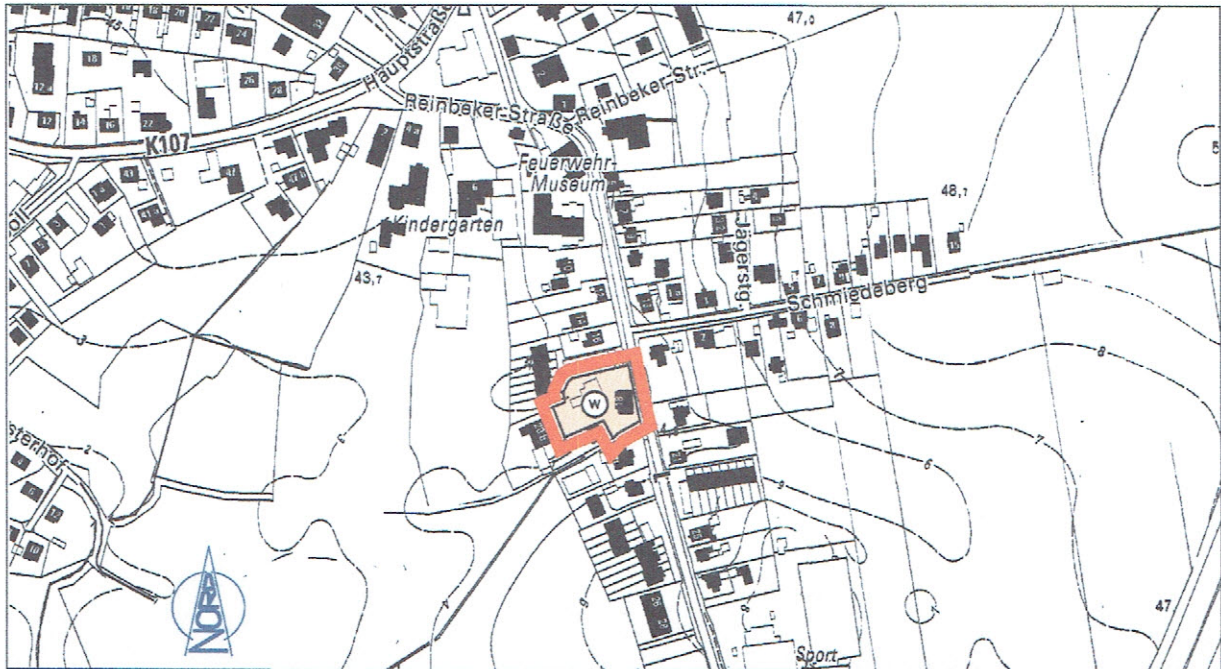
Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Stapelfeld in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden dürfen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stapelfeld stellt das Plangebiet zurzeit als gemischte Baufläche (M) dar. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich II, zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (33. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Zukünftige Darstellung im F-Plan (33. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,22 ha große räumliche Geltungsbereich liegt südlich der 'Reinbeker Straße 16', östlich 'Reinbeker Straße 20 B', nördlich 'Reinbeker Straße 20 A und 20', westlich 'Reinbeker Straße' (L 222). Konkret handelt es sich um das Grundstück 'Reinbeker Straße' 18.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einem bebauten Wohngrundstück einer ehemaligen Hofstelle eingenommen, das derzeit noch für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt wird. Nach Ablauf dieser Nutzung sollen die vorhandenen Baukörper abgerissen werden. Grünstrukturen existieren in Form von Hausgärten mit Gebüsch und Bäumen. Geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Seitens des Grundstückseigentümers besteht der Wunsch, die vorhandenen, sanierungsbedürftigen Gebäude abzureißen und neue Wohngebäude, zum Teil in einer zweiten Baureihe, zu errichten. Hierfür ist eine Neuordnung der Baufenster erforderlich. Die Gemeinde unterstützt die Planungsabsicht als Maßnahme der

Innenentwicklung ausdrücklich, um so dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnraum, wenn auch nur in vergleichsweise geringem Umfang, nachkommen zu können.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Stapelfeld ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend mit Flächen bei der Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Überplanung eines bebauten Bereiches des Siedlungsgebietes und die damit verbundene Nachverdichtung trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung untergenutzter Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes und die das Plangebiet betreffende Ursprungsfassung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben berücksichtigt die durch die Nachverdichtung vorbereiteten kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung ausschließt. Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen ausulegen, ist das vorliegende Areal ungeeignet.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Festsetzungen zurückgegriffen, die laut Ursprungs-Plan gelten. So ist nur ein Vollgeschoss zulässig bei einer maximalen Höhenentwicklung von 9,50 m über 'Reinbeker Straße'. Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig.

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.

Darüberhinaus sind die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind - wie im Ursprungsplan - ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Entsprechendes gilt für die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Wie im übrigen Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Neu aufgenommen ist eine Regelung zu Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes. So sind Kleinwindkraftanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen im Plangebiet 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.

Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig. Auf die Leitungsrechte und das Überbauungsverbot kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Versorgung begünstigter Grundstücke nicht mehr erforderlich oder auf andere Weise sichergestellt ist.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Fassaden, Einfriedungen und die Anzahl von Stellplätzen und Garagen.

Wie im Ursprungs-Plan sind für Hauptbaukörper Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mehr als 30° vorgeschrieben. Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nur für Hauptgebäude und nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit auszuführen. Reet-Eindeckungen sind zulässig.

Wie im Ursprungsplan sind die Außenwände in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zu gestalten. Für untergeordnete Gebäudeteile sind außerdem Holzverschalungen bzw. Holzfachwerk zulässig.

Gleichfalls dem Ursprungsplan entnommen ist die Vorgabe, dass Einfriedungen zur 'Reinbeker Straße' nur in einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig sind.

Neu festgesetzt ist, dass pro Wohnung mindestens 2 überdachte oder nicht-überdachte Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück vorzusehen sind. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

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 I (alt) aus dem Jahr 1998 besteht für das Plangebiet keine Ausweisung.

In der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuwirken, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden. Für das Plangebiet kann ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Alle europäischen Vogelarten sowie alle Fledermausarten stellen artenschutzrechtlich relevante Tierarten dar.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den Gehölzen (Gebüsche oder Bäume) der Hausgärten 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 in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Die Gebäude, die abgerissen werden sollen, stellen potentielle Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. Hierzu zählen unter anderem Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe. Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, dass die Gebäude außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) abgerissen werden. Hierdurch wird verhindert, dass Eier zerstört oder Jungvögel getötet werden. Eine Beseitigung der Gebäude innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Biologen der Nachweis erbracht wird, dass am und im Gebäude keine Brutvögel vorkommen.

Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Die abzureißenden Gebäude können zudem potentiell von Fledermäusen als Tagesversteck oder Wochenstubenquartier genutzt werden. Da es sich bei Fledermäusen um 'streng geschützte' Tierarten handelt, die eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben, ist vor dem Abriss der Gebäude eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung des möglichen Fledermaus-Vorkommens muss von einem Experten, z. B. einem Biologen, durchgeführt werden. Sollte sich zeigen, dass die Gebäude von Fledermäusen genutzt werden, ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich in der Regel um das Anbringen von Fledermauskästen im Umfeld der abzureißenden Gebäude. Die Anzahl der Fledermauskästen richtet sich nach dem Vorkommen von Fledermäusen (Arten und Anzahl) an und in den Gebäuden. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter

Populationen nicht zu erwarten ist. Sollte festgestellt werden, dass Fledermäuse die Gebäude nutzen, kommt eine Fristenregelung für den Abriss in Betracht, je nachdem, ob es sich um Sommer- oder Winterquartiere handelt.

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

3.3 Immissionsschutz

Da das Plangebiet direkt an der 'Reinbeker Straße' liegt, wirken Lärmimmissionen der Fahrzeuge auf das Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurden die Lärmpegelbereiche und die dazugehörigen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

Daher ist für Außenbauteile mit Ausrichtung zur 'Reinbeker Straße' im festgesetzten Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109, Ausgabe 1998, ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'w, res = 35/30$ dB einzuhalten.

Zudem ist im gesamten Geltungsbereich für Außenbauteile mit südöstlicher Ausrichtung zur BAB 1 für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109, Ausgabe 1998, ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'w, res = 35/30$ dB einzuhalten.

3.4 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

Auf dem Grundstück Reinbeker Straße 18 in Stapelfeld fand eine altlastenrelevante Tätigkeit statt (Bauunternehmen). Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und

ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Fernwärme

Durch das Plangebiet verläuft eine Leitung der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit der Fernwärmeversorgung Stapelfeld die Sicherung der Leitung und die teilweise erforderlich werdende Verlegung abzustimmen.

Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe 1998, kann bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Es liegt an der 'Reinbeker Straße'. Die 'Reinbeker Straße' mündet auf die 'Hauptstraße', die eine der Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortslage darstellt. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist festzustellen, dass sich die Haltestelle 'Schmiedeberg' in unmittelbarer Nähe befindet und von den Linien 363, 337 und 776 bedient wird.

Wasserversorgung

Der Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung ergibt sich aus der geplanten Bebauung. Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), hier: Arbeitsblatt W 405 in der aktuellsten Fassung, zu Grunde zu legen. Entlang der 'Reinbeker Straße' stehen in ausreichendem Umfang Hydranten zur Verfügung.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, kommen eine Versickerungsanlage oder ein Zwischenspeicher mit Notüberlauf an die gemeindliche Regenkanalisation in Betracht. Oberirdische Versickerungen (Fläche, Mulde) sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, ansonsten besteht Erlaubnispflicht.

b) Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des 'Abwasserverbandes Siek' angeschlossen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Fernwärme

Die Gemeinde Stapelfeld unterhält ein Fernwärmenetz und versorgt die privaten und gewerblichen Haushalte innerhalb des Gemeindegebietes mit Fernwärme. Das Fernwärmenetz wird von einem kommunalen Eigenbetrieb, der 'Fernwärmeversorgung Stapelfeld', betrieben. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptleitung, die u. a. das gesamte Wohngebiet in der Reinbeker Straße (westl. Seite) von Haus-Nr. 16 bis zur Haus-Nr. 28 versorgt. Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Andernfalls muss die Leitung auf Kosten des Grundstückseigentümers verlegt werden. Hierfür kommt ggf. nur die heizfreie/-arme Jahreszeit in Frage.

Elektroenergie

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

Abfall

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“. Die Abfuhr der Abfallbehälter der Bewohner des Plangebietes erfolgt ausschließlich am Fahrbahnrand der 'Reinbeker Straße'. Für die Abholung der sog. 'Gelben Säcke' und von 'Sperrmüll' gilt dieselbe Vorgabe.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Zwischen der Gemeinde Stapelfeld und dem Grundstückseigentümer ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt der Grundstückseigentümer die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Stapelfeld hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 A, Teilbereich II, 1. Änderung, in ihrer Sitzung am 09. April 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Stapelfeld, den 24. April 2018



.....
Jürgen Westphal
(Bürgermeister)