

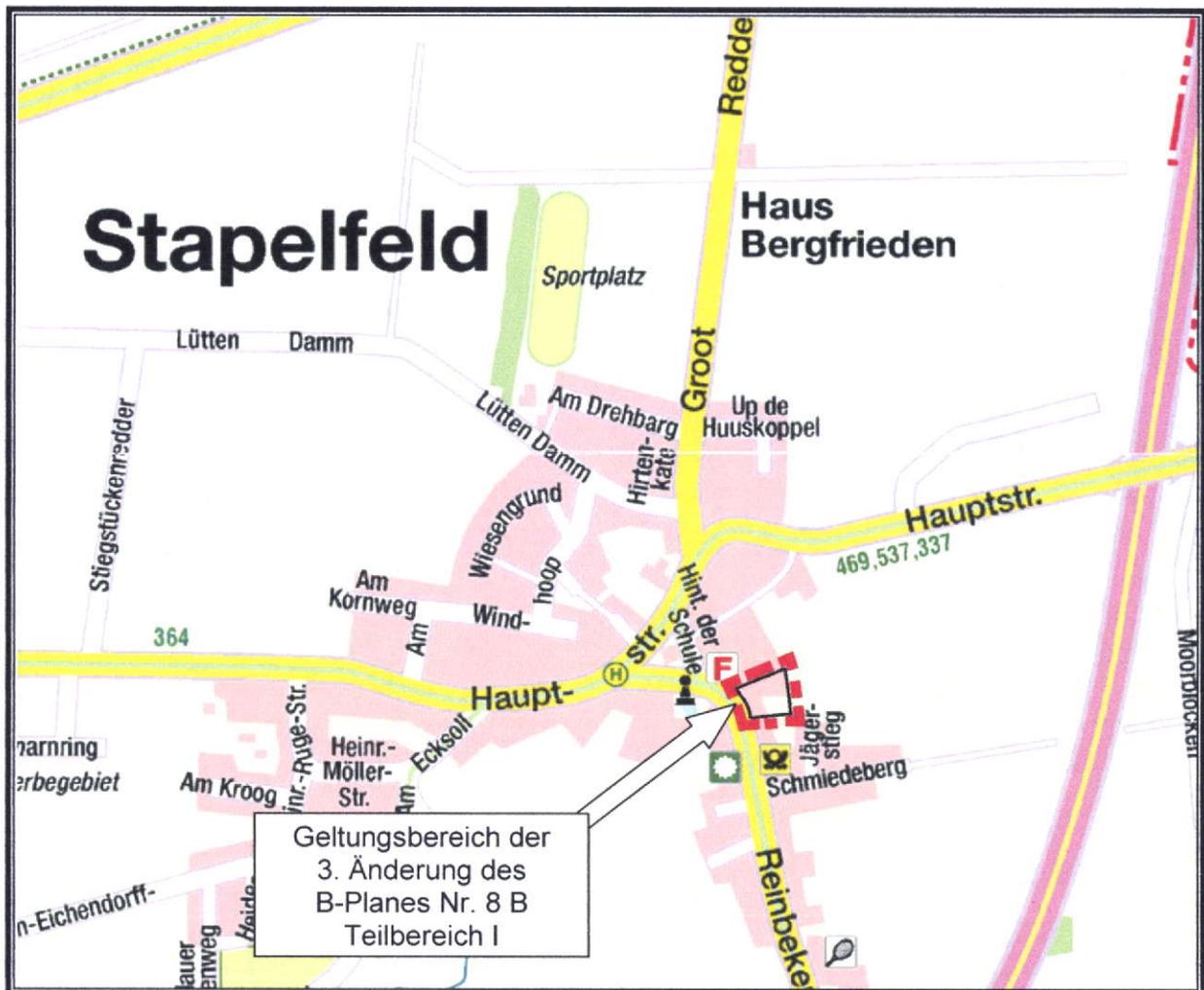
GEMEINDE STAPELFELD

(Kreis Stormarn)

Bebauungsplan Nr. 8 B, Teilbereich I 3. Änderung

Gebiet: ‚Reinbeker Straße 3‘

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
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 usw.	5
3.2	Immissionsschutz	8
3.3	Landschaftspflege und Artenschutz	9
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11
4.	Flächen und Kosten	12

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem 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 Gemeindegebietes 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	06.08.2012
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.12.2012
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.12.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2013 - 04.02.2013
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.04.2013
Erneute TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	29.04.2013
Erneute öff. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.05.2013 - 07.06.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	12.08.2013

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Stapelfeld gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt. Im Regionalplan für den Planungsraum I 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.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt. Das vorgesehene 'Mischgebiet' (MI) kann somit im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,36 ha große räumliche Geltungsbereich liegt an der 'Reinbeker Straße'. Es handelt sich um die westliche Teilfläche des Grundstücks 'Reinbeker Straße 3', die im Norden und Süden durch Wohnbebauung, im Westen durch die 'Reinbeker Straße' und im Osten durch die östliche Teilfläche des Grundstücks 'Reinbeker Straße 3' begrenzt wird.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einem bebauten Grundstück eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Im Plangebiet liegen das Hauptgebäude sowie die westlichen Randbereiche der Scheune und des Schuppens (Unterstand).

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet wurde vor Jahren aufgegeben. Während der westliche Teil des Hauptgebäudes als Wohnraum genutzt wird, konnten der Stalltrakt und die anderen Wirtschaftsgebäude keiner Nachnutzung zugeführt werden, so dass sie von Leerstand geprägt sind. Da das Grundstück zentral innerhalb des besiedelten Dorfbereiches liegt und in der Gemeinde eine Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach Standorten für nicht wesentlich störendes Gewerbe besteht, besteht die Absicht, eine Umnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

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, der zu einem erheblichen Anteil durch eine dauerhafte Nutzungsaufgabe geprägt ist, trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die städtebaulichen Ziele 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;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung untergenutzter Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Im Plangebiet wird ein '**Mischgebiet**' (**MI**) festgesetzt. Damit ist sowohl eine Wohnnutzung als auch eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig.

Aufgrund der geringen Flächengröße des 'Mischgebietes' werden die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sofern sie in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes liegen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO, wonach Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes zugelassen werden können, werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das 'Mischgebiet' werden **zwei Teilgebiete** festgesetzt. In den beiden Teilgebieten werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Dachneigungen getroffen.

Für beide Teilgebiete wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der bisherigen Festsetzung, die für das Plangebiet bestand. Eine GRZ von 0,3 trägt dem Umstand Rechnung, dass im Zuge der Nachverdichtung jedem Grundstück eine ausreichende Nutzung ermöglicht wird. Die gleiche Zielsetzung wird bei der Festsetzung der **Baugrenzen** verfolgt, die in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bestandsplan erfolgt.

Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt für beide Teilgebiete 9,00 m. In die Planzeichnung sind ein Höhenbezugspunkt HBP 1 für das Grundstück Nr. 1 und ein

Höhenbezugspunkt HBP 2 für die Grundstücke Nr. 2 bis 4 aufgenommen worden. Das Bestandsgebäude ‚Reinbeker Straße 3‘, das eine größere Höhe aufweist, ist in seinem Bestand, auch hinsichtlich etwaiger Nutzungsänderungen und Erweiterungen, geschützt. Die Firsthöhe, die das Gebäude im aktuellen Zustand hat, ist somit zulässig und stellt gleichzeitig das zulässige Höchstmaß für das bestehende Gebäude dar. Sollte das Gebäude eines Tages abgerissen und an dessen Standort ein neues Gebäude errichtet werden, gilt die festgesetzte Firsthöhe von 9,00 m. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe setzt eine Grenze dessen, was an baulicher Höhenentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes möglich ist, um auf diese Art ein Einpassen in die bebaute Umgebung zu gewährleisten.

Für die beiden Teilgebiete werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der **Anzahl der Vollgeschosse** getroffen. Für das westliche Teilgebiet wird festgesetzt, dass das Gebäude zwingend zwei Vollgeschosse aufweisen muss. Diese Festsetzung wird dadurch begründet, dass das Plangebiet innerhalb eines Gebietes liegt, für das eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB besteht. Es ist das Ziel der Erhaltungssatzung, das historische Orts- und Straßenbild zu erhalten. Da das bestehende Gebäude bedeutsam für das Ortsbild ist, soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass bei einem Neubau ein vergleichbar dominantes Gebäude errichtet wird.

Für das östliche Teilgebiet wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Diese Abstufung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Umstand, dass sich dieses Teilgebiet in der zweiten Baureihe befindet und sich im Ortsbild der Erscheinung des in der ersten Baureihe stehenden Gebäudes unterzuordnen hat.

Es werden keine **Dachformen** festgesetzt. Es sind somit alle geneigten Dachformen zulässig. Flachdächer sind nicht zugelassen.

Für die beiden Teilgebiete werden unterschiedliche **Dachneigungen** festgesetzt. Für das westliche Teilgebiet werden Dachneigungen zwischen 20 und 30 Grad zugelassen, während für das östliche Teilgebiet Dachneigungen zwischen 30 und 51 Grad zulässig sind. Die Dachneigungen, die für das östliche Teilgebiet festgesetzt sind, entsprechen den Dachneigungen, die im umgebenden Siedlungsgebiet ausgebildet sind, so dass der Fortbestand eines einheitlichen Erscheinungsbildes gewährleistet ist. Für das westliche Teilgebiet sind flachere Dachneigungen festgesetzt, da die vorgeschriebene Errichtung von zwei Vollgeschossen bei gleicher Firsthöhe keine steiler geneigten Dächer zulässt.

Festgesetzt ist jeweils in beiden Teilgebieten eine **offene Bauweise**, die die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Es ist festgesetzt, dass nur **Einzelhäuser** errichtet werden dürfen.

Für alle Baugrundstücke wird eine **Mindestgröße von 600 m²** festgesetzt. Diese Grundstücksgröße orientiert sich an den kleinsten Grundstücksgrößen, die im umgebenden Siedlungsgebiet anzutreffen sind.

Für die im Plangebiet zulässigen Wohngebäude ist festgesetzt, dass pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist innerhalb des Bereiches zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze des westlichen Teilgebietes die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, **Carports** und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

Die Planzeichnung setzt ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** zugunsten der Grundstücke in der zweiten Baureihe (Grundstücke Nr. 2, 3 und 4), der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde Stapelfeld fest. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes darf ausnahmsweise verschoben werden, wenn die Erschließung auf andere Art und Weise gesichert ist.

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes der angrenzenden Bebauung und um eine entsprechende Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Struktur zu gewährleisten, sind Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dachflächen, Fassaden, Solar- und Photovoltaikanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Für die **Dächer** von Hauptgebäuden ist nur eine einheitliche rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Eindeckung zulässig. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden. Glänzend glasierte und/oder spiegelnde Materialien dürfen nicht zur Eindeckung bzw. zur Gestaltung der Dächer verwendet werden.

Für das Bestandsgebäude im westlichen Teilgebiet ist zusätzlich festgesetzt, dass **Dachaufbauten** und **Dachflächenfenster** zum einen nur maximal ein Drittel der Trauflänge der betroffenen Dachseite einnehmen dürfen und zum anderen nur in der unteren Dachhälfte zulässig sind. Die Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen hierbei jeweils einheitlich gestaltet sein. Ferner ist zum Ortgang jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die **Außenwände (Fassaden)** sind in rotem Sichtmauerwerk oder als weiße Putzfassade zu gestalten. Maximal 30 % der Fassadenfläche können in Holz ausgeführt werden. Die Flächen der Fenster- und Türöffnungen sind hierbei von der Fassadenfläche abzuziehen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

Als **Einfriedung** des westlichen Teilgebietes zur 'Reinbeker Straße' hin ist eine geschnittene Hecke aus Laubgehölzen, eine Natursteinmauer oder ein Holzzaun in

senkrechter Ausrichtung zulässig. Die Einfriedung darf maximal 1,20 m hoch sein.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung errichtet bzw. angebracht werden. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern oder auf bzw. an Dachaufbauten ist nicht zulässig. Die Größe der Werbeträger darf eine Fläche von 3 m² je Außenwand nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die nicht leuchten. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind nicht zulässig.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, wenn ihre Grundfläche mehr als 24 m² beträgt. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. **Überdachte Stellplätze (Carports)** können auch in Holzbauweise erstellt werden.

3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der 'Reinbeker Straße' und der Bundesautobahn A 1, die östlich in einer Entfernung von ca. 450 Metern verläuft, berührt. Für das gesamte Plangebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich IV. Für diesen Lärmpegelbereich sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

1. Für Außenbauteile ist für Aufenthaltsräume und Büroräume gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 40/35$ dB (A) einzuhalten.
2. Fenster und Außentüren von Schlaf- und Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
3. Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) ist in einem Abstand von 14 m, gemessen von der Fahrbahnmitte der 'Reinbeker Straße', an den straßenzugewandten und den seitlichen Fronten nicht zulässig.
4. Von den vorgenannten Festsetzungen (Nr. 1 bis 3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Hinsichtlich der Bewertung der Lärmimmissionen und der Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich somit keine Veränderungen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan. Angesichts des nach wie vor zu Grunde gelegten Lärmpegelbereiches IV und der daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße kann angesichts der Lage der Baufenster ausgeschlossen werden, dass sich weitergehende Anforderungen für den passiven Lärmschutz ergeben, zumal es sich bei den ausschlaggebenden Lärmquellen um Verkehrslärm handelt und die resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße unabhängig von einem Gebietstyp gelten.

Weite Teile des Gemeindegebietes von Stapelfeld sind nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Trotz der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes

keine landwirtschaftlichen Betriebe ansässig sind, können die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.3 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist durch Gebäude, versiegelte bzw. intensiv genutzte Hofflächen sowie durch Rasen- und Gartenflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes steht ein alter Baum. Dieser wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt und ist demzufolge dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb des Kronentraufbereiches dieses zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes sind die Errichtung - auch genehmigungsfreier - baulicher Anlagen sowie Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Bei einem Abgang ist als Ersatz ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

In der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuwirken, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden. Es ist möglich, dass im Plangebiet Vögel und Fledermäuse vorkommen. Alle europäischen Vogelarten sowie alle Fledermausarten stellen artenschutzrechtlich relevante Tierarten dar.

Die Gebäude, die abgerissen werden sollen, stellen potentielle Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. Hierzu zählen unter anderem Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, dass die Gebäude außerhalb der Brutzeit abgerissen werden. Es ist die Frist nach § 27 a LNatSchG einzuhalten. Der Abriss der Gebäude muss somit in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen. 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 an den Gebäuden keine Brutvögel vorkommen.

Die 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. Das bedeutet die Notwendigkeit zur Prüfung, ob in den Gebäuden tatsächlich Fledermäuse vorkommen (Bestandserfassung) oder ob die Gebäude potentiell geeignete Strukturen für Fledermäuse aufweisen (Potentialanalyse). Die Bauherren haben die Wahl, ob sie eine Bestandserhebung oder eine Potentialanalyse durchführen lassen. Während eine Bestandserfassung nur im Zeitraum 'April bis September' möglich ist, kann die Potentialanalyse ganzjährig durchgeführt werden. Im Zeitraum 'April bis September' kann untersucht werden, ob die Gebäude als Tagesversteck (Tagesschlafquartier) oder Wochenstubenquartier genutzt werden. In den Wintermonaten sind die Fledermäuse in Winterquartieren und halten Winterschlaf.

Die Untersuchung und Bewertung des möglichen Fledermaus-Vorkommens muss von einem Experten, z. B. von 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 abgerissenen 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. Wenn davon auszugehen ist, dass Fledermäuse die Gebäude nutzen, kommt eine Fristenregelung für den Abriss der Gebäude zum Tragen. In der Regel kann der Abriss in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen.

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.

Auf den drei Grundstücken, die im östlichen Teilgebiet vorgesehen sind, ist jeweils ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Es liegt an der 'Reinbeker Straße', die eine der Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortslage darstellt. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist festzustellen, dass im Bereich der Gemeinde Stapelfeld die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG, die Firma Autokraft und die Hamburger Hochbahn AG Buslinien betreiben. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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.

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. Ein Anschluss der neu entstehenden Gebäude an die östlich des Plangebietes verlaufende Fernwärmeleitung ist grundsätzlich möglich.

Elektroenergie

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

Abfall

In der Gemeinde Stapelfeld sind für die Abfallentsorgung die Bestimmungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) verantwortlich.

3.5 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. Flächen und Kosten

Das Plangebiet umfasst folgende Flächennutzung:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Mischgebiet (MI)	ca. 3.623	100,0
Gesamtfläche	ca. 3.623	100,0

Zwischen der Gemeinde Stapelfeld und der Grundstückseigentümerin ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt die Grundstückseigentümerin 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 B Teilbereich 1, 3. Änderung, in ihrer Sitzung am 12. August 2013 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Stapelfeld, den 28.08.2013





Jürgen Westphal
(Bürgermeister)