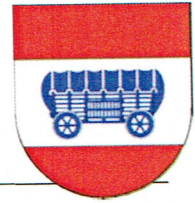


# GEMEINDE STAPELFELD

(Kreis Stormarn)

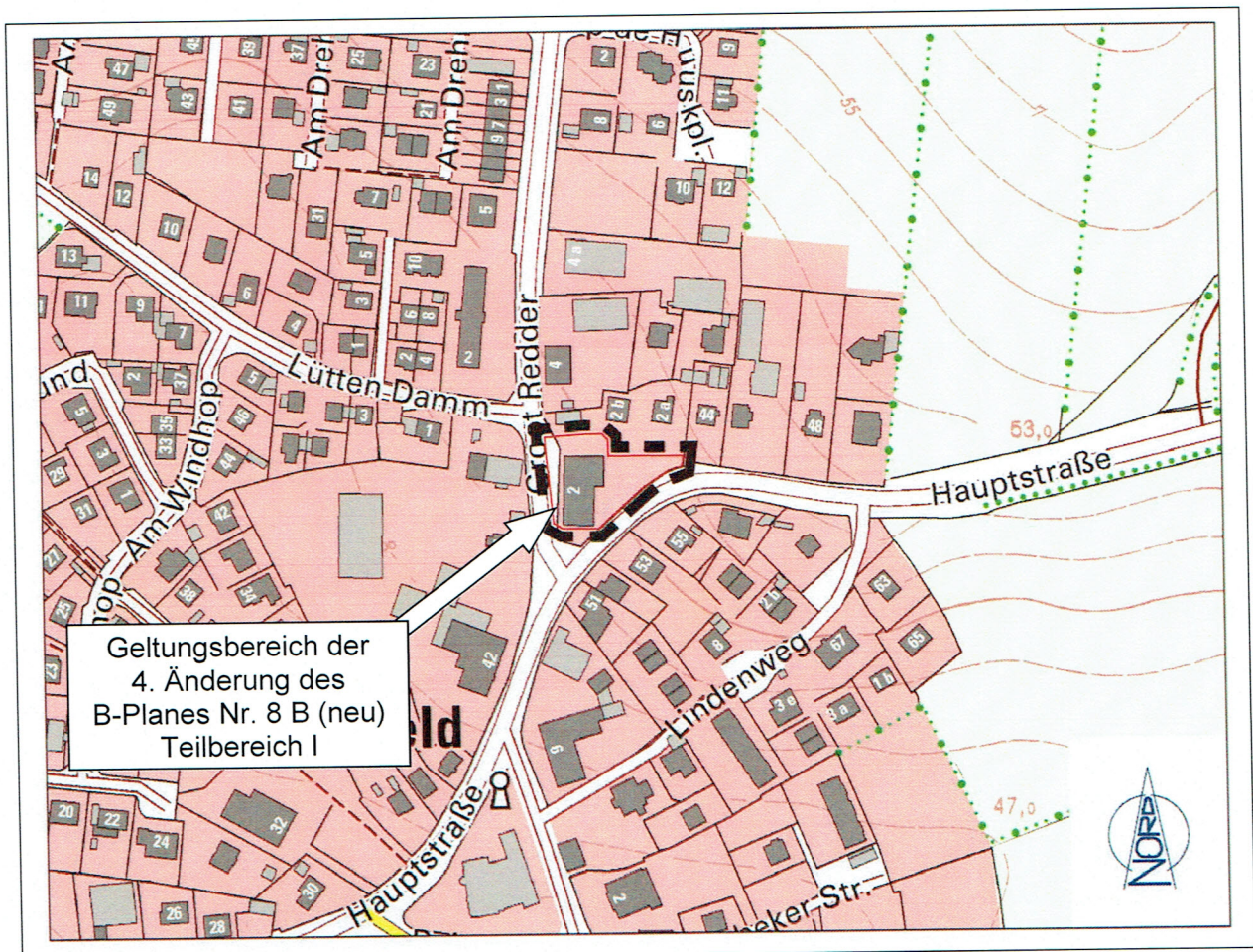


## Bebauungsplan Nr. 8 B (neu) Teilbereich I

### 4. Änderung

für das Grundstück 'Groot Redder 2', Flurstück 21/39 (teilweise)  
der Flur 3, Gemarkung Stapelfeld

### Begründung







## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Immissionsschutz .....	9
3.3 Landschaftspflege und Artenschutz .....	10
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	12
3.5 Hinweise.....	12
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	13
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>13</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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. 1062),
- 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 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Der Plangeltungsbereich erstreckt sich im vorliegenden Fall auf ein bebauten Grundstück inmitten eines ansonsten vollständig bebauten Siedlungsgebietes, das im gültigen Bebauungsplan Nr. 8 B (neu), Teilbereich I, als 'Dorfgebiet' (MD) ausgewiesen ist. Die vorliegende Planänderung soll eine wohnbauliche Nachnutzung eines aus der Nutzung genommenen landwirtschaftlichen Gebäudes ermöglichen, so dass sich die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrenstechnischer Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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	01.08.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.08.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	09.08.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.08. - 22.09.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	04.12.2017

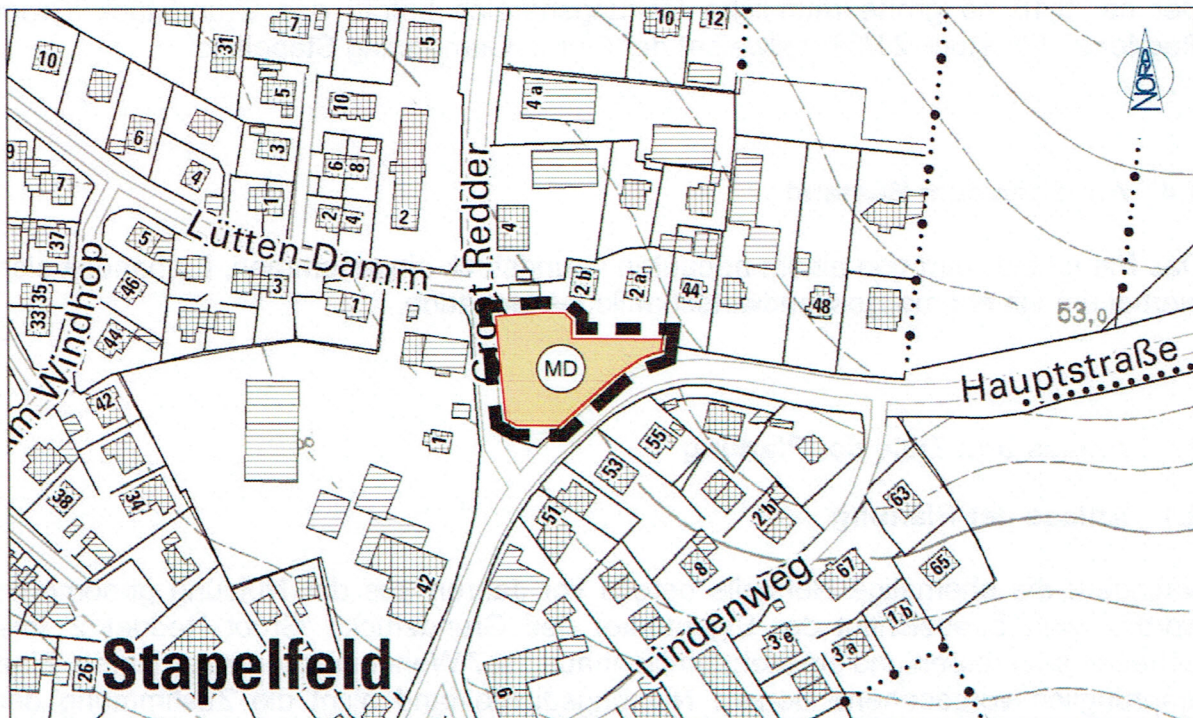


## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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 können und deshalb eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Betracht gezogen werden sollte. 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.

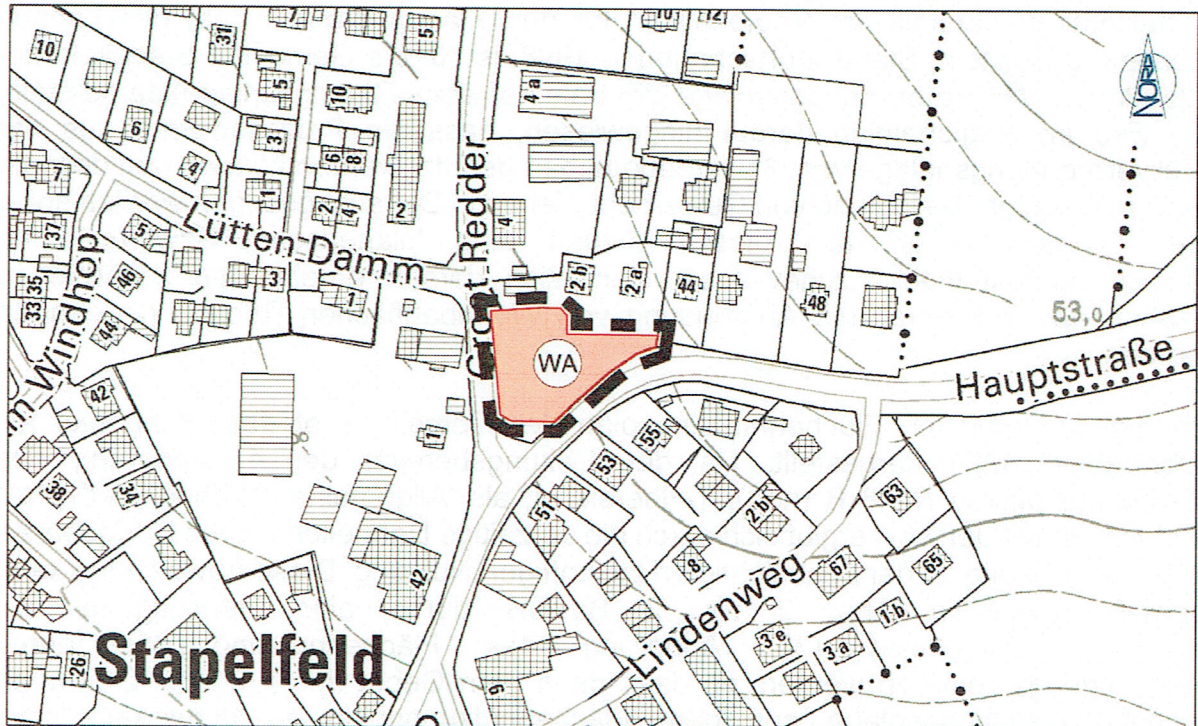
Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt. Da der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B (neu), Teilbereich I, als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt werden soll, ergibt sich durch die derzeitige Darstellung eines Dorfgebietes eine Abweichung zu der beabsichtigten zukünftigen Nutzung. Diese Abweichung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (35. 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, entsprochen wird.

### Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan





## Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (35. Änderung durch Berichtigung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,18 ha große räumliche Geltungsbereich betrifft das Grundstück 'Groot Redder 2', Flurstück 21/39 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Stapelfeld.

### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einem bebauten Grundstück eingenommen. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Nachdem die ehemalige Hofstelle bereits vor Jahren aus der Nutzung genommen worden war, beabsichtigt der Eigentümer des Grundstücks 'Groot Redder 2', die Scheune abzureißen und ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten zu errichten. Eine ursprünglich vorgesehene höhere Nutzungsdichte fand nicht die Zustimmung der Gemeinde und wurde daraufhin reduziert.



## 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 umzugehen. Die Überplanung eines bebauten Bereiches des Siedlungsgebietes, trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der geänderten Nutzungsabsichten durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anstelle eines Dorfgebietes (MD);
- Vorgabe von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Interesse einer Einbindung in das Siedlungsgefüge;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachnutzung einer künftig fortfallenden Scheune;
- 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 4. Änderung des Bebauungsplanes und die das Plangebiet betreffenden vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als unzulässig bestimmt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben berücksichtigt die bestehenden kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung derzeit ausschließen und auch zukünftig nicht wünschenswert erscheinen lassen. 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 Shop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung ist das Plangebiet ungeeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die **Baugrenze** ist so festgesetzt, dass die beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten darin Platz findet.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe** (FH) von 9,50 m begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,50 m ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte HBP (Höhenbezugspunkt) in der Mitte der Grundstückszufahrt an der Schnittstelle zur öffentlichen Verkehrsfläche 'Hauptstraße'. Aufgrund der örtlichen topographischen Verhältnisse kann so eine absolute Gebäudehöhe für das Mehrfamilienhaus von ca. 10,50 m erreicht werden. Diese Höhe ist geringer, als sie die abzureißende Scheune aufweist. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von diesen nur geringe optische Beeinträchtigungen ausgehen.

Für das Plangebiet sind zwei **Vollgeschosse** als Höchstmaß zulässig. Die **Dachneigung** hat, wie auch in den benachbarten Bereichen, mindestens 30° und höchstens 51° zu betragen, um den in der Umgebung vorherrschenden Charakter geneigter Dächer aufzunehmen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist die offene **Bauweise** festgesetzt, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, deren Länge höchstens 50 m betragen darf.

Aufgrund der gewachsenen Strukturen in dem das Plangebiet umgebenden Wohnareal ist darauf zu achten, dass die Anzahl der hinzukommenden neuen **Wohneinheiten** begrenzt wird. Die Anzahl der Wohneinheiten kann bezogen auf die Grundstücksfläche oder bezogen auf Wohngebäude festgesetzt werden. Die hier gewählte Bezugnahme auf die Grundstücksfläche von einer Wohnung pro angefangene 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entspricht der Intention der Gemeinde Stapelfeld, eine gerade noch verträgliche Siedlungsdichte als Obergrenze festzusetzen. Konkret bedeutet dies, dass innerhalb des Plangebietes maximal 7 Wohnungen entstehen können.

In der Planzeichnung ist ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (GFL) festgesetzt. Begünstigte sind die innerhalb des Plangebietes neu entstehenden Grundstücke, die Liegenschaften Groot Redder 2 a, Hauptstraße 44 und 44 a, die Ver- und Entsorgungsträger und die Gemeinde Stapelfeld. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist. Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte ausschließliche **Leitungsrecht** (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung



Stapelfeld. Es handelt sich um eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzende Fernwärmeleitung, die für das Neubauvorhaben teilweise verlegt werden muss. 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 **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Fassaden, Solar- und Photovoltaikanlagen, die aus Immissionsschutzgründen erforderliche Lärmschutzwand sowie die Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen.

Die Neigungsflächen der **Hauptdächer** sind im gleichen Winkel mit einer Neigung zwischen 30° und 51° auszubilden. Für die Dacheindeckung sind einheitlich rote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

Mit Ausnahme der Öffnungen sind **Außenwände** in rotem Verblendmauerwerk zu gestalten. Andere Materialien sind zulässig, wenn ihr Anteil weniger als 20 % einer Fassadenseite einnimmt.

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 eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports) vorzusehen und flach auf diesen zu montieren. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist an der Westseite des Plangebietes die Errichtung einer **Lärmschutzwand** von überwiegend 2,50 m Höhe, im südlichen Bereich von 3,00 m Höhe, erforderlich. Zur Einbindung in das Ortsbild ist die Lärmschutzwand in einem Wechsel von immergrünen Hecken und Holz bzw. Holzdesign kleinteilig zu gestalten, so dass jedes der Gestaltungselemente mindestens sieben Mal vorkommen muss. Die einzelnen Abschnitte werden dadurch überwiegend Längen aufweisen, die nicht größer als 3,00 m sein werden.

Pro Wohnung sind mindestens 2 überdachte oder nicht-überdachte Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück vorzusehen. 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 Immissionsschutz



Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Straße 'Groot Redder' (K 108) und der 'Hauptstraße' (K 107) berührt. Für das Plangebiet ergeben sich die aus der Planzeichnung ersichtlichen Lärmpegelbereiche V und IV. Als Mindest-Schallschutz muss erreicht werden, dass die Terrassen, die an der Westseite des Mehrfamilienhauses vorgesehen sind, durch aktive Maßnahmen lärmberuhigt werden. Die Verkehrslärmuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler, Mölln, vom 15. November 2016 unterbreitet dafür Vorschläge, von denen die Variante einer Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB aufweisen. Außerdem ist die nach Westen weisende Seite schallabsorbierend auszubilden mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB. In der Erdgeschoss-Immissionshöhe von 2,80 m bewirkt die Lärmschutzwand Pegelminderungen von 3 - 7 dB(A). In den darüber liegenden Geschossen hingegen ist sie nahezu wirkungslos, so dass dort passiver Lärmschutz erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der zum Schutz der Terrassen und Gärten an der Westseite erforderlichen Lärmschutzwand, die im Erdgeschoss der westlichen Front eine Herabstufung um einen Lärmpegelbereich (LPB) zulässt, ergeben sich folgende Zuordnungen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf Grundlage der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Ausgabe: Juli 2016:

Westseite	EG	LPB IV mit $R'_w$ , ges = 40 dB
	OG (incl. DG)	LPB V mit $R'_w$ , ges = 45 dB
Südseite	EG + OG (incl. DG)	LPB V mit $R'_w$ , ges = 45 dB
Ostseite	EG + OG (incl. DG)	LPB V mit $R'_w$ , ges = 45 dB im südlichen Bereich
	EG + OG (incl. DG)	LPB IV mit $R'_w$ , ges = 40 dB im nördlichen Bereich
Nordseite	EG + OG (incl. DG)	LPB IV mit $R'_w$ , ges = 40 dB

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen ist.

Wie bereits in dem bisher geltenden Bebauungsplan dargelegt bleibt es dabei, dass Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) in einem Abstand von 37 m zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße an der südlichen und östlichen Front unzulässig sind.

### 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 nordwestlichen Randbereich des Plangebietes steht eine Esche, die als zu erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird. Als Ausgleich für die bereits auf dem



Grundstück durchgeführte Fällung einer Kastanie ist gemäß Befreiungsbescheid des Kreises Stormarn vom 10. März 2016 die Anpflanzung von fünf heimischen Laubbäumen, Qualität Stammumfang 14/16 cm, Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Ballen, angeordnet worden. Zwei dieser fünf Bäume sollen auf der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatz-/Carportanlage gepflanzt werden. Ihre Anpflanzung ist textlich festgesetzt. Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzte Esche - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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. Für das Plangebiet kann ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Alle europäischen Vogelarten sowie alle Fledermausarten stellen artenschutzrechtlich relevante Tierarten dar.

Das Gebäude, das abgerissen werden soll, stellt ein potentielles Bruthabitat 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 Scheune außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) abgerissen wird. Hierdurch wird verhindert, dass Eier zerstört oder Jungvögel getötet werden. Eine Beseitigung des Gebäudes innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Biologen nachgewiesen wird, dass am und im Gebäude keine Brutvögel vorkommen.

Das abzureißende Gebäude kann 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 Scheune von Fledermäusen genutzt wird, ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich in der Regel um das Anbringen von Fledermauskästen im Umfeld abzureißender Gebäude. Die Anzahl der Fledermauskästen richtet sich nach dem Vorkommen von Fledermäusen (Arten und Anzahl) an und in dem Gebäude. 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 Scheune nutzen, kommt eine Fristenregelung für den Abriss in Betracht, je nachdem, ob es sich um Sommer- oder Winterquartiere handelt.

Die etwaige Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist gleichfalls durch einen Sachverständigen



nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutz-gebiet 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.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) des Plangebietes ergeben sich nicht. Auf die Ausführungen zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) und dem ausschließlichen Leitungsrecht (L) im Kapitel 3.1 wird hingewiesen.

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 neu zu errichtenden Wohneinheiten werden über den von der 'Hauptstraße' ausgehenden Stichweg, der mit GFL-Rechten belegt ist, erschlossen. Eine Befahrung des Stichweges mit Müllfahrzeugen kann aus Gründen der Unfallverhütung nicht erfolgen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen wegen der Kurvensituation der 'Hauptstraße' vorzugsweise im Bereich 'Groot Redder' bereitzustellen.

### **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 Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### 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 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstr. 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

#### 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 1. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### **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. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet umfasst folgende Flächennutzung:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.767	100,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.767</b>	<b>100,0</b>

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



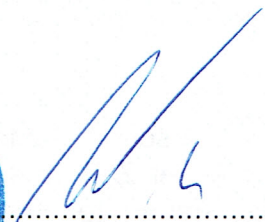
Architekten und Ingenieure (HOAI), die Kosten erforderlicher Gutachten sowie sonstiger, vorbereitender Maßnahmen. Zur Realisierung der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Bebauung soll ein Erschließungsvertrag geschlossen werden, der dann auch die teilweise erforderliche Verlegung der Fernwärmeleitung zum Inhalt haben wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 B (neu), Teilbereich 1, 4. Änderung, in ihrer Sitzung am 04. Dezember 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Stapelfeld, den 10. Jan. 2018



  
.....  
Jürgen Westphal  
(Bürgermeister)