

# STADT REINFELD/H.

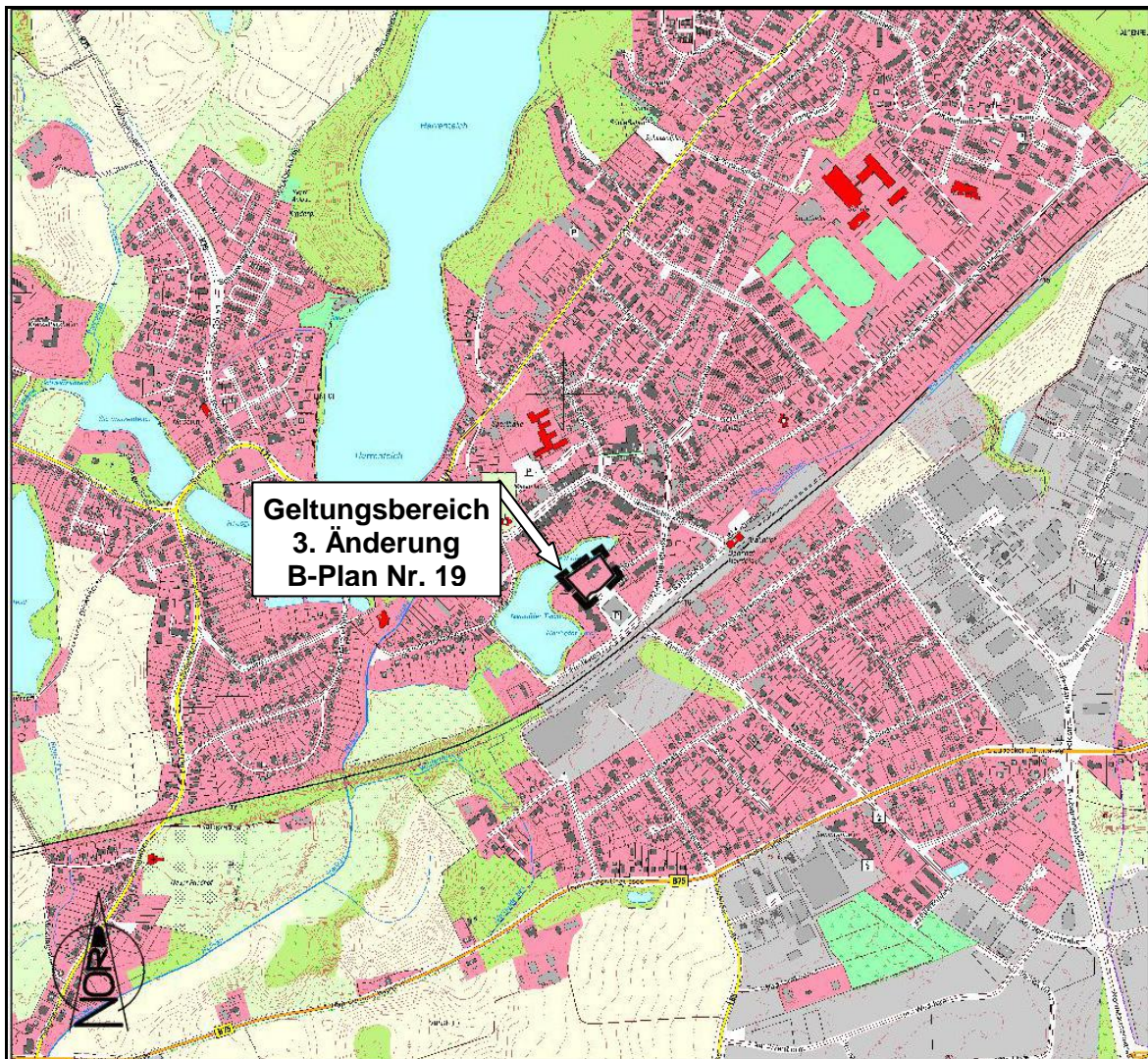
## Kreis Stormarn

### Bebauungsplan Nr. 19

### 3. Änderung

für das Grundstück Neuhof 8

## Begründung



Stand: Entwurf, 29. Januar 2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand .....	4
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziele der Planung.....	5
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>5</b>
3.1 Inhalte der Planung.....	5
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	7
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	14
3.4 Hinweise .....	14
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	15
<b>4. Kosten .....</b>	<b>16</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) 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 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Reinfeld in Holstein handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht 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.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	29.01.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.01.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung bereits als 'Fläche für Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 3.706 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich liegt mittig des besiedelten Stadtgebietes von Reinfeld/H. Konkret handelt es sich um das Grundstück 'Neuhof 8'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit bereits ein Gebäude, das von einem Kindergarten genutzt wird. Die große Gartenfläche wird als Kinderspielplatz genutzt. Auf dem Grundstück selbst befinden sich einige Nadel- und Laubbäume. Im Südosten verläuft die Straße 'Neuhof', die durch einen Fußweg und eine Hecke vom Grundstück getrennt ist. Im Nordwesten stockt ein Gehölzsaum mit alten Bäumen, auf den weiter nördlich ein Wanderweg folgt, bevor der 'Neuhofer Teich' beginnt. Südwestlich und nordöstlich schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Mittig des Plangebietes besteht eine Höhe von ca. 17 m ü. NN, die in Richtung 'Neuhofer Teich' auf etwa 15 m ü. NN und in Richtung Straße auf ca. 16 m ü. NN abfällt.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Ev. - Luth. Kirchengemeinde Reinfeld beabsichtigt den Neubau ihrer bestehenden Kindertagesstätte 'Sternschnuppe'. In der Beiratssitzung der Kita 'Sternschnuppe' sprach man sich dafür aus, das neue Gebäude dichter an der Straße 'Neuhof' zu orientieren. Hintergrund dieser Überlegung sind in erster Linie Gefährdungsaspekte. So befindet sich zukünftig der Außenbereich im rückwärtigen Grundstücksbereich und kann zudem nicht so leicht von der Straße aus eingesehen werden.

Aufgrund der Baugrenzen-Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie seiner 1. Änderung ist die Errichtung des zukünftigen Gebäudes im straßennahen Bereich nicht möglich. Um dennoch das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Dieser Umstand bietet den Anlass der Planung.

## **2.2 Ziele der Planung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte;
- 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 von untergenutzten 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 vorangegangene Satzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird aus praktischen Erwägungen, insbesondere dem Grund der leichteren Handhabbarkeit, die erste Variante angewendet, damit nicht die Ursprungssatzung mit ihren beiden Änderungen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

### **3.1 Inhalte der Planung**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird eine 'Fläche für den Gemeindebedarf' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte und andere soziale Infrastruktur' ausgewiesen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig bauliche Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb einer Kindertagesstätte sowie für Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur.

Obwohl aktuell aufgrund der durchgeführten Bedarfsermittlung im Plangebiet ausschließlich eine Kindertagesstätte errichtet werden soll und absehbar für die

nächsten Jahre kein Raum für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen wird, ist im Interesse einer gewissen Flexibilität 'andere soziale Infrastruktur' als zulässige Nutzung mit aufgenommen worden. So soll es für den derzeit zwar nicht absehbaren, zu einem späteren Zeitpunkt aber nicht auszuschließenden Fall sinkender Anmeldezahlen für Kindertagesstätten-Plätze möglich sein, ohne Änderung des Bebauungsplanes auch andere soziale Infrastruktur im Plangebiet bereitzustellen. Durch die örtliche Nähe zu Kirche und Schulen wären beispielsweise Angebote denkbar, die in fußläufiger Entfernung zu beiden Gemeinbedarfseinrichtungen erreichbar sind. Diese maßvolle Öffnung soll aber auf 'soziale Infrastruktur' begrenzt und damit hinreichend bestimmbar sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Das großzügig dimensionierte **Baufenster** wird durch die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 begrenzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche u. a. für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Großzügigkeit des Baufensters liegt darin begründet, genügend Spielraum für Erweiterungen zur Verfügung zu haben, sollte sich in der Zukunft zeigen, dass zusätzlicher Raumbedarf besteht.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung im südwestlichen Grundstücksbereich festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen. Für das Plangebiet sind zudem zwei **Vollgeschosse** als Höchstmaß sowie die offene **Bauweise (o)** vorgegeben.

Anlagen und Einrichtungen, die der **Versorgung** mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

Für das Plangebiet ist in gestalterischer Hinsicht eine **örtliche Bauvorschrift** aufgenommen worden. Diese betrifft Solar- und Photovoltaikanlagen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber der südlich und östlich vorhandenen Wohnbebauung - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Carports) vorzusehen. Der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante der Solar- und Photovoltaikanlagen und der jeweiligen Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf hierbei nicht überschritten werden. Ferner dürfen die Solar- und Photovoltaikanlagen weder die Dachflächen noch die Wandflächen überragen. Freiflächen-Anlagen sind unzulässig.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

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

#### **Landschaftsrahmenplan (1998)**

Im Landschaftsrahmenplan ist lediglich dargestellt, dass es für den Bereich eine Baumschutzsatzung gibt.

#### **Landschaftsplan**

Im aktuell geltenden Landschaftsplan ist die Fläche in der Entwicklungskarte als Baufläche und zur Bebauung vorgesehene Fläche dargestellt.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

- Bäume ab einem Stammumfang von 2,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe, gelten als ortsbildprägend. Ebenso gelten Bäume als ortsbildprägend, deren Beseitigung von einem Laien als Lücke empfunden werden würde. Im Plangebiet befindet sich ein ortsbildprägender Baum.
- 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). "Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bildet ein Baum unterhalb einer Höhe von 100 cm (gemessen über dem Erdboden) mehrere Stämme aus, ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 75 cm oder mehr aufweisen muss." Zudem sind Ersatzpflanzungen nach § 8 dieser Satzung ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang, Bäume, die in Bebauungsplänen als "zu erhalten" festgesetzt sind - ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang - sowie Bäume, die aufgrund einer Festsetzung im Bebauungsplan gepflanzt wurde - ohne Rücksicht auf den Stammumfang -, geschützt. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen Nadelbäume, Birken, Weiden und Pappeln, Obstbäume mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien sowie Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, die dem Erwerbszweck dieser Betriebe dienen. "Sonstige gesetzliche oder in Verordnungen und Satzungen geregelte Schutzbestimmungen bleiben unberührt (z. B. Landesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, Bebauungspläne u. Ä.)."

**Im Plangebiet befinden sich 3 Bäume, die aufgrund der Baumschutzsatzung geschützt sind. Einer der Bäume gilt zudem als ortsbildprägend.**

Das Plangebiet wird bereits als Kindertagesstätte genutzt. Es befinden sich dort ein Einzelhaus mit großer Gartenfläche, eine Stellplatzanlage sowie diverse Laub- und Nadelbäume. Drei der vorhandenen Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 120 cm und sind daher durch die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld/H. geschützt. Zwei dieser Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der dritte Baum befindet sich im Randbereich und wird im Rahmen der Bauarbeiten beseitigt werden müssen, da er teilweise im Baufenster steht. Es handelt sich um einen Spitz-Ahorn mit einem Stammumfang von 125 cm, der gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz vom 13.11.2018 nur eingeschränkt vital ist. Er hat "kleine Schadstellen an Stammverzweigungen, beginnende Faulstellen..." (vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz vom 13.11.2018, S. 20).

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

Aufgrund des bereits erwähnten Stammumfanges ergibt sich somit für den Ahorn ein Ausgleich von insgesamt 2 neu anzupflanzenden Bäumen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der 'Neuhofer Teich', der durch einen Wanderweg und einen Gehölzsaum vom Plangebiet getrennt wird. Im Südosten verläuft die Straße 'Neuhof', nordöstlich und südwestlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet weiterhin als 'Fläche für Gemeinbedarf' auszuweisen. Es ist allerdings vorgesehen, die Baugrenze anzupassen und zu erweitern, damit das neue Gebäude im straßennahen Bereich errichtet werden kann.

Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes und einzelner Bäume vor. Es werden jedoch keine Bäume beseitigt, die ortsbildprägend sind.

Durch die Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,3 werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet, als sie bisher zulässig waren. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Reinsand an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit noch keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Zum Schutz der angrenzenden Bäume sind für die Stellplatzanlage, die bereits derzeit unversiegelt ist, ausschließlich Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit (mind.  $10^{-4}$  bis  $10^{-6}$  m/s) zu verwenden. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Lehmsandböden ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser, das auf den Dachflächen anfallen wird, zentral aus dem Plangebiet abgeführt. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.



Aufgrund der geringen Flächengröße werden der Kita-Neubau und der damit verbundene Verlust des Kita-Altgebäudes sowie einiger kleinerer Bäume lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch die angrenzenden Gehölze, Gebäude und Verkehrsflächen ist eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich. Zur Kompensation des zu beseitigenden, unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Ahorns sowie zur Durchgrünung des Plangebietes wird jedoch festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Folgende Arten werden empfohlen:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Pyrus communis	- Holzbirne
Quercus robur	- Stieleiche

Innerhalb des Plangebietes werden drei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Bei evtl. Abgang sind diese durch entsprechende Neuanpflanzungen heimischer Laubbäume der o. g. Pflanzenarten zu ersetzen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind. Aufgrund der Ausgestaltung des Plangebietes und der Lage in der Nähe des 'Neuhofer Teiches', wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom Biologenbüro GGV ausgearbeitet.

Der Fachbeitrag vom 13. November 2018 gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Fischotter, der Haselmaus, der Amphibien und der Reptilien sowie der sonstigen Tierarten (Wirbeltiere/Wirbellose) keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** kann das Vorkommen von zwei Arten nicht ausgeschlossen werden: die Zwergfledermaus und die Breitflügel-Fledermaus. Die Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Letztere gilt gemäß der Roten Liste Schleswig-Holsteins als gefährdet (Stufe 3). Das vorhandene Alt-Gebäude könnte für eine Überwinterung genutzt werden. Überwinternde Fledermäuse sind daher nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Gebäudes ist eine Wochenstube der genannten Fledermausarten nicht ausgeschlossen. "Für die Zwergfledermaus reichen sehr kleine Hohlräume von nur 0,3 Liter bereits aus (Krapp 2011)." Mögliche Tages- oder Balzquartiere sind an der älteren Bausubstanz vorhanden. Das Plangebiet hat eine Nahrungshabitatfunktion.

**Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Es sind Maßnahmen notwendig."** (Für nähere

Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 13.11.2018, Seite 23/24.)

"Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist beim Gebäudeabbruch die Einhaltung einer Frist notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ von Individuen zu vermeiden."

"Abbruch in der geringsten anzunehmenden Aktivitätszeit (LBV 2011). Besonders geeignet ist der Zeitraum zwischen Auflösung der Wochenstuben und Eintreten der Winterruhe. Bester Zeitrahmen ist Anfang Oktober bis Ende November."

"Ersatzquartiere für Fledermäuse müssen als Vermeidungsmaßnahme angebracht werden, da Vorkommen zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen sind. Möglich wäre der Ausschluss von Vorkommen zu einem Untersuchungszeitpunkt von Mai bis Juni 2019. Zu empfehlen ist aufgrund des angenommenen Verlustes eines Gebäudequartiers, ein Ersatzquartier am neuen Gebäude anzubringen. Geeignet ist ein ca. 1 m<sup>2</sup> großer Flachkasten, auch die Aufstellung einer „Fledermausrakete“ ist geeignet. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion eines frei stehenden Fledermausquartiers."

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

An **Brutvögeln** werden im Plangebiet 20 Arten nicht ausgeschlossen. Hierzu gehören unter anderen Ringeltaube, Feldsperling, Grünling, Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle (weitere Arten vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 13.11.2018, Seite 16/17). Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, der Feldsperling steht auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste.

"Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Brutvögel werden in Anlehnung an LBV (2016) als Gilde betrachtet. In Schleswig-Holstein gefährdete Arten wurden nicht festgestellt und sind an dem Standort nicht zu erwarten. Alle vom Vorhaben betroffenen potenziellen Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant (s. Kap 5)."

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ während der Brutzeit zu erwarten."** (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 13.11.2018, Seite 21/22.)

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gebäude besiedelnde Vogelarten“ während des Gebäudeabrisses zu erwarten."** (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 13.11.2018, Seite 22/23.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, ist eine Frist notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

Für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbrüche gilt:

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

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

"Das Plangebiet weist vier Gehölze auf, die unmittelbar vom Verlust betroffen sind, da sie im Eingriffsbereich liegen. Bäume > 50 cm Stammdurchmesser können Höhlen enthalten in denen potenziell Fledermäuse Quartiere beziehen können (LBV 2011). Die Bäume im Eingriffsbereich wurden daher individuell auf ihre Habitateignung für Anhang-IV-Arten (streng geschützte Arten) begutachtet." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 13.11.2018, Seite 19/20.)

Die Gehölze müssen bis zum 01. März entnommen worden sein.

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2000) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Grundsätzlich ist bei allen Planungen zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen.

Hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks als Kita ergeben sich infolge der Planung keine Änderungen. Es werden sich daher keine signifikanten Veränderungen für das Schutzgut 'Mensch' ergeben.

### **3.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bauleitplanes**

Wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzt, behält das Plangebiet die Ausweisung als 'Fläche für Gemeinbedarf'. Lediglich die Zweckbestimmung

'Kindertagesstätte und andere soziale Infrastruktur' ändert sich. Das Baufenster wird erweitert und die GRZ erhöht.

## b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen durch Erhöhung der GRZ und die Errichtung des neuen Gebäudes.

### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 festgesetzt.  Fläche für Gemeinbedarf: 3.706 m <sup>2</sup> GRZ 0,3  3.706 m <sup>2</sup> * 0,3	1.112 m <sup>2</sup>	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8  1.112 m <sup>2</sup> * 0,5	556 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche Versiegelung in der FG</b>		<b>1.668 m<sup>2</sup></b>
./ bereits versiegelte Fläche (vorhandenes Gebäude, versiegelte Außenbereiche)	<u>ca. 700 m<sup>2</sup></u>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung in der FG</b>		<b>968 m<sup>2</sup></b>

### 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

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

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 484 m<sup>2</sup> ergeben (968 m<sup>2</sup> x 0,5).

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

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

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

Zum Schutz der angrenzenden Bäume sind für die Stellplatzanlage ausschließlich Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10<sup>-4</sup> bis 10<sup>-6</sup> m/s) zu verwenden.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Abriss und Neubau eines Einzelhauses sowie die Beseitigung einiger kleinerer Bäume wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Ein nach Baumschutzsatzung geschützter Baum.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenfläche,
- kleinere Bäume.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das

Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da ein nach Baumschutzsatzung geschützter Baum beseitigt wird, sind im vorliegenden Fall zwei Laubbäume zwecks Kompensation im Plangebiet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet an allen Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt oder bereits eingegrünt ist, wird keine planerisch festgesetzte Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Zur Kompensation des zu beseitigenden Ahorns sowie zur Durchgrünung des Plangebietes sind im Plangebiet zwei Laubbäume (Empfehlungen siehe 'Hinweise') zu pflanzen. Zudem sind ein ortsbildprägender Baum und ein nach Baumschutzsatzung geschützter Baum als zu erhalten festgesetzt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

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

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung sowie auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht.

Zum Schutz der angrenzenden Bäume sind für die Stellplatzanlage ausschließlich Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit (mind.  $10^{-4}$  bis  $10^{-6}$  m/s) zu verwenden.

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen des neuen Kita-Gebäudes anfallen wird, soll in das vorhandene Regenwassersiel eingeleitet werden. Die maximale Einleitmenge und die Größe einer eventuellen Rückhaltung auf dem Grundstück müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden.

### **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

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

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind nachfolgende Fristen für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Beseitigung von Gehölzen: 01. März bis 30. September

Gebäudeabbrüche: 01. März bis 30. September wegen Brutvögeln  
01. Oktober bis 30. November wegen Fledermäusen

#### Baumschutz

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

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Beseitigung eines nach der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (H.) geschützten Baumes (Spitzahorn) sind im Plangebiet zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Für die Beeinträchtigung der Fledermäuse ist ein Ersatzquartier am neuen Gebäude anzubringen (Empfehlung: siehe Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 13. November 2018, Seite 27).

#### Pflanzenwahlliste standortgerechter, einheimischer Laubbäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Quercus robur - Stieleiche

### **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. Kosten**

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 29. Januar 2018 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 13. März 2018 erteilt.

Die Stadtvertretung Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Reinfeld in Holstein, den**

.....  
**Heiko Gerstmann**  
**(Bürgermeister)**