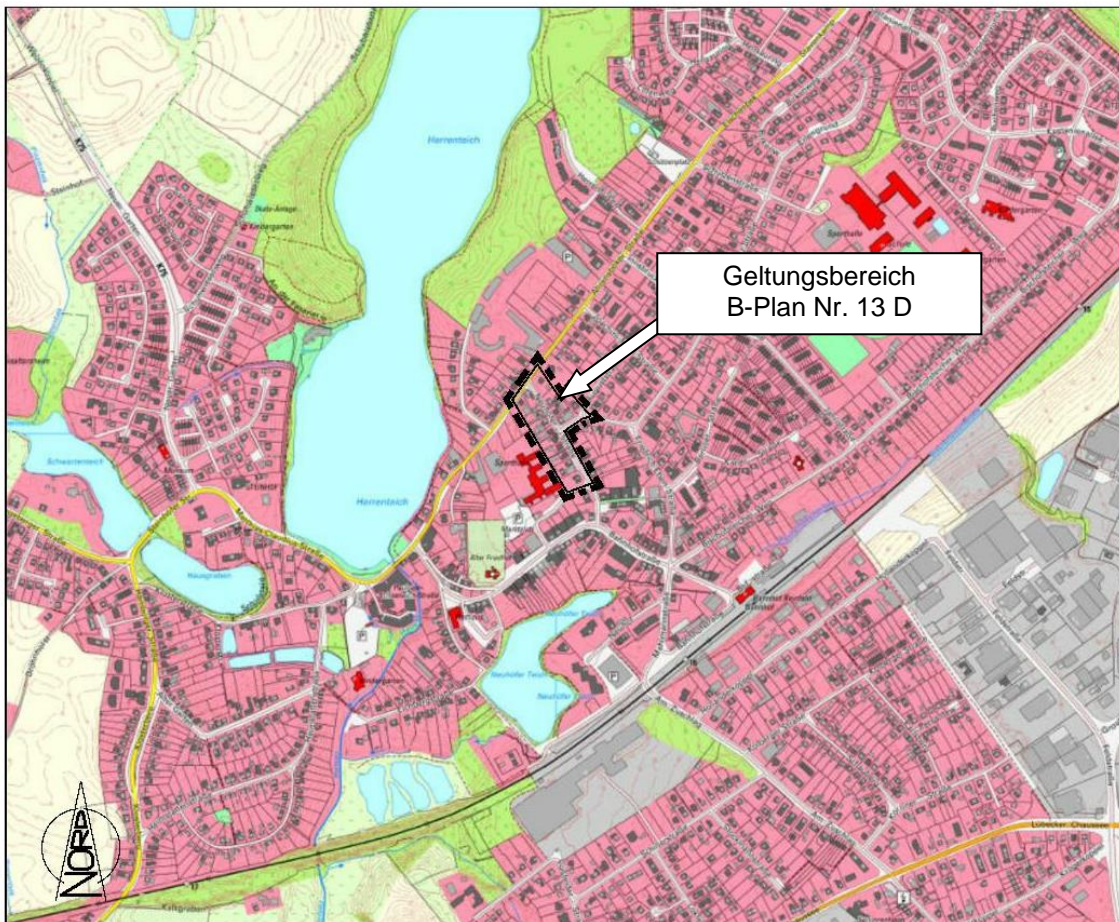


# Bebauungsplan Nr. 13 D

für das Gebiet nordöstlich Matthias-Claudius-Schule,  
südöstlich Ahrensböcker Straße (L 71), südwestlich  
Ahrensböcker Straße 32 und Auguststraße 3,  
nordwestlich Carl-Harz-Straße und Marktstraße

## Begründung



**STADT REINFELD/H.**  
**Kreis Stormarn**

Stand: Satzung

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>    | <b>3</b>  |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen .....                     | 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>5</b>  |
| 2.1 Anlass der Planung .....                        | 5         |
| 2.2 Ziele der Planung .....                         | 7         |
| <b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>          | <b>8</b>  |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....   | 8         |
| 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....         | 11        |
| 3.3 Immissionsschutz .....                          | 14        |
| 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....              | 16        |
| 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden ..... | 16        |
| 3.6 Hinweise .....                                  | 16        |
| <b>4. Flächen und Kosten .....</b>                  | <b>19</b> |

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2017 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2021 (GVOBl. Sch.-H. S. 1067).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 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                        | 09.06.2021          |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss            | 09.06.2021          |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB       | 07.07.2021          |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 15.07. - 16.08.2021 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB    | 08.12.2021          |

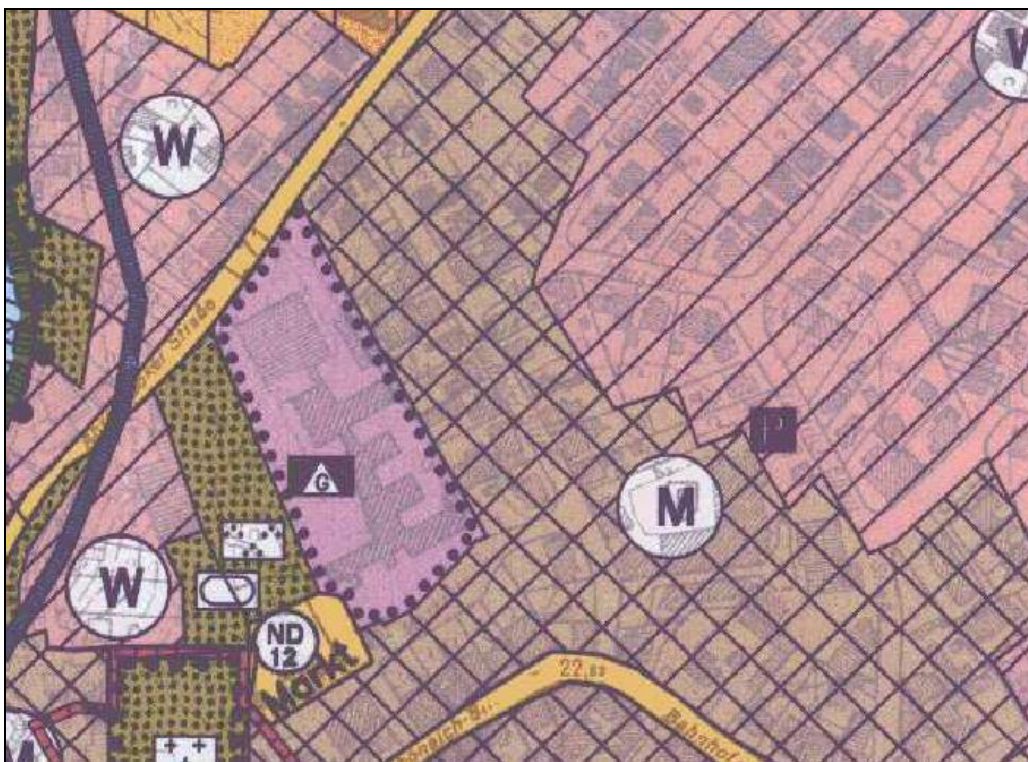
## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Der Regionalplan für den Planungsraum I (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 Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Gemischte Baufläche' (M) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### ***Darstellung des Plangebietes im F-Plan***



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der 'Matthias-Claudius-Schule', südöstlich der 'Ahrensböcker Straße' (L 71), südwestlich der 'Ahrensböcker Straße 32' und 'Auguststraße 3' sowie nordwestlich der 'Carl-Harz-Straße' und der Marktstraße. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,4 ha auf.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und durch lockere Einzelhausbebauung, die z. T. einen villenartigen Charakter aufweist, geprägt. Während die

Hauptgebäude überwiegend den vorderen Bereich der Grundstücke einnehmen, wird überwiegend der jeweils hintere Bereich als Gartenland und für Nebenanlagen genutzt. Im hinteren Bereich sind vielfach Anbauten an die Bestandsgebäude vorzufinden. Das historisch gewachsene Mischgebiet ist von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelhandels- und Handwerksunternehmen, wie z. B. eine Firma für Seminarorganisation, eine Firma für Spezialreinigung von Solaranlagen, Glas und Wintergärten und eine Firma für Gas-, Wasser-, Heizungs- sowie Lüftungs- und Klimainstallation.

Das Plangebiet ist größtenteils von Wohnbebauung umgeben, die sowohl lockere Einfamilienhausbebauung, aber auch Geschosswohnungsbau beinhaltet. Vereinzelt sind auch Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zu finden. Einzelhandelsbetriebe finden sich in der 'Raiffeisenpassage'. Südwestlich an das Plangebiet grenzt die 'Matthias-Claudius-Schule' an und nördlich das 'Bildungszentrum Reinfeld e. V.'. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinfeld/H. schließen westlich und südlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Die mittlere Höhe beträgt 20 m über NHN.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Das Stadtbild der Stadt Reinfeld/Holstein ist von besonderer geschichtlicher, architektonischer, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Auf Grund dessen hat die Stadt eine Erhaltungssatzung erlassen. Es gilt die 2. Änderung der Erhaltungssatzung vom 16.12.2010 zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, in der sich auch das Plangebiet befindet, bedarf der Abbruch, die Änderung, die Errichtung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung.

Ergänzend zur Erhaltungssatzung wurde am 29. Februar 2012 eine Ortsgestaltungssatzung zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und der angrenzenden oder eigenständigen abgeschlossenen Bereiche der Stadt Reinfeld/Holstein erlassen. Diese trifft Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen, Schaufenstern, Werbeanlagen, Anbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Der Erhalt der Eigenart des Stadtbildes ist ein hohes Planungsziel der Stadt Reinfeld/Holstein. Gerade durch Abriss von Bestandsgebäuden und damit einhergehenden Neubauten läuft das Plangebiet Gefahr, dass die Eigenart des Gebietes negativ durch fehlende städtebauliche Festsetzungen beeinträchtigt wird. Bedingt durch den stattfindenden Generationenwechsel im Plangebiet ist zu erwarten, dass die Anfragen nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubauvorhaben künftig weiter zunehmen werden, da ältere Gebäude und

wenig moderne Wohngrundrisse häufig nicht den Ansprüchen junger Familien entsprechen. Einer negativen Entwicklung des besonderen Erscheinungsbildes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 D entgegengewirkt und das Planungsziel zum Erhalt der Eigenart des Gebietes gestärkt werden.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, die im Jahr 1993 Rechtskraft erlangte. Ziel der 13. Änderung war es, die Attraktivität des innerstädtischen Bereiches der Stadt Reinfeld/Holstein zu erhalten und einer Ausbreitung bzw. Ansiedlung von Diskotheken, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ist, vorzubeugen. Ferner sollte mit der Planung auch erreicht werden, dass derartige Betriebe zu der nicht weit entfernt gelegenen Friedhofsanlage einen gewissen Abstand aufweisen sollten, um das Gedenken Trauernder nicht negativ zu beeinflussen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden für das Plangebiet nicht getroffen. Hier erfolgt eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB sowie der Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Besonders die fehlenden Höhenfestsetzungen im Plangebiet könnten dazu führen, dass Gebäude entstehen, die sich nicht in das städtebauliche Bild einfügen. Heutige Bauwünsche privater Bauherren, der Wunsch nach einer immer größeren Wohnfläche sowie kreative Architektenplanungen haben dazu geführt, dass vor allem sog. Staffelgeschosse, die optisch den Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes einnehmen, baurechtlich aber dennoch als eingeschossig anzusehen sind, sich zunehmend großer Beliebtheit erfreuen. Dies hat zur Folge, dass bei Abriss der Bestandsgebäude und einem entsprechenden Neubau häufig massiver gebaut wird und sich der Neubau unverkennbar von den übrigen Häusern abhebt. Mit einer solchen Entwicklung geht vielfach eine untypische Verdichtung einher, die hier im straßenbegleitenden Bereich vermieden werden soll.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Altgebäuden im Plangebiet - zwölf Gebäude sind vor dem Jahr 1920 errichtet worden - ist davon auszugehen, dass derartige Anfragen künftig in zunehmendem Maße gestellt werden, was die Stadt Reinfeld/Holstein dazu veranlasst hat, mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 D zusätzliche Steuerungselemente zu implementieren. Hinsichtlich der Festsetzungen besteht Handlungsbedarf, um mögliche Interpretationsspielräume zu reduzieren. Gleichzeitig soll durch eine entsprechende Anpassung aber dennoch eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne aber dabei eine ungewollte Nutzungsdichte und unmaßstäbliche Entwicklung befürchten zu müssen. Durch kleine und aufeinander abgestimmte Baufenster wird südwestlich der Neuhöfer Straße eine zweite Baureihe ermöglicht, in der moderne Bauformen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern in begrünter Form vorgesehen werden.

Die Stadt Reinfeld/Holstein ist durch ihre verkehrsgünstige Lage und ihr infrastrukturelles Angebot ein stark nachgefragter Wohnstandort. Dies hat zur Folge, dass auch Projektentwickler im zunehmenden Maße versuchen, Wohngrundstücke zu erwerben und zu entwickeln. Dabei steht oft nicht das

optische Erscheinungsbild, sondern viel mehr die maximale Ausnutzung der Grundstücke für eine Gewinnmaximierung im Vordergrund. Gerade in Gebieten ohne entsprechende städtebauliche Festsetzungen besteht die Gefahr, dass hier Gebäude entstehen, die sich nicht vollumfänglich in das Siedlungsgefüge einfügen und ein negatives Erscheinungsbild hinterlassen. Diese Gefahr soll durch eine langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch angepasste Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entgegengewirkt werden.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Stadt Reinfeld/Holstein beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 D, das Stadtbild, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, zu erhalten und zu stärken. Das bereits voll umfänglich entwickelte und erschlossene Gebiet soll durch entsprechende Festsetzungen in seiner Art der Nutzung, Maßstäblichkeit und Nutzungsdichte erhalten und gleichzeitig modern weiter entwickelt und eine moderate Nachverdichtung zugelassen werden. Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21. Oktober 2020 zu den Grundsätzen für die Innenverdichtung, der insbesondere bestehende Wohngebiete und nicht das hier anzutreffende Mischgebiet im Blick hatte, wird dennoch in weiten Teilen umgesetzt (max. Überschreitung der GRZ um 50 %, Untersagung von Stein- und Schottergärten, Gründächer werden für die rückwärtige Bebauung verbindlich vorgeschrieben, kleine und aufeinander abgestimmte Baufenster, Baufenster historischer Gebäude orientieren sich unmittelbar an der Bestandsbebauung).

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bereich des Straßenkörpers;
- Schaffung weiterer rückwärtiger Baufenster mit ökologischen Ansätzen (Dachbegrünung) zugunsten einer baulichen Verdichtung und besseren Ausnutzung der Grundstücke;
- Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Gebäudehöhe (GH) zur Begrenzung einer möglichen Verdichtung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch angepasste Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung entspricht den Nutzungsstrukturen in dem gewachsenen Gebiet. Neben dem Erhalt der bestehenden Betriebe ist es gemeindlicher Planungswille, innerhalb des Mischgebietes nicht nur dem Wohnen, sondern auch einem entsprechenden Anteil an nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen Raum zu bieten.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Charakter des Siedlungsgefüges nicht zu stören, werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der Planung.

Die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden, ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass die im Plangebiet gelegene Wohnbebauung insbesondere vor nächtlicher Ruhestörung geschützt werden soll.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;



- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen und eine an den Bestand angepasste Versiegelung zuzulassen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Die **Gebäudehöhe (GH)** der baulichen Anlagen darf maximal 10,50 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück. Die Höhenbegrenzung trägt der Tatsache Rechnung, dass die direkt benachbarten Grundstücke seit Jahrzehnten bebaut sind und deren Beschattung durch neu hinzukommende Gebäude (vor allem nach Abriss) begrenzt werden soll. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Die zusätzlich festgesetzten **Baufenster** ermöglichen eine Verdichtung der Grundstücke, insbesondere durch mögliche Hinterliegerbebauung südwestlich der Neuhöfer Straße, soweit nicht bereits geschehen.

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

Für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** ist festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und

Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt.

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

Da im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Satzung der Stadt Reinfeld/Holstein über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätze (**Stellplatzsatzung**) vom 18. Oktober 2018. Die Satzung regelt die Anzahl und die Beschaffenheit von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

Für das Plangebiet gilt die **Ortsgestaltungssatzung** der Stadt Reinfeld/Holstein vom 29. Februar 2012 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche der Stadt Reinfeld/Holstein. Diese trifft Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen, Schaufenstern, Werbeanlagen, Anbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die Höhenentwicklung wird neben der festgesetzten Firsthöhe auch durch die **Dachneigung** bestimmt. Die Dachneigung im MI 1 hat zwischen 25 und 48 Grad zu betragen. Zulässig sind im MI 1 Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptdächer der Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet das für die straßenbegleitende Bebauung typische Bild geneigter Dächer, ermöglicht aber eine flexiblere Ausgestaltung.

Die Dachneigung im MI 2 hat zwischen 0 und 18 Grad zu betragen. Sämtliche Dächer innerhalb des MI 2 sind mit dauerhafter und flächendeckender **Dachbegrünung** mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m<sup>2</sup> auszustatten. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht. Dies können z. B. Dachfenster oder eine Photovoltaikanlage sein.

Bei üblichen Dächern ohne Begrünung wird der Großteil des anfallenden Niederschlagwassers abgeleitet, während bei begrünten Dächern ein Großteil auf den Dächern verbleibt. Dort wird es zum Teil gespeichert sowie durch Verdunstung wieder an die Luft abgegeben. Weitere positive thermische Effekte bringt eine Dachbegrünung bei Spitzentemperaturen im Sommer und

im Winter. Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern fallen deutlich moderater aus als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. Zusätzlich bieten begrünte Dächer dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen und tragen damit zur Artenvielfalt innerhalb der bebauten Bereiche bei.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

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

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

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

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

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken, die überwiegend mit einem Wohngebäude bebaut sind. Die Hofflächen sind zum großen Teil versiegelt oder in sonstiger Weise befestigt. Im Plangebiet befinden sich kleinere Gartenflächen mit Rasen und Pflanzbeeten sowie diverse Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche). Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes aus dem Jahr 2008. Gemäß § 2 dieser Satzung sind Bäume geschützt mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 38 cm). Bildet ein Baum unterhalb einer Höhe von 100 cm mehrere Stämme aus, ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 75 cm oder mehr aufweisen muss. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen u. a. Weiden und Obstbäume, mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien.

Im Einmündungsbereich der Carl-Harz-Straße in die Neuhöfer Straße steht eine Linde, die einen Stammumfang von 235 cm und einen Kronendurchmesser von 9 m aufweist. Die Linde und das aus dem Jahr 1902

stammende Gebäude Neuhöfer Straße 20 befinden sich in einer seit Jahrzehnten andauernden Koexistenz. Es ist derzeit nicht vorgesehen, die Linde oder sonstige unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehende Bäume zu beseitigen. Sollte dies dennoch zukünftig einmal erforderlich werden, ist die Baumschutzsatzung zu beachten und ggf. Ausgleich in Form neu anzupflanzender Bäume zu erbringen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

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

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehmböden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser zentral aus dem Plangebiet abgeführt. Die Planung führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'. Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

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

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist 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.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet lässt erwarten, dass in den vorhandenen Gebüsch und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Zu beachten ist jedoch die Baumschutzsatzung der

Stadt Reinfeld/Holstein vom 14. Oktober 2008, nach der - von den dort genannten Ausnahmen abgesehen - Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt sind.

Die Gebäude und die älteren Bäume im Plangebiet können einen Lebensraum für Fledermäuse darstellen. Besonders im rückwärtigen Bereich (MI 2) kann es durch die Schaffung eines zusätzlichen Baufensters zum Abriss von Nebenanlagen kommen. Sollte es erforderlich werden, ein Gebäude zu beseitigen oder einen Großbaum (StD > 40 cm) zu fällen, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und vor der Beseitigung von Großbäumen durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet für derartige Arten keine geeigneten Lebensräume aufweist.

### **3.3 Immissionsschutz**

An das Plangebiet grenzt die 'Ahrensböcker Straße' (L 71), von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 D am 17. Oktober 2019 erstellt. Danach liegen Teile des Plangebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV.

An den im Bebauungsplan Nr. 13 D festgesetzten Baugrenzen der Grundstücke unmittelbar an der 'Ahrensböcker Straße' betragen die Beurteilungspegel 62 - 63 dB(A) am Tag und 53 - 54 dB(A) in der Nacht. Die für 'Mischgebiete' geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden überschritten, die im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht aber eingehalten.

Entlang der 'Neuhöfer Straße' liegen die Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Bereich der Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Nördlich der 'Matthias-Claudius-Schule' befindet sich ein Parkplatz mit 26 Pkw-Stellplätzen, die den Mitarbeitern und Besuchern der Schule zur Verfügung stehen. Die Zufahrt erfolgt über einen Weg entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 13 D mit Anbindung an die 'Ahrensböcker Straße'.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Parkplatzes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C hatte das Ingenieurbüro für Schallschutz bereits im Jahr 2008 ein Schallschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass die von den Pkw-Stellplätzen einschließlich Zufahrt ausgehenden Geräusche an den Wohnbebauungen in der Umgebung keine Lärmimmissionskonflikte erzeugen. Dies gilt nach ergänzenden Berechnungen auch für die Baugrenzen im

Bebauungsplan Nr. 13 D, die gegenüber der Bestandsbebauung einige Meter dichter an den Parkplatz und die Zufahrt heranrücken.

Der Pausenhof der 'Matthias-Claudius-Schule' wird zum Bebauungsplan Nr. 13 D durch die Schulgebäude abgeschirmt, sodass auch diesbezüglich durch die über die Bestandsbebauungen hinausgehenden Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 13 D keine Lärmimmissionskonflikte entstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 D sind bei baulichen Erweiterungen sowie bei Ersatz- und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, entsprechen:

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

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 D zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

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

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 D zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

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

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen. Bei einer Bebauung der 2. Reihe südwestlich der Neuhöfer Straße ist es den Bauwilligen freigestellt, ob die Erschließung über eine sog. Grundstückspfeife oder über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten des vorderen Grundstücksteils erfolgen soll.

Am 21. November 2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass bei Bebauungsplanungen für die Ahrensböcker Straße (L 71) eine Straßenausbaubreite von 9,40 m (6,00 m Straßenbreite und beidseitige Fußwege von 1,70 m Breite) berücksichtigt werden sollen. Die vorliegende Planung setzt diesen Beschluss um.

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“. Anlieger rückwärtig gelegener Gebäude sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter zur Abholung am Straßenrand „Neuhöfer Straße“ bzw. der nächsten durchgängig befahrbaren Straße bereit zu stellen.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **3.6 Hinweise**

#### Altlasten

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

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich insgesamt 5 Altstandorte (Neuhöfer Straße 9, 11, 20, 22 und 24). Aktuell liegen für die von der Planung betroffenen Grundstücke keine Eintragungen in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarn vor, alle Standorte sind jedoch als Archivflächen A2 erfasst. Dies bedeutet, dass es mit der aktuellen Nutzung



dieser Grundstücke keinen Handlungs- oder Untersuchungsbedarf gibt. Jedoch können diese Grundstücke bei einer geplanten sensibleren Nutzung oder bei einer Baumaßnahme, die mit Eingriffen in den Boden verbunden ist, neu bewertet werden. Daraus kann sich dann ein Handlungs- und ein Untersuchungsbedarf ergeben. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 LBodSchG ist der Antragssteller verpflichtet, derartige Maßnahmen oder Änderungen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 DSchG hingewiesen: 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 nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Ortsgestaltungssatzung

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld/Holstein vom 29. Februar 2012 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche. Diese trifft Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen, Schaufenstern, Werbeanlagen, Anbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

#### Erhaltungssatzung

Es gilt die 2. Änderung der Erhaltungssatzung vom 16. Dezember 2010 zur Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, die von geschichtlicher, architektonischer, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung ist. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedarf der Abbruch, die Änderung, die Errichtung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### Stellplatzsatzung

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

#### Baumschutzsatzung

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

#### Eingriffsfristen

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

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

#### Schutz des Oberbodens

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

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

#### Passiver Lärmschutz

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

#### Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Bebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (z. B. durch den Bau einer sogenannten „Weißen Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

| <b>Grundnutzung</b>        | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Prozent</b> |
|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Mischgebiet (MI1 und MI 2) | 11.400                         | 75,9           |
| Verkehrsflächen            | 3.625                          | 24,1           |
| <b>Gesamtfläche</b>        | <b>15.025</b>                  | <b>100,0</b>   |

Die Stadt Reinfeld in Holstein trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 D auf der Basis der 'Honorarordnung für Architekten und Ingenieure' (HOAI). Ein Honorarangebot wurde mit Schreiben vom 06. April 2018 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 28. Mai 2018 erteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 D in ihrer Sitzung am 08.12.2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Reinfeld in Holstein, den 30.12.2021      L.S.

**gez. R. Wramp**  
 .....  
**(Bürgermeister)**