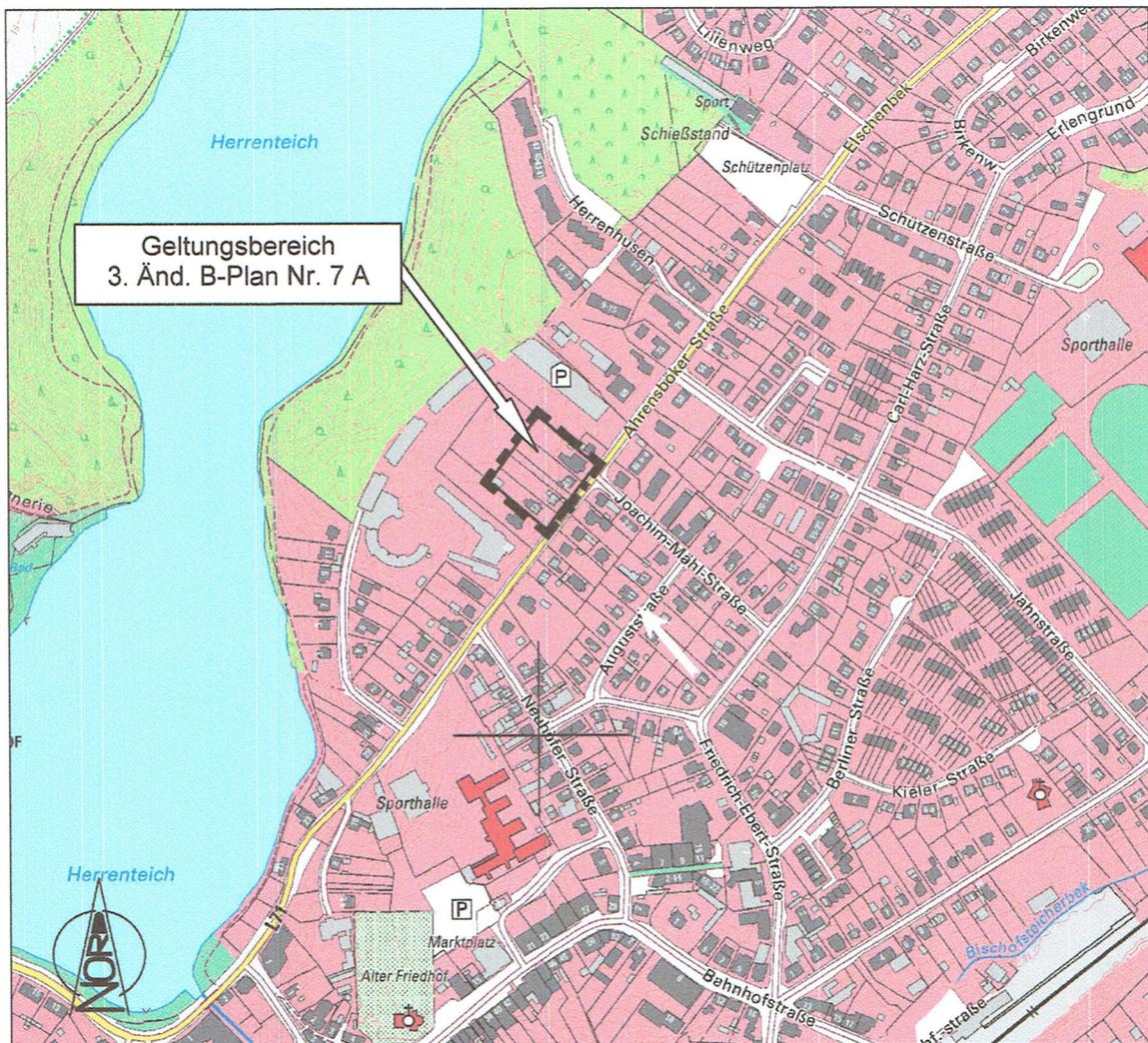


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A

für das Gebiet der Grundstücke 'Ahrensböcker Straße 57 - 63'

Begründung



STADT REINFELD / HOLSTEIN
Kreis Stormarn

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziele der Planung.....	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.....	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	8
3.3 Immissionsschutz	9
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	11
3.6 Hinweise	11
4. Kosten	12

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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A 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 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher 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 die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	11.12.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.12.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.01.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.01. - 19.02.2018
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.06.2018
Erneute TÖB-Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	18.07.2018
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	02.08. - 22.08.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	24.04.2019

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 als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des besiedelten Stadtgebietes an der 'Ahrensböcker Straße'. Konkret geht es um die Grundstücke 'Ahrensböcker Straße 57 - 63', Flurstücke 34/5, 34/13, 34/2, 494/34 und 577/34 Gemarkung Neuhof, Flur 4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.860 m².

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es fällt von Osten nach Westen von ca. 22 m über NN auf ca. 17 m über NN ab. Es handelt sich um Wohngrundstücke mit den dazugehörigen Hausgärten. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Stellplatzanlage, nordwestlich liegt eine zurzeit baumbestandene Fläche, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 A als Bauland ausgewiesen ist. Südlich und östlich verläuft die 'Ahrensböcker Straße'.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Januar 2017 wurde an die Stadt Reinfeld/Holstein der Antrag gerichtet, den Bebauungsplan Nr. 7 A im Bereich der Grundstücke 'Ahrensböcker Straße' 57 bis 63 zu überarbeiten, um im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen.

Ein Eigentümer, dem die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke gehören, hat im Jahr 2015 einen positiven Bauvorbescheid für die

Errichtung von vier Einzelhäusern erhalten (nicht im Geltungsbereich dieser Änderung), deren Erschließung über einen Wohnweg (Flurstück 34/2), der sich im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A befindet, gewährleistet werden soll. Hintergrund ist die Tatsache, dass die im Ur-Plan festgesetzte Straße mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' nie errichtet worden ist und aus eigentumsrechtlichen Gründen auch absehbar nicht gebaut werden kann.

Auch wenn der Ur-Plan eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht vorgesehen hatte, da hier der Charakter der villenartigen Bebauung mit großen Grundstücken erhalten werden sollte, bieten die aktuellen Gegebenheiten (hohe Nachfrage an Baugrundstücken, Vorrang Innenverdichtung, entsprechendes Interesse der Grundstückseigentümer) jedoch den Anlass für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr stimmte in seiner Sitzung am 20. März 2017 dem Antrag zu. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den betreffenden Eigentümern über eine Kostenregelung zu verhandeln und eine Kostenübernahmevereinbarung zu erarbeiten. Am 18. September 2017 wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit einem der Grundstückseigentümer geschlossen, der sich zur vollständigen Übernahme der mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Kosten verpflichtet hat.

Dieser Sachverhalt bietet den Anlass für die vorliegende Änderungsplanung.

2.2 Ziele der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A soll die Errichtung von Einfamilienhäusern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. Zudem soll die Erschließungsstraße (privater Wohnweg) für die an das Plangebiet nordwestlich angrenzenden Flurstücke festgesetzt werden. Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung von Baulandreserven als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Festsetzung einer Erschließungsstraße (privater Wohnweg) für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke gemäß Bauvorbescheid 0649/2015-41 der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Sämtliche der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden, wie auch im Ur-Plan, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind, wie im Ur-Plan, im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Im vorderen Bereich zur 'Ahrensböcker Straße' (WA 2) sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und einer Firsthöhe (FH) von max. 31 m über NN vorgegeben. Dies entspricht in dem der Verkehrsfläche nahe gelegenen Bereich einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 9,00 m. Für den rückwärtigen Bereich (WA 1) werden zu Dachform und -neigung keine Vorgaben gemacht. Hier beträgt die max. zulässige Firsthöhe 27 m über NN, was tatsächliche Gebäudehöhen zwischen 8,00 und 10,00 m ermöglicht.

Die Flächen von privaten Erschließungswegen für Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche ebenso unberücksichtigt zu lassen wie die von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude. Die Erschließungswege, außer dem festgesetzten privaten Weges, sind nur wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Im rückwärtigen Bereich kommt als Vorgabe hinzu, dass Einzelhäuser ausschließlich ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen und Doppelhäuser zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohnung aufweisen dürfen. So wird einer zu großen Nutzungsdichte in der Tiefe der Grundstücke vorgebeugt.

Neu aufgenommen ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung. So ist für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 3,00 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 sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenzen heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Ebenfalls neu aufgenommen ist eine Regelung zu Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes. So sind Kleinwindkraftanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen im Plangebiet nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung ist darin begründet, dass Kleinwindkraftanlagen mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein können. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet ist in gestalterischer Hinsicht eine Mindestregelung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen worden. Diese betrifft Nebenanlagen/Garagen/Carports.

Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem 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.

Unabhängig davon ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Grundstückszufahrten, mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten privaten Wohnweges, für die in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mindestens 10^{-4} bis 10^{-6} m/s) herzustellen sind.

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

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Laut dem festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 liegt das Plangebiet innerhalb einer Baufläche und zur Bebauung vorgesehenen Fläche.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den vorhandenen Hausgärten Gebüsch und Bäume vorhanden sind, in denen 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), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. 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.

3.3 Immissionsschutz

Wie bereits im Ur-Plan festgesetzt sind zum Schutz vor Außenlärm Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III (20 m von der Fahrbahnachse der 'Ahrensböcker Straße') und IV (10 m von der Fahrbahnachse der 'Ahrensböcker Straße') mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches gesamtes Schalldämmmaß R' _w , ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	35 dB
IV	40 dB

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen. Für die zukünftigen rückwärtigen Bebauungen sind die Leitungen und Schmutzwasser-Kanäle im Hausanschlusswege über die an der 'Ahrensböcker Straße' gelegenen Grundstücke zu verlegen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse besteht für neu entstehende Gebäude in zweiter Baureihe für die Beseitigung anfallenden Oberflächenwassers keine Anschlussmöglichkeit Richtung Ahrensböcker Straße im Freigefälle. Aus diesem Grund ist eine dezentrale Beseitigung (Versickerung gfls. in Mulden, Boxen, Rigolen) unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenbeschaffenheit erforderlich und in den jeweiligen Entwässerungsanträgen nachzuweisen. Unabhängig davon hat die Stadt Reinfeld/H. eine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens beauftragt. Die Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU), Fahrenkrug, hat in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Ahrensböcker Straße 57, 59 und 61 den Baugrund am 03. Dezember 2018 mit jeweils 2 Kleinrammbohrungen bis 5 m Tiefe erkundet, insgesamt also 6 Kleinrammbohrungen durchgeführt. In ihrem am 28. Dezember 2018 vorgelegten Bericht gelangt die GBU schematisiert zu dem Ergebnis, dass sich der Baugrund weitestgehend einheitlich aus 4 Schichten zusammensetzt:

Schicht 1 bis max. 2,00 m unter Gelände: Auffüllung / Mutterboden;

Schicht 2 bis max. 3,50 m unter Gelände: Sand, im Wesentlichen als Mittelsand;

Schicht 3 bis max. 3,90 m unter Gelände: Geschiebelehm / -mergel;

Schicht 4 bis zur jeweiligen Endteufe: Sand, überwiegend Feinsand, schwach mittelsandig.

Der Untersuchungsbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 grundsätzlich in den ungesättigten Sanden (Schichten 2 und 4) möglich ist. In den Sanden der Schicht 2 sei dies über Mulden- und gfls. Rigolenversickerungen möglich. In den Sanden der Schicht 4 seien Rigolen- oder gfls. Schachtversickerungen technisch möglich. Hierbei sei zu beachten, dass die schützende Deckschicht (Schicht 3) durchstoßen werden würde. Die Aussagen würden somit vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen getroffen. Im Ergebnis weist die Baugrunduntersuchung die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nach.

Nach Ende der Bohrarbeiten wurden die Wasserstände - gemessen im offenen Bohrloch - ermittelt. In keinem der 6 Bohrlöcher wurde bis zur jeweiligen Endteufe (5,00 m unter dem jeweiligen Ansatzpunkt) Wasser angetroffen.

In seinem Bericht spricht der Gutachter abschließend die Empfehlung aus, im Bereich der tatsächlichen Standorte der Versickerungsanlagen ergänzende und auch tiefer abzuteufende Kleinrammbohrungen durchzuführen. Der Grundwasserspiegel und der Durchlässigkeitsbeiwert seien zu bestimmen, da dies für die Bemessung der Versickerungsanlagen erforderlich sei.

Für das Bauvorhaben 'Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ahrensböcker Straße 63 a' wurde durch die ERWATEC eine Baugrunduntersuchung mit 5 Bohrungen bis zu einer Teufe von max. 6,00 m niedergebracht. Auch hier konnte in keinem der Bohrpunkte Wasserstand festgestellt werden. Eine der Bohrungen (B 5) wurde im Garten niedergebracht, um die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu erkunden. Der Untersuchungsbericht vom 08. Januar 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die Mutterbodenschicht/Auffüllung und der Geschiebelehm (Teufe bis 2,60 m) nicht zur Versickerung geeignet sind. Die angetroffenen schwach schluffigen Feinsande (Teufe 2,60 - 6,00 m) hingegen sind zur Versickerung von Regenwasser nach ATV A 138 geeignet.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die 'Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen'. Die Abfuhr der Abfallbehälter der zukünftigen Anlieger in zweiter Baureihe erfolgt ausschließlich am Fahrbahnrand 'Ahrensböcker Straße'. Für die Abholung der sog. 'Gelben Säcke' und von 'Sperrmüll' gilt dieselbe Vorgabe.

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, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.6 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 Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

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 und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Passiver Lärmschutz

Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Juli 2010 muss die Stadt sicherstellen, dass die Betroffenen über die DIN-Vorschriften Kenntnisse erlangen können, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Stadtverwaltung Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenaich-Str. 7, 23858 Reinfeld (Holstein), eingesehen werden.

Baumschutz

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

Stellplätze/Garagen

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 18. Oktober 2018.

Grundwasser/Niederschlagswasser

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung z. B. durch Keller / Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind mit der Wasserbehörde im Zuge der Bauantragstellung abzustimmen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus den befahrbaren Grundstücksbereichen (Zufahrten und Stellplätze) über Dränagen, Rigolen, Schächte u.a. ist nicht zulässig.

4. Kosten

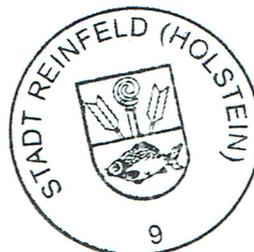
Die Stadt Reinfeld in Holstein hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A in ihrer Sitzung am 24. April 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Reinfeld in Holstein, den

05. JUNI 2019




Heiko Gerstmann
(Bürgermeister)