

**Gemeinde Holm**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28**

### **„Schulstraße“**

Für das Gebiet östlich der Hauptstraße (Bundesstraße 431), nördlich der Schulstraße und südlich der Straße Im Winkel

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 29.08.2019

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

M.Sc. Sara Lukac

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplan .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Landschaftsplan .....	8
2.4	Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch .....	8
2.5	Vorhandene Bebauungspläne.....	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Bauweise .....	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	13
3.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße .....	14
3.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
3.7	Gestaltung.....	16
<b>4</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>18</b>
4.1	Stellplätze.....	19
4.2	ÖPNV-Anschluss.....	20
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
7.1	Straßenverkehr .....	21
7.2	Festsetzungen zum Schallschutz.....	23
7.3	Freizeitlärm .....	24
<b>8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>25</b>
8.1	Einleitung .....	25
8.2	Bestandsbeschreibung.....	25
<b>9</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....</b>	<b>28</b>
9.1	Einleitung .....	28
9.2	Rechtliche Grundlagen.....	28
9.3	Vorhaben und Wirkfaktoren .....	31
9.4	Europäische Vogelarten.....	31

9.5 Fledermäuse .....	35
9.6 Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	38
9.7 Fazit.....	38
9.8 Quellen.....	40
<b>10 Flächen und Kosten.....</b>	<b>40</b>

#### **Anlage**

- Städtebauliches Konzept – Lageplan mit Grundrissen

#### **Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen**

- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, April 2019
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, 1. Bericht vom 04.04.2019, Eickhoff und Partner, Rellingen, April 2019
- Stellungnahme zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG); Büro für Umweltkartierung - Informationsverarbeitung - Naturbewertung, Holger Reimers), August 2019

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Neustrukturierung eines innerörtlich gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgeländes nördlich des Schulweges. Die Nutzung der ehemaligen Hofflächen und -gebäude wurde aufgegeben. Eine Wiedernutzung dieses innerörtlich gelegenen und gut erschlossenen Areals durch die Entwicklung zu einem neuen Wohnstandort und die damit verbundene bauliche Nachverdichtung sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Die Gemeinde Holm möchte durch die Schaffung von neuer Wohnbebauung dazu beitragen, Spannungen auf dem Immobilienmarkt zu mindern und der eigenen Bevölkerung ein attraktives Wohnraumangebot ermöglichen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels sollen die Entwicklungspotentiale einer gebietsverträglichen Nachverdichtung genutzt werden. Es soll eine Realisierung von Wohnbebauung mit unterschiedlichen Häusertypologien (Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser) erfolgen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesteuert werden.

## **1.2 Planverfahren**

Die Gemeinde Holm hat in ihrer Sitzung am 20.09.2018 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 gefasst.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 06.11.2018 in Form einer Diskussionsveranstaltung durchgeführt worden.

## **1.3 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Holm nordöstlich des Kreisverkehrs in der Hauptstraße / Schulstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.200 m<sup>2</sup> und umfasst das Areal einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle (Schulstraße Nr. 1) und des östlich angrenzenden Grundstückes (Schulstraße Nr. 3) mit den Flurstücken 598, 599, 600 und 233 der Gemarkung Holm.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße (B 431), im Süden an die Schulstraße und nördlich an die Wohngrundstücke Im Winkel und an der Hauptstraße (Nr. 24). Im Osten schließt sich das Gelände der Schule an.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28, ohne Maßstab,  
Quelle: Google Earth, © 2009 GeoBasis-DE/BKG

Umgeben ist das Plangebiet von heterogenen städtebaulichen Strukturen. Im Norden, Westen und Süden befinden sich überwiegend Wohngebäude. Diese stellen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Gebäudetypologien (Reetdachgebäude, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten, Klinker- und Putzfassaden), der Bauhöhen (ein- bis zweigeschossig plus Dachgeschoss) und Gebäudealter höchst unterschiedlich dar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im westlichen Teil die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohn- und Stallgebäude mit alter Klinkerfassade im Südwesten und weiteren angrenzenden Stall- und Nebengebäuden. Die Zufahrt erfolgt von der Schulstraße aus. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich eine Wiese mit Obstbäumen sowie ein Hausgarten entlang der Grenze zur Hauptstraße. Parallel zur Haupt- und Schulstraße stehen insgesamt 5 größere Bäume, davon befinden sich 3 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist an der Schulstraße jüngst ein Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach neu errichtet worden. Östlich angrenzend schließt sich ein weiteres Grundstück an auf dem ein Wohngebäude in Form eines eingeschossigen Gebäudes mit Quergiebel und Krüppelwalmdach steht.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 2). Die mit diesem Bebauungsplan getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

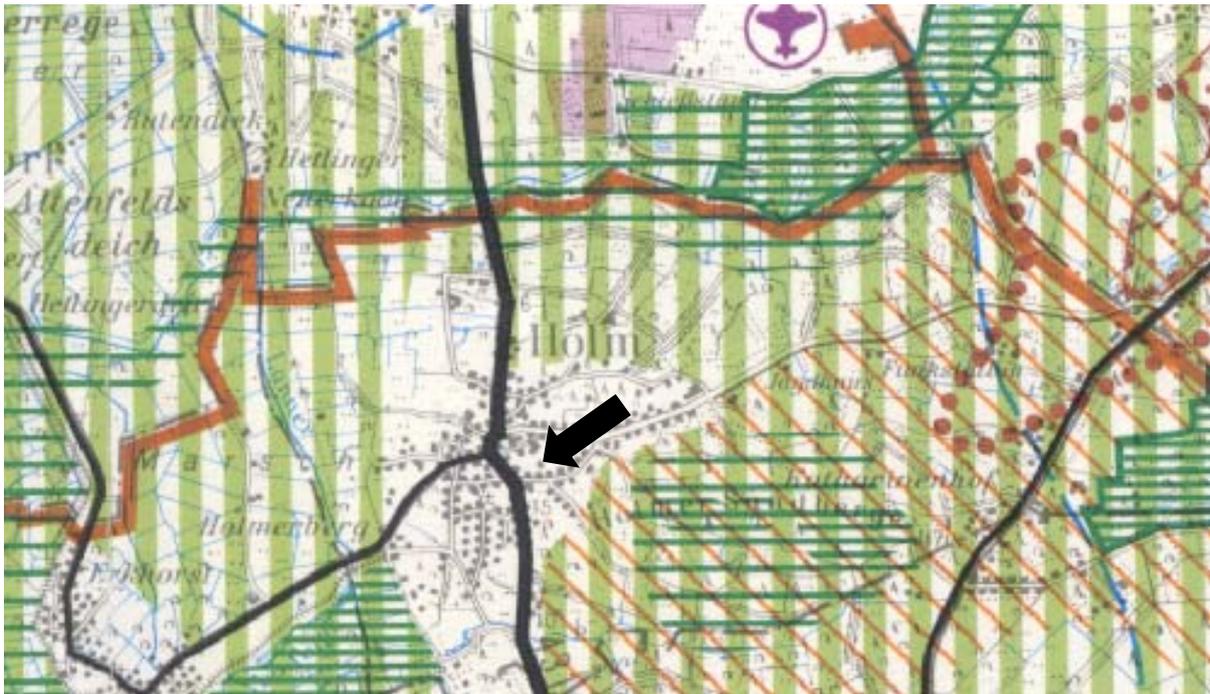


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. ca. 1:50.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm als Dorfgebiet (MD) dargestellt (siehe Abb. 3).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird zukünftig allgemeines Wohngebiet (WA) statt Dorfgebiet zeigen. Die zu berichtigende Darstellung des Flächennutzungsplans ist in Abb. 4 dargestellt.



Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm mit Kennzeichnung des Plangebietes des Bebauungsplans (rote Linie), ohne Maßstab

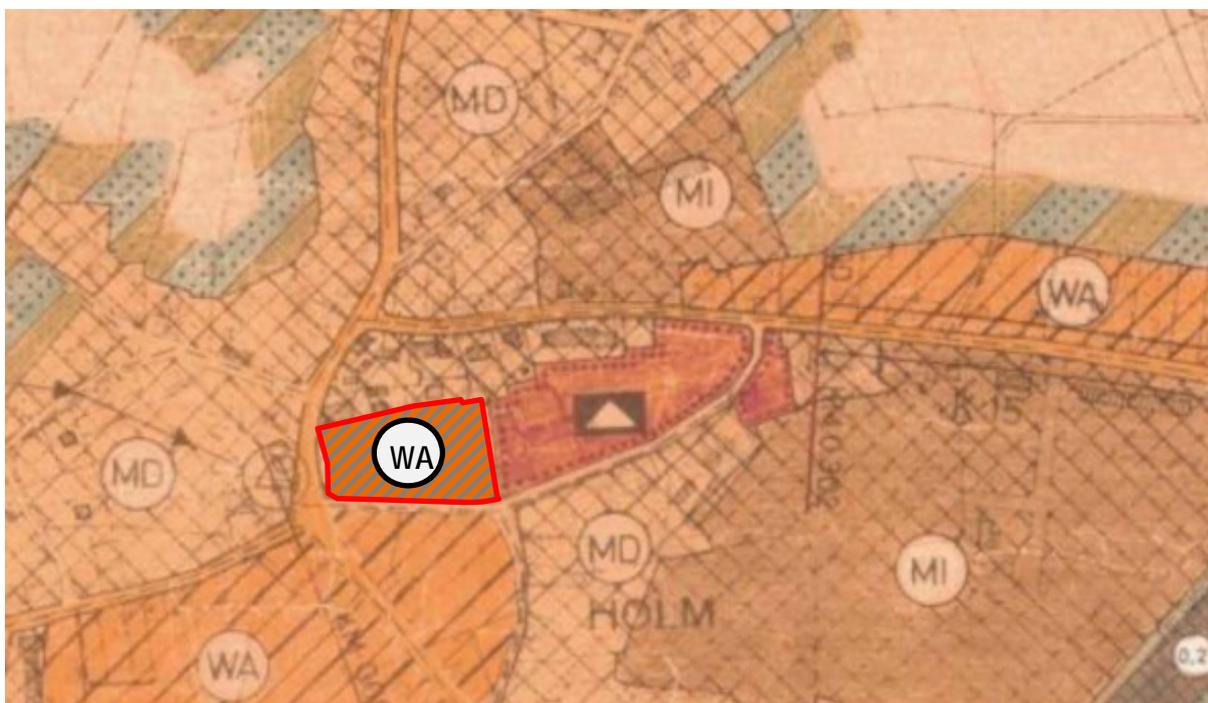


Abb.4: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

### **2.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Holm ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche im Bestand (M) dargestellt. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzung des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet die Entwicklungsziele des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden.

### **2.4 Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial Bauschutt) ist in Wasserschutzgebieten teilweise verboten. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Es darf nur Material verwendet werden, das mindestens der Bodenklasse Z 1.1 entspricht.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

### **2.5 Vorhandene Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bisher nach den Vorschriften des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

## **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist es, die zentral innerörtlich gelegenen Flächen zwischen Hauptstraße und Schulstraße zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Durch Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf der zentral gelegenen ehemaligen Hofstelle soll ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Die Wiedernutzung und Verdichtung des innerörtlichen Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand entsprochen.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept für die Flächen der ehemaligen Hofstelle entwickelt und abgestimmt (siehe Anlage). Das Konzept sieht im westlichen Teil eine Bebauung in Form von drei Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise plus Dachgeschoss vor, die zusammen ein Gebäudeensemble bilden. Das im Südwesten geplante Gebäude

(Haus 2) wird als Neubau in Lage und Größe dem Altbau nachempfunden. Der Neubau soll mit den Verblendsteinen des Altbaus erfolgen und Stilelemente wie Fenster, Gesimse und Gebäudehöhe erhalten und aufgewertet werden. Der Neubau erfüllt heutige Gebäudeansprüche hinsichtlich Dämmung, Lüftung und Wohnkomfort, bleibt aber optisch ein Altbau.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind nördlich des kürzlich errichteten Einfamilienhauses an der Schulstraße zwei Doppelhäuser geplant. Die Erschließung der neuen Gebäude im Bereich der ehemaligen Hofstelle erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Schulstraße aus. Eine Kleinkinderspielfläche ist im westlichen Bereich auf dem Flurstück 600 vorgesehen.

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien sorgen dafür, dass ein Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner zur Verfügung gestellt werden kann. Das städtebauliche Konzept geht von ca. 30 neuen Wohneinheiten im Bereich der Neubebauung auf der ehemaligen Hofstelle aus, davon ca. 26 im Geschosswohnungsbau und die 4 in Doppelhäusern. Die Wohnungen werden - bis auf zwei Wohnungen im Obergeschoss des im Südwesten geplanten Gebäudes (Haus 2 hat keinen Aufzug) - barrierefrei erreichbar sein.

Weitere neue Wohneinheiten sind im Bereich der möglichen rückwärtigen Bebauung eines Einzel- oder Doppelhauses auf dem östlichen Flurstück 233 (Schulstraße Nr. 3) möglich.

Zur Unterbringung der Stellplätze der Geschosswohnungsbauten ist die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen, in dem der überwiegende Teil der Stellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt von der Schulstraße aus. Insgesamt sind ca. 38 Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten geplant, davon ca. 24 in der Tiefgarage und ca. 14 oberirdisch. Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sind auf den eigenen Grundstücken vorgesehen. Außerdem sind 4 Parkplätze für Besucher auf dem privaten Grundstück im Bereich der Zufahrt vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzepts sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung im östlichen Teil getroffen.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das geplante Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Dies gilt auch für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen

Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein Wohnquartier integrationsfähig sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie maximaler Firsthöhen. Das vorgesehene Bebauungskonzept mit Mehrfamilienhäusern im westlichen Teil des Plangebietes soll durch Baukörperausweisungen mit Baugrenzen und Baulinien im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse sowie Firsthöhenfestsetzungen gesichert werden.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, ein Wohnquartier zu entwickeln. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem benötigten Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken, die auch aus gesamtgemeindlicher Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung weiterer Freiflächen zu begrenzen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen.

Im Plangebiet werden differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für einzelne Bauflächen getroffen. Dafür werden die Wohngebietsflächen nummeriert (WA 1 und WA 2).

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf.

Für die beiden Wohngebiete werden leicht unterschiedliche maximal zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt, da sich die Art der Bebauung unterscheidet. Im westlich gelegenen WA 1 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,35, im östlich gelegenen WA 2 von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben damit unterhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Wohngebiete von 0,4.

Durch die festgelegte GRZ von 0,35 wird im WA 1 eine dichtere Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau ermöglicht aber gleichzeitig auch ausreichende Freiflächen gesichert. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA 2 wird eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht und der Bestand gesichert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich des östlich gelegenen Flurstückes 233 werden dadurch Erweiterungsmöglichkeiten gesichert.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.

Für das WA 1 wird im Bebauungsplan eine besondere Regelung für die Überschreitung der Grundflächenzahl für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten und für die Anlage von Tiefgaragen getroffen. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann dafür hier bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung 1.3). Mit der Festsetzung wird der Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes, im Sinne eines flächensparenden Städtebaus in zentraler Lage zu entwickeln, entsprochen und die Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gesichert. Damit kann auch dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung“ nachgekommen werden. Mit der Festsetzung wird der Anforderung nach einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen nachgekommen. Innerhalb des Plangebietes bleiben jedoch ausreichend Grünflächen sowie Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Für das WA 2 gilt die allgemeine Überschreitungsregelung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 %. Das bedeutet die festgesetzte Grundflächenzahl darf hier bis zu einer GRZ von 0,45 durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bleibt damit hier unterhalb der für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO vorgesehenen Obergrenze (bei einer von GRZ 0,40 mit 50% Überschreitung ergibt sich eine GRZ von 0,60).

#### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse / First- und Traufhöhen**

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, wird auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um die geplante Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind weitere Geschosse nur zulässig, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m unter drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt (§ 2 Abs. 8 Landesbauordnung). Um die Höhe der Gebäude insgesamt zu begrenzen und einer ungewollte Höhenentwicklung durch Dach- bzw. Nicht-vollgeschosse entgegen zu wirken, werden zusätzlich maximale Firsthöhen bestimmt.

Im WA 2 soll eine niedrigere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Es werden jedoch auch hier maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, damit auf beiden Seiten des Hauses eine Gaube entstehen kann und damit das bauordnungsrechtliche Maß von drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden kann. Damit eine Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke minimiert wird, sind im WA 2 zusätzlich maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

Für die maximal zulässigen Firsthöhen werden für die einzelnen Baufelder differenzierte Festsetzungen getroffen. Für die Gebäude im WA 1, die in Geschossbauweise geplant sind, darf eine Firsthöhe von 12 m nicht überschritten werden. Für das wiederaufzubauende Gebäude im Südosten wird in Anlehnung an den jetzigen Bestand eine Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Im WA 2 gilt für die hier

zulässigen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Firsthöhe von 9,5. Zusätzliche wird hier eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt, da hier Gebäude mit geneigten Dächern entstehen sollen, in Anlehnung an die nachbarschaftliche Bebauung. Bezugspunkt der Höhenmessung für die Firsthöhen ist die Oberkante des jeweiligen fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhensteuerung wird im Zusammenspiel mit den festgelegten Grundflächenzahlen eine für die Wohngebiete angemessene Ausnutzung ermöglicht. Die ermöglichte Dichte und Höhe für die Bebauung der Grundstücke wird in dieser zentralen Ortslage städtebaulich für sinnvoll und verträglich gehalten.

#### **Oberkante des Erdgeschossfußbodens**

Zur Verhinderung von weit aus dem Erdreich herausragenden Sockelbauten wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens beschränkt und darf maximal 40 cm höher als die mittlere Höhe der zugehörigen Geländeoberfläche hergestellt werden (vgl. textliche Festsetzung 1.2).

#### **Geschossflächenzahl**

Es wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, diese ergibt sich indirekt aus der Grundflächenzahl bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Im Plangebiet wird die für allgemeine Wohngebiete definierte Grenze der Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 BauNVO hier deutlich unterschritten.

### **3.3 Bauweise**

Im WA 1 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Eine Regelung ist hier nicht erforderlich, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenze und Baulinien hinreichend geregelt wird. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise hat zur Folge, dass der Durchführende selbst die Bauweise unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wählen kann.

Im WA 2 wird insgesamt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Soweit der Bebauungsplan keine andere Festsetzung zu Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Länge der Gebäude darf bei der offenen Bauweise 50 m nicht überschreiten.

Um das planerisch angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, werden im WA 2 bestimmte Hausformen festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und um die Neubebauung in den rückwärtigen Bereichen in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild anzupassen. Ein Einzelhaus ist definiert als ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Da die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen dabei unerheblich ist, werden zusätzliche Festsetzungen zur Beschränkung der Gebäudehöhe (Zahl der Vollgeschosse, First- und Sockelhöhe) sowie zur Anzahl der Wohnungen getroffen (vgl. Kap. 3.2 und 3.5), um hier Geschosswohnungsbauten auszuschließen.

### **Firstrichtung**

Im WA 1 wird für das wiederaufzubauende Gebäude im Südwesten die Firstrichtung des Hauptdaches festgesetzt. Die Festsetzung sorgt im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Firsthöhe und der Baulinie dafür, dass die Bebauung wie im Bestand am Standort neu errichtet wird.

## **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Im WA 1 wird durch die baukörperbezogenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen die geplante Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes gesichert. Die Lagen und Abmessungen der beiden geplanten Gebäude für den Geschosswohnungsbau werden durch Baugrenzen bestimmt, die mit geringem Abstand um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt sind. Durch die Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück genau definiert und die freizuhaltenden Bereiche bereits festgelegt.

Im Südwesten wird das in Anlehnung an den Altbau neu entstehende Gebäude durch die Festsetzung einer allseitigen Baulinie an dem Standort, in der Gebäudeflucht und in seiner Abmessung genau bestimmt. Zusammen mit weiteren Festsetzungen zur Höhe und zur Firstrichtung wird damit gewährleistet, dass der Neubau in Lage und Größe dem Altbau nachempfunden wird.

Die getroffenen Baukörperfestsetzungen für die neuen Gebäude im WA 1 entsprechen dem städtebaulichen Konzept und wurden im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Abstände überprüft. Auch die abstandsrechtlichen Anforderungen der geplanten Neubebauung zum nördlich angrenzenden Reetdachgebäude (Hauptstraße 24) werden eingehalten. Die beabsichtigte Dichte ist städtebaulich vertretbar und dem innerörtlichen Standort angemessen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke wurden die Stellungen der Baukörper und die Abstände soweit wie möglich optimiert.

Im WA 2 werden die überbaubaren Flächen durch flächenhaft festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Damit wird hier ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bebauung und Aufteilung von neuen Grundstücken ermöglicht und Spielräume für die Anordnung und Form der Baukörper zugelassen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein. In den flächenhaft festgesetzte Bauflächen bleibt es freigestellt, wie die Gebäude unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Bei Festsetzung einer Baulinie muss auf dieser gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Bauteile wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m zugelassen werden kann (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4). Eine Überschreitung ist jedoch nicht zulässig, wenn in den Wurzel- und Kronenbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes eingegriffen wird.

Die Anlage von Vorbauten z.B. in Form von Treppenhäuser Erker und Loggien dient auch zur Gliederung der Fassade und soll trotz der Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Daher kann dafür eine Überschreitung der Baugrenzen im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen werden. Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Balkone und Terrassen sind zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Daher sieht das städtebauliche Konzept für Erdgeschosswohnungen Terrassenanlagen und für Wohnungen in den Obergeschossen für jede Wohnung mindestens einen Balkon vor. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe zu ermöglichen, kann auch eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen werden.

Außerhalb der Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen, Carports, Stellplätze und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

### **3.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße**

In den Wohngebieten ist ein Mix aus unterschiedlichen Bauformen in Form von Geschosswohnungsbauten sowie Einzel- und Doppelhäusern geplant. Im östlich gelegenen WA 2 sind gemäß des städtebaulichen Konzeptes und in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da zu den Einzelhäusern auch auf einem Grundstück stehende mehrgeschossige Wohnblocks zählen, wird hier zusätzlich die Anzahl der Wohnungen beschränkt.

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6). Hiermit wird gewährleistet, dass der Bestand gesichert wird und sich Neubebauungen in diesem Bereich hinsichtlich Dichte und Bebauungsstruktur in die Bestandsbebauung einfügen. In diesem Bereich sollen keine Geschosswohnungsbauten oder größere Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Unterstützung der angestrebten aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung mit Anteilen von Gartenflächen im WA 2 wird festgelegt, dass je Einzelhaus mindestens 500 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5).

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

#### **Anpflanzung von Bäumen**

Die Durchgrünung der allgemeinen Wohngebiete auf den jeweiligen Grundstücken wird festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1.9). Hierbei gilt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Die Festsetzung dient der Bereicherung der Biotopstrukturen und der Gewährleistung eines Mindestanteils an Begrünung

auf den Grundstücken. Eine Durchgrünung der Baugebiete gliedert und strukturiert deren Erscheinungsbilder und es wird eine verbesserte Einbindung in das Umfeld erzielt.

Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> herzustellen, damit sich der Baum entsprechend seines arttypischen Habitus entwickeln kann. Die Festsetzung dient außerdem dazu, ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit einen langfristigen Erhalt sicherzustellen.

#### **Anpflanzung einer Hecke und begrünte Grundstücksflächen**

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen angepflanzt werden (s. textliche Festsetzungen Nr. 1.10). Die Heckenpflanzung wird für einen Bereich an der nördlichen Grenze des WA 1 und WA 2 festgesetzt, um Beeinträchtigungen für die nördlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücke durch die Anlage von Stellplätze und Zufahrten nahe der Grundstücksgrenze zu minimieren. Durch eine geschlossene Heckenpflanzung werden eine Eingrünung des Wohngebietes und ein Sichtschutz zu den nördlich angrenzenden Grundstücken hergestellt.

#### **Baumerhalt**

Der innerhalb des Plangebietes im Südwesten vorhandene Laubbaum soll erhalten werden. Der Baum ist Teil einer Großbaumreihe entlang der der Hauptstraße, die übrigen Standorte befinden sich außerhalb des Plangebietes auf gemeindeeigenen Flurstücken. Der im Geltungsbereich gelegenen Baum wird mit einem Erhaltungsgebot versehen und sein dauerhafter Erhalt somit im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Die bei Abgang festgesetzte Nachpflanzung innerhalb des Plangebietes mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) in der gleichen Art stellt bereits nach kurzer Entwicklungszeit, einen ökologisch und visuell wirksamen Ersatz sicher (s. textliche Festsetzung Nr. 1.12).

#### **Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Stellplätze, Wege, Terrassen, Feuerwehruzufahrten und Kleinkinderspielflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.13).

Die Begrünung der Tiefgaragen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen werden durch die Begrünung für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen erheblich gesteigert. Die Andeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern, Stauden und Gräsern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Durch die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung sollen die erschließungstechnisch erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nicht verhindert werden, daher sind Flächen für Stellplätze, Wege, Terrassen, Feuerwehruzufahrten und Kleinkinderspielflächen von der Begrünung ausgenommen.

### **Begrünung von Müllstandplätzen**

Da Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke Wirkungen in den öffentlichen Raum hinein entfalten, sind diese mit einer Heckenbepflanzung als Sichtschutz zu umgeben oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen z.B. durch Integration in die Baukörper (s. textliche Festsetzung Nr. 1.14). Unterirdische Anlagen sind zulässig.

### **Befestigung mit versickerungsfähigen Materialien**

Für private Wege und Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Wohngebiete wird eine Befestigung mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.) festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.11). Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich vermindern, unterbleiben. Mit dieser Festsetzung werden unterschiedliche Aspekte berücksichtigt: Sie dient der Sicherung des quantitativen Grundwasserhaushalts, begünstigt die Vegetation und das Lokalklima mit einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (wassergebundene Oberflächen, Drainpflasterung) und vermindert den Oberflächenabfluss von Regenwasser. Die Herstellung mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau erhält auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser. Die Festsetzung dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes und die Verfügbarkeit des Bodenwassers insbesondere für den Baumbestand und Lebensräume für Pflanzen und Tiere bleibt bestehen.

## **3.7 Gestaltung**

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedungen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes des Wohngebietes gewährleistet.

### **Fassaden**

Innerhalb des WA 1 ist für die Herstellung der Fassaden Sichtmauerwerk zu verwenden. Die Farben werden auf Rot bis Rotbraun, Braun oder Dunkelgrau beschränkt (s. örtliche Bauvorschrift 2.1). Für den westlichen Teil des Plangebietes soll mit der Festlegung der zulässigen Materialien und Farben für Fassaden ein einheitliches Erscheinungsbild für die neue Geschosswohnungsbauten bestimmt und extrem hervorstechende Farben wie z.B. Weiß, Gelb oder Schwarz ausgeschlossen werden und z.B. ortuntypische Blockholzhäuser, Holz- oder Putzbauten an dieser von der Haupt- und Schulstraße gut sichtbaren Ortslage verhindert werden. Die Beschränkung auf Sichtmauerwerk erfolgt auch in Anlehnung auf die bestehenden Gebäude der ehemaligen Hofstelle.

Für das WA 2 werden keine Gestaltungsvorschriften zu Fassaden getroffen, da hier an der Schulstraße bereits zwei Gebäude stehen und für die im rückwärtigen Bereich zulässigen Einzel- und Doppelhäuser ein Spielraum für die individuelle Gestaltung offen gelassen werden soll. Die rückwärtig möglichen neu entstehenden Gebäude sind von der Haupt- und Schulstraße nicht unmittelbar sichtbar, so

dass die Fassadengestaltung sich hier nicht negativ auf das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes auswirkt.

Für das WA 1 wird weiter festgelegt, dass die Fenster stehend rechteckig auszuführen sind. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (s. örtliche Bauvorschrift 2.2). Mit dieser Vorschrift sollen für die im WA 1 geplanten Geschosswohnungsbauten historische Fensterteilungen und –proportionen gefördert und großflächige ungeteilte Fensterformate vermieden werden.

### **Dachgestaltung**

Für das gesamte Plangebiet werden Festsetzungen für Farben und Eindeckungen von Dächern der Hauptgebäude festgesetzt, um eine möglichst einheitliche Dachlandschaft innerhalb des neuen Wohngebietes zu erhalten. Für die Dächer von Gebäuden soll durch die Vorgabe eines Farbspektrums für Pfannendeckungen zwischen Anthrazit, Grau oder Rot bis Rotbraun ein Rahmen entstehen, welcher einerseits noch Spielraum für die individuelle Gestaltung lässt und andererseits die Qualität des Ortsbildes sichert.

Für Dacheindeckungen sind hochglänzende Oberflächen ausgeschlossen aber engobiierte Dachpfannen zulässig. Um Möglichkeiten der Energiegewinnung bzw. –einsparung durch Solarzellen bzw. Solarkollektoren nicht zu behindern, ist die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern zulässig. Ebenso sind weiche Dacheindeckungen (Reetdach) sowie Dachbegrünungen aus ökologischen Gründen gewünscht und werden daher zugelassen.

Um eine zu große Unruhe in den Dachflächen zu vermeiden, sind Solaranlagen auf Dächern im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche (s. örtliche Bauvorschrift 2.3).

Es wird ein Mindestmaß von 30 Grad für die Dachneigung von Hauptgebäuden festgesetzt. (s. örtliche Bauvorschrift 2.4). Die Einhaltung einer Mindestdachneigung ist für die Erhaltung des Ortsbildes wesentlich. Die Errichtung von sog. Toskanahäusern oder Gebäuden mit flachem Pultdach und Staffelgeschoss soll dadurch verhindert werden.

Weiterhin wird zur Vermeidung störender Dachformen die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten beschränkt. Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben. (s. örtliche Bauvorschrift 2.5). Diese Regelungen sollen verhindern, dass bei zu großen Dachgauben oder –einschnitten der Charakter des geeigneten Hauptdaches verloren geht.

### **Grundstückseinfriedungen**

Für den Gesamteindruck des Gebietes ist die Ausführung der Einfriedungen von Bedeutung. Als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind daher ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zäune sind nur in Kombination mit einer Hecke auf den Grundstückseinfriedungen und dürfen die Hecke nicht überragen (s. örtliche Bauvorschrift 2.6). Als geeignet für geschnittene Hecken werden folgende Arten aufgeführt:

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Die Verwendung heimischer Laubgehölze sichert eine langfristige Erhaltung einer Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die auf die örtlichen Standortbedingungen angepassten Laubgehölze bieten einen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen, insbesondere viele Insektenarten. Einheimische Laubgehölze benötigen darüber hinaus einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem gibt es kaum Ausfall bei neu gesetzten Pflanzen.

## 4 Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Hauptstraße (B 431). Von dem unmittelbar südwestlich gelegenen Kreisverkehr zweigt die Schulstraße ab.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohngebietsflächen sowie die Anbindung an die technische Infrastruktur sollen von der Schulstraße aus erfolgen. Für die Erschließung der Geschosswohnungsbauten im WA 1 und der beiden im rückwärtigen Bereich des WA 2 geplanten Doppelhäuser ist die Anlage einer gemeinsamen Zufahrt geplant, die etwa mittig von der Schulstraße aus abzweigt. Die Fläche soll als private Zufahrt im Gemeinschaftseigentum bleiben. Eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Schulstraße aus in der Lage zwischen den beiden an der Straße geplanten Geschosswohnungsbauten im WA 1.

Die Freihaltung von Sichtdreiecken und eine annähernd waagerechte Wartefläche zur Wahrnehmung des Fußgängerverkehrs auf dem privaten Grundstück vor dem Tiefgaragen-Rampenbeginn sind in der Planung zu berücksichtigen.

Für die beiden Bestandsgrundstücke an der Schulstraße (Flurstück 598 und 233) erfolgt die Erschließung direkt von der Schulstraße aus. Die rückwärtige Bebauungsmöglichkeit des östlich gelegenen Grundstückes (Flurstück 233) kann ebenfalls über eine Sticherschließung von der Schulstraße aus erfolgen.

Direkte Grundstückszufahrten von der Hauptstraße aus sollen nicht erfolgen. In der Planzeichnung wird entlang der Hauptstraße und im Einmündungsbereich der Schulstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Eine überschlägige Verkehrsermittlung hat ergeben, dass die sich aus der Neubebauung ergebene Verkehrszunahme über die Schulstraße abgewickelt werden kann. Dabei wurde von 51 neuen Stellplätzen insgesamt ausgegangen (39 für Geschosswohnungsbau, 12 für drei neue Doppelhäuser) und angenommenen durchschnittlichen 4 Fahrten pro Pkw pro Werktag. Die Verkehrsbelastung über den Tag wurde verteilt auf 25 % der Fahrten am Morgen (6:30h bis 8:30h), 40 % der Fahrten über den Tag (8:30h bis 16:30h), 25 % der Fahrten am Abend (16:30h bis 18:30h) und 10 % der Fahrten nach 18:30h. Daraus ergibt sich im Durchschnitt in der morgendlichen und abendlichen Spitzenzeit (6:30h -

8:30h / 16:30h - 18:30h) ein Fahrzeug alle 2,4 Minuten. Die Verkehre verteilen sich auf drei Zufahrten zur Schulstraße.

#### **4.1 Stellplätze**

Um das Ziel der Planung, die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds, umzusetzen, ist eine möglichst vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

Zur Unterbringung der Stellplätze der Geschosswohnungsbauten ist die Anlage einer Tiefgarage im WA 1 vorgesehen, in dem der überwiegende Teil der Stellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt von der Schulstraße aus. Insgesamt sind ca. 38 Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten geplant, davon ca. 24 in der Tiefgarage und ca. 14 oberirdisch. Bei den projektierten 26 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ergibt sich ein privater Stellplatzschlüssel von ca. 1,4 Stellplatz je Wohneinheit.

Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser (im WA 2) sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Es wird festgesetzt, dass mindestens 1 Stellplatz je Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnung, 1,5 Stellplätze je Drei-Zimmer-Wohnung und 2 Stellplätze je Vier- und Mehr-Zimmer-Wohnung auf dem Grundstück herzustellen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7). Somit passt sich der Stellplatzschlüssel den unterschiedlichen Haushaltstypen (Senioren, Singles, Paare, Familien) an.

Die Unterbringung der Stellplätze ist überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen, die unterhalb der Gebäudkörper und darüber hinaus unterhalb der inneren Freiflächen errichtet werden sollen. Da wirtschaftliche Tiefgaragenrundrisse eine mittige Fahrgasse mit beidseitigen Einstellmöglichkeiten erfordern und somit insbesondere im Vergleich zu den Wohngebäuden größere Gebäudetiefen aufweisen, ist eine Realisierung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind oberirdische Garagen nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.8). Mit der getroffenen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen im WA 1 soweit wie möglich freigehalten und nicht durch weitere einzeln stehende Garagen überbaut werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes negativ beeinflussen.

Es sind außerdem 4 Parkplätze für Besucher auf dem privaten Grundstück im Bereich der Zufahrt vorgesehen.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollen in der Tiefgarage geschaffen werden. An den Hauseingängen werden Abstellflächen für das kurzfristige Abstellen von Fahrrädern vorgehalten.

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche einen städtebaulichen Vertrag schließen und dort die Regelungen zur Herstellung von Besucherparkplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder aufnehmen.

## 4.2 ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 594 Schulau Fähre – Bf. Pinneberg- Norderstedt Mitte (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-Min.-Takt) und 589 Bf. Wedel - Uetersen (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-Min.-Takt) an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburgs angeschlossen. Außerdem ist das Plangebiet durch die Buslinie 489 der Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH Wedel – Bf. Elmshorn (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 30 bis 60-Min.-Takt) angeschlossen.

Die Haltestelle Holm, Schulstraße befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Die bediente Bushaltestelle liegt damit innerhalb der definierten Einzugsbereiche für Bus-ÖPNV (400 Meter Luftlinie) und gewährleistet damit die ÖPNV-Erschließung.

## 5 Ver- und Entsorgung

### **Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung**

Die Versorgung (Strom, Gas, Trinkwasser) und Entsorgung (Abwasser) des neuen Wohngebietes kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Schulstraße sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung wird über den konkreten Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen entschieden und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

### **Niederschlagswasser**

Um die Einleitungskapazität der Bestandskanäle nicht zu überlasten, ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken Mulden- und/oder Rigolensystem zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben (s. textliche Festsetzung Nr. 1.15).

Durch ein Bodengutachten wurde belegt, dass die vorgefundenen Böden nur im oberen Meter versickerungsfähig sind. Die Rückhaltung ist daher durch Maßnahmen wie ein Mulden- und/oder Rigolensystem zu unterstützen.

Die Rückhaltekapazität ist dabei so zu bemessen, dass sich der Regenwasserabfluss nicht erhöht. Damit ist sichergestellt, dass sich die an den Bestandskanal abgegebene Regenwasserkapazität gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erhöht.

### **Müllentsorgung**

Für die Baufelder erfolgt die Müllabfuhr direkt von der Schulstraße aus. Eine Befahrbarkeit des Grundstückes durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Die Müllabfuhr erfolgt im Plangebiet nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken an geeigneter Stelle vorzusehen und am Abfuhrtag an die Schulstraße zu stellen.

## 6 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## 7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Hauptstraße (B431). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms erarbeitet (Lärmkontor, April 2019).

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse erzielt werden können, wenn besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die im Folgenden näher erläutert werden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass gegenüber der Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz an Gebäuden werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### 7.1 Straßenverkehr

Die schalltechnischen Auswirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Hauptstraße und Schulstraße) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Hamburg, April 2019) geprüft.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung und DIN 18005-1 vom Juli 2002, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über Beuth Verlag GmbH) sowie der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Aus Sicht des Schallschutzes

im Städtebau handelt es sich hierbei um anzustrebende Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Planaufsteller verfügt über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen, die im Rahmen eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung von Straßen- und Schienenwegen anzuwenden sind. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete liegt bei 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Nach derzeitigem Wissensstand kann zudem davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung ist oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für die Bauleitplanung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Die Verkehrsmengen der Hauptstraße und der Schulstraße stammen aus der Messung der Geschwindigkeitsverteilung, die vom Amt Geest und Marsch Südholstein für die Schulstraße im Februar 2019 und für die Hauptstraße im März 2019 durchgeführt wurde. Für die Ermittlung der Lkw-Anteile wurde auf die Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein 2015 des LBV-SH zurückgegriffen. Bei der Schulstraße ist die Zufahrt von der Hauptstraße aus nur für Anlieger erlaubt weshalb hier keine Lkw zu erwarten sind.

Die hieraus ausgewerteten durchschnittlichen Werktagsbelastungen wurden näherungsweise als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) herangezogen und auch für die Prognose übernommen, da keine relevante Verkehrssteigerungen zu erwarten sind.

Es ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für die Hauptstraße von 6.453 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 2,6% und für die Schulstraße von 720 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 0%.

### **Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung**

#### Tagzeitraum

Das Ergebnis der Schalluntersuchung zeigt, dass im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie die dazugehörigen Außenwohnbereiche von 55 dB(A) im mittleren und östlichen Teil des Plangebiets ab einem Abstand von ca. 40 m senkrecht zur westlichen Plangebietsgrenze eingehalten wird. Im Nahbereich zur Hauptstraße (B431) wird dieser Wert etwa um bis zu 9 dB überschritten.

Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird am Tag ab einem Abstand von ca. 18 m zur westlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Im Nahbereich zur Hauptstraße (B431) werden Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) ermittelt. Somit wird hier der Immissionsgrenzwert um bis zu 5 dB überschritten. Jedoch wird an den Baugrenzen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 65 bzw. 70 dB(A) wird im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 nicht erreicht oder überschritten.

### Nachtzeitraum

Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eingehalten. In den übrigen Bereichen wird der Orientierungswert um bis zu 12 dB überschritten.

Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird nachts ab einem Abstand von ca. 30 m von der westlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Innerhalb dieses Abstandes ergeben sich Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) ermittelt. Jedoch wird an den Baugrenzen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) fast ausschließlich eingehalten.

Die in der Rechtsprechung anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 nicht erreicht oder überschritten.

## **7.2 Festsetzungen zum Schallschutz**

Sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 in weiten Bereichen des Plangebietes eingehalten. Dennoch zeigen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, dass für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA 1) insbesondere im Nachtzeitraum im Nahbereich zur Hauptstraße (B431) schalltechnische Konflikte im Sinne DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm entstehen. Der Lärmkonflikt ist im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird und Maßnahmen zum Schallschutz abzuwägen sind.

Das Abstandsgebot gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sowie eine konfliktvermeidende Nutzungsanordnung nach BauNVO kommen hier nicht in Frage, da im betroffenen Südwesten des Plangebietes durch Festsetzung einer Baulinie vorgesehen ist, durch einen Neubau an gleicher Stelle und in gleicher Kubatur und Ausrichtung den bestehenden Altbau nachzuempfinden. Somit handelt es sich um eine Überplanung der Bestandsnutzung, wodurch ein erweiterter Abstand ausgeschlossen ist. Außerdem steht die planerisch beabsichtigte bauliche Nachverdichtung dieses innerörtlich gelegenen und gut erschlossenen Areals einer Freihaltung größerer Abstände zur Hauptstraße entgegen. Auch die Zuordnung geeigneter, weniger empfindlicher Nutzungen nach Baunutzungsverordnung (z.B. Mischgebiete) steht der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen, entgegen.

Ein Schutz vor Verkehrslärm mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden / -wällen stellt aufgrund der geplanten Mehrgeschossigkeit der Wohnbebauung und der örtlichen Gegebenheiten kein geeignetes Mittel zum Schallschutz dar und ist zudem städtebaulich an dieser Innerortslage nicht vertretbar. Ein aktiver Schallschutz in Form einer Wand entlang der B 431 und im Einmündungsbereich zur Schulstraße müsste eine Höhe von mehr als 2 m zum Schutz der Außenwohnbereich und 5 m zum Schutz der Schlafräume aufweisen. Dies ist auch hinsichtlich von Belangen der Verkehrssicherheit und der Verschattung nicht umsetzbar.

Da zumindest die zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete fast ausschließlich eingehalten werden, erscheint eine Wohnnutzung mit entsprechender Außennutzung aus schalltechnischen As-

pekten vertretbar. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung werden nicht erreicht. Eine grundrissorientierte Planung würde hier nur bedingt zur Konfliktvermeidung beitragen. Als geeignete passive Schallschutzmaßnahme für die betroffenen Plangebäude im westlichen Plangebiet (WA1) kommen vielmehr entsprechende Schalldämmungen der Fassaden und Fenster in Betracht. Dadurch kann der erforderliche Geräuschimmissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unter dem Begriff „Schlafräume“ fallen damit auch Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom Januar 2018, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH).

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ( $R_{w,ges}$ ) ergeben sich aus dem jeweiligen „maßgebliche Außenlärmpegel“ ( $L_a$ ) und dem Zielwert bzw. Schutzanspruch für die beabsichtigte Raumnutzung im Inneren der Gebäude ( $K_{Raumart}$ ), z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden getroffen und durch nebenstehende Abbildungen ergänzt (s. textliche Festsetzungen 1.16 und 1.18 sowie die zugehörigen Abbildungen 1 und 2):

*1.16 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der nebenstehenden Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in der nebenstehenden Abbildung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.*

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

*Dabei ist*

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01}$$

*1.17 Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.*

*1.18 Von den Festsetzungen 1.16 und 1.17 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.*

### **7.3 Freizeitlärm**

Durch das auf der Freifläche südlich der Schulstraße einmal jährlich stattfindende Dorffest ist keine zusätzliche Konfliktsituation mit der Neubebauung zu erwarten. Durch die geringe Häufigkeit der Veranstaltung und das Rücksichtnahmegebot auf die bereits bestehende angrenzende Wohnbebauung sind keine lärmtechnisch relevanten Maßnahmen an der Neubebauung erforderlich.

## 8 Naturschutz und Landschaftspflege

### 8.1 Einleitung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Dies ist im vorliegenden Planverfahren nicht der Fall. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH 2323-392) und „Holmer Sandberge und Buttermoor“ (FFH 2324-303) sind ca. 1 km südwestlich bzw. ca. 825 m östlich gelegen. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Untere Elbe bis Wedel“ (DE2323-401) befindet sich etwa 1,2 km südwestlich des Plangebietes. Die nächsten Naturschutzgebiete „Haseldorfer Binnenelbe“ (NSG Nr. 34), „Tävsmoor/Haselauer Moor“ (Nr. 161) und „Buttermoor/Butterbargsmoor“ (Nr. 147) sind etwa 3,5 km westlich, ca. 2,2 km nordöstlich und ca. 4 km östlich gelegen. Die Landschaftsschutzgebiete „Pinneberger Elbmarsch“ (LSG 04) und „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (LSG 05) befinden sich etwa 280 m westlich bzw. 770 m südlich vom Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich zentral in dem Wasserschutzgebiet „Haseldorfer Marsch“ mit der Schutzzone IIIA.

Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Fällung von Gehölzen sowie der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher von vornherein nicht auszuschließen und werden im folgenden Abschnitt untersucht.

### 8.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch an der Grenze eines Schutzgebietes. Gewässertypen wie Seen und Flüsse befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Am 01.04.2019 hat eine Begehung des Plangebietes stattgefunden, bei der sowohl die Flora als auch die Habitatstrukturen bezüglich ihres faunistischen Potenzials zusammenfassend beurteilt wurden. Das Plangebiet wird zu allen Seiten von Siedlungsfläche begrenzt, westlich verläuft eine überörtliche Hauptverkehrsstraße und südlich verläuft die Schulstraße. Im Plangebiet befinden sich freistehende Einzelbäume wie Linden, Lärchen, Eichen und Fichten (*Tilia sp.*, *Larix sp.*, *Quercus sp.*, *Picea sp.*) mit Stammdurchmessern (BHD = Brusthöhendurchmesser auf Höhe 1,30 m) von ca. 10 cm bis ca. 60 cm sowie einen Scherrasen mit freistehenden Obstbäumen (*Malus sp.*, *Prunus sp.*) mit Stammdurchmes-

ser zwischen 5-10 cm. Entlang der Grenze zur Hauptstraße befindet sich ein Hausgarten mit Dominanz von Ziersträuchern wie Lorbeerkirsche und Rhododendron. Den östlichen Teil des Plangebietes bildet ein Grundstück mit einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden. Das Grundstück wird durch einen Zaun mit Gehölz- und Strauchsaum nach Westen abgegrenzt.



Abb.5: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Kartendaten: © 2018 GeoBasis-DE/BKG / Google Earth)



Abb.6: Blick auf den Scherrasen mit Obstbäumen im Osten



Abb.7: Blick auf den Gehölz- und Strauchsaum in östlichen Teil des Gebietes



Abb.8: Landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohn- und Stallgebäude

## 9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 9.1 Einleitung

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Fällung von Gehölzen sowie der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher von vornherein nicht auszuschließen und werden im folgenden Abschnitt untersucht.

### 9.2 Rechtliche Grundlagen

Auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Folglich ist eine artenschutzrechtliche Prüfung unentbehrlich.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können grundsätzlich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangieren. Hiernach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Abs. 1 Nr. 2),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Abs. 1 Nr. 4).

Der § 44 des BNatSchG bestimmt somit für streng geschützte Arten weitergehende Zugriffsverbote als für besonders geschützte Arten. Die Begriffe besonders und streng geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt. Grundsätzlich zählen beispielsweise zu den besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, alle heimischen Säugetierarten mit Ausnahme einiger Neozoen und einiger „schädlicher“ Nagetierarten sowie alle europäischen Amphibienarten. Streng geschützte Arten sind immer auch besonders geschützt.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, ist insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Dort heißt es im Wortlaut:

„Für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei der Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen,

liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Absatz 5 hat für die Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung bei Eingriffsvorhaben entscheidende und weitreichende Konsequenzen, die im Folgenden kurz genannt werden:

- Die Verbotstatbestände sind zu prüfen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 des BNatSchG aufgeführt sind. Bei Letzteren wird es sich um Arten handeln, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik in hohem Maße verantwortlich ist. Eine entsprechende Rechtsverordnung ist jedoch bisher noch nicht erlassen worden.
- Das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt nur, soweit deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch als CEF<sup>1</sup>-Maßnahmen bezeichnet, beispielsweise zur Neuschaffung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ihrer ökologischen Funktionen können grundsätzlich anerkannt werden.
- Das Tötungs- und Verletzungsrisiko nach § 44 Abs. 1 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten sofern die Maßnahme nicht im Zusammenhang mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten steht sowie das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Individuen der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht ist und das Vorhaben auch durch Schutzmaßnahmen unvermeidbar ist.
- Das Verbot der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten, sofern sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Alle Anhang IV – Arten sind gleichzeitig streng geschützt.
- Bei Pflanzenarten des Anhangs IV tritt ein Verbot bei der Zerstörung und Beschädigung von Lebensräumen nur ein, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten werden kann.

Ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nicht vermeidbar, so sind nach § 45 BNatSchG Ausnahmen möglich. Um eine Ausnahme zu erwirken, müssen die folgenden drei Bedingungen erfüllt sein:

- Das Eingriffsvorhaben muss aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, die auch wirtschaftlicher Art sein können, notwendig sein.
- Zumutbare Alternativen dürfen nicht gegeben sein.
- Der Erhaltungszustand der Populationen einer Art darf sich durch den Eingriff nicht verschlechtern.

---

<sup>1</sup> Continuous Ecological Functionality

### 9.3 Vorhaben und Wirkfaktoren

Für die Realisierung des Bauvorhabens auf der ehemaligen Hoffläche sind das Entfernen der Bodenvegetation und die teilweise Beseitigung des Obstbaumbestandes notwendig. Der Laubbaum im Südwesten soll erhalten bleiben.

Wirkfaktoren sind definierte Merkmale der Planungen, die sich in spezifischer Weise auf die artenschutzrechtlichen Schutzbereiche auswirken können. Durch das Vorhaben ist im Wesentlichen mit den folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

- Durch das Fällen von Sträuchern und Bäumen sowie durch Abrissarbeiten an Gebäuden besteht ein unmittelbares Tötungsrisiko für die darin lebenden Individuen verschiedener Arten.
- Durch das Fällen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Abrissarbeiten an Gebäuden entfällt deren Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, hier insbesondere für Vögel. Ebenso entfällt deren Funktion als Nahrungsquelle.
- Durch die Inanspruchnahme von Freiflächen werden potenzielle Aufenthaltsräume von Vögeln und Fledermäusen sowie Wuchsstandorte von Pflanzen überbaut.

Durch die Besiedlung des geplanten Wohngebietes wird es zwar zu einer Störwirkung auf verschiedene Tierarten kommen. Aufgrund der bereits seit Jahren direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, der regelmäßigen Mahd ist jedoch nicht mit einer Anwesenheit von besonders störempfindlichen Arten zu rechnen, so dass sich dieser Faktor nicht erheblich auswirken wird und daher nicht als relevant im Sinne der artenschutzrechtlichen Prüfung gilt.

### 9.4 Europäische Vogelarten

Auf Basis der Habitatbedingungen im Plangebiet werden im Folgenden potenziell vorkommende europäische Vogelarten und ihr Gefährdungsstatus tabellarisch dargestellt. Mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben werden auf der Ebene von Brutgilden nach Südbeck (2005) betrachtet.

In den Gehölzstrukturen können verschiedene Gehölzfreibrüter wie z.B. Amsel, Grünfink, Elster, Buchfink oder Heckenbraunelle vorkommen. Gehölzhöhlenbrüter, welche Baumhöhlen des älteren Baumbestandes beziehen könnten, sind z.B. Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer oder Feldsperling. Ebenfalls möglich ist das Vorkommen von Bodenbrütern wie Zilpzalp, Rotkehlchen, Fitis oder Zaunkönig.

An und in den Gebäuden ist das Vorkommen von Nischen bewohnenden Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Schwalben (*Hirundinidae*) nutzen Gebäude als Lebens- bzw. Niststätten (Berndt et al. 2003). Darüber hinaus nutzen auch andere Vogelarten fakultativ bestimmte Gebäudestrukturen für die Anlage des Nistplatzes. Hierzu gehören z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*). Nester unter den Dachvorsprüngen wurden bei der Ortsbegehung nicht gesichtet. In dem Stallgebäude sind zwei aufgegebene Nester von Rauchschwalben vorhanden. Diese können nicht mehr genutzt werden, weil nach Aufgabe der Rinderhaltung im Stall keine Einflugmöglichkeiten mehr bestehen.

Von einer Betroffenheit bodenbrütender Arten des Offenlandes ist nicht auszugehen. Aufgrund der starken Nutzungsintensität und der Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet ist auch ein Brutvorkommen von anpassungsfähigeren Wiesenvögeln wie Goldammer oder Feldlerche nicht zu erwarten.

**Tabelle 1:** Potenziell vorkommende Vogelarten im Plangebiet.

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
<b>Bachstelze</b> <i>Motacilla alba</i>	*	Halbhöhlen-/ Nischenbrüter	nutzt Gebäudestrukturen, Nest auch am Boden und auf Bäumen (Halbhöhlen)
<b>Blaumeise</b> <i>Parus caeruleus</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Buchfink</b> <i>Fringilla coelebs</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
<b>Buntspecht</b> <i>Dendrocopos major</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Bäume, Nahrungsgast
<b>Dohle</b> <i>Corvus monedula</i>	V	Gebäude-/ Nischenbrüter	nutzt Nischen und Löcher im Siedlungsbereich, Spechthöhlen
<b>Eichelhäher</b> <i>Garrulus glandarius</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Elster</b> <i>Pica pica</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
<b>Feldsperling</b> <i>Passer montanus</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt Gehölzstrukturen und Nistkästen
<b>Fitis</b> <i>Phylloscopus trochilus</i>	*	Bodenbrüter	Nest fast ausnahmslos direkt am Boden in dichtem Bewuchs
<b>Gartenbaumläufer</b> <i>Certhia brachydactyla</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Bäume
<b>Gartengrasmücke</b> <i>Sylvia borin</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Gartenrotschwanz</b> <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	Halbhöhlen-/ Gehölzfrei-/ Nischenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Gimpel</b> <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Grauschnäpper</b> <i>Muscicapa arquata</i>	*	Halbhöhlen-/ Nischenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
<b>Grünfink</b> <i>Carduelis chloris</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	Gebäude- / Nischenbrüter	Nest in Nischen, Halbhöhlen und auf Sims von Stein-, Holz- und Stahlbauten
<b>Haussperling</b> <i>Passer domesticus</i>	*	Gebäude- / Höhlenbrüter	Nest in Höhlen, Spalten und tiefen Nischen an Gebäuden
<b>Heckenbraunelle</b> <i>Prunella modularis</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i>	*	Höhlenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Mauersegler</b> <i>Apus apus</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen
<b>Mehlschwalbe</b> <i>Delichon urbicum</i>	*	Fels- bzw. Gebäudebrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen, Kunstnester
<b>Misteldrossel</b> <i>Turdus viscivorus</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen, halboffene Bereiche
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia aticapilla</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Rabenkrähe</b> <i>Corvus corone</i>	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Rauchschwalbe</b> <i>Hirundo rustica</i>	*	Nischenbrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Rotkehlchen</b> <i>Erithacus rubecula</i>	*	vorw. Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen und die Umgebung am Boden
<b>Schleiereule</b> <i>Tyto alba</i>	V	Halbhöhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gebäudestrukturen, Nisthilfen
<b>Schwanzmeise</b> <i>Aegithalos caudatus</i>	*	Gehölzfrei-/ Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Singdrossel</b> <i>Turdus philomelos</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Star</b> <i>Sturnus vulgaris</i>	*	Höhlenbrüter	Gehölz- und Offenlandstrukturen

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
<b>Stieglitz</b> <i>Carduelis carduelis</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Straßentaube</b> <i>Columba livia f. domestica</i>	n.b.	Halhöhlen/Gebäudebrüter	nutzt Gehölz- und Gebäudestrukturen
<b>Türlentaube</b> <i>Streptopelia decaocto</i>	*	Baumbrüter	nutzt Gehölzstrukturen
<b>Zaunkönig</b> <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Zilpzalp</b> <i>Phylloscopus collybita</i>	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>RL SH:</b> Die Brutvögel Schleswig-Holsteins Rote Liste (Knief et al. 2010): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, *-nicht geführt			

#### Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist bekannt, dass im Zuge der Baumaßnahmen die vorhandenen Gehölzstrukturen entfernt werden könnten. Falls es zu Fällmaßnahmen innerhalb des Frühjahrs und Sommers kommt, besteht die Gefahr von Tötungen der Nestlinge bzw. der brütenden und hudernden Altvögel, weil diese die Gehölze als Bruthabitate nutzen. Bei Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit ist eine Gefahr der Beeinträchtigung laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht gegeben. Für Altvögel, die fliehen können, besteht die Gefahr nicht. Der Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung“ ist somit nur zu vermeiden durch eine Fällung der Bäume und Strauchbestände außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst im Allgemeinen die Periode vom 01. März bis 30. September<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Periode ist eine Fällung der Gehölze nur nach einer Kontrolle auf Besatz durch eine fachkundige Person zulässig. Der Verbotstatbestand tritt nicht ein, wenn die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

#### Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind verbreitete und ungefährdete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage innerhalb einer dichten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, ungefährdete Arten des Siedlungsraums handelt. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden daher keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet. Der Verbotstatbestand tritt nicht ein.

<sup>2</sup> Zur Definition der Brutzeit ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG heranzuziehen, hierin wird die Zeit, in der keine Bäume oder Gebüsche entfernt werden dürfen, auf die Periode 01. März bis 30. September festgelegt.

### **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel sind Nistplätze an Gebäuden oder Bäumen anzusehen. Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gehölzbestände und die Sträucher stellen für die Gehölz- und Bodenbrüter des Geltungsbereiches potenziell geeignete Habitatstrukturen dar. Im Rahmen der Baufeldräumung lässt sich die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vermeiden. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist jedoch nicht verbotsrelevant, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Der Verlust einzelner Gehölzstrukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial kann generell als ein Eingriff verstanden werden, der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt nicht ein.

### **9.5 Fledermäuse**

Sämtliche europäische Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und demzufolge streng geschützt. Von den heimischen Fledermäusen werden als Sommerquartiere Baumhöhlen, Spalten hinter abstehender Rinde an alten oder toten Bäumen sowie Fels- und Gebäudespalten (Mauerspalten, Verkleidungen, Fensterläden u.a.) oder große Dachstühle sowie Fledermauskästen genutzt. Als Winterquartiere werden ebenfalls Baumhöhlen, Fels- und Gebäudespalten, feuchte, frostsichere Keller, Stollen etc. sowie natürliche Höhlen genutzt. Im Folgenden werden die potenziell vorkommenden Fledermausarten in Bezug auf die nach Artenschutzrecht möglichen Verbotstatbestände betrachtet und soweit erforderlich nötige Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich dargestellt.

Bauliche Anlagen, die für Quartiere dienen könnten, sind im Plangebiet vorzufinden. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohn- und Stallgebäude im Südwesten und weitere angrenzende Stall- und Nebengebäude bieten Möglichkeiten für Sommer- und Winterquartiere sowie Tagesverstecke. Potenziell vorkommende Arten, die Gebäudestrukturen als Quartiere nutzen, wie die Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus, wären durch die Planungen somit direkt betroffen.

Die Fläche und insbesondere Gehölzstrukturen können als Jagd- und Durchflugsgebiet genutzt werden. Eine besondere Bedeutung als Jagdgebiet hat die Fläche aufgrund der gegebenen Habitatstruktur jedoch nicht. Quartiere in Baumhöhlen (z.B. Faullöcher) innerhalb des Plangebietes sind hingegen denkbar. Eine Nutzung als Wochenstube ist ab einem Stammdurchmesser von 30 cm möglich. Eine Nutzung als Winterquartier ist in Norddeutschland in der Regel ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm möglich. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Fledermaus-Flachkasten, der als Sommerquartier geeignet ist.

In Tabelle 2 sind die potenziell vorkommenden Arten aufgeführt. Es werden die Arten in Bezug auf die nach Artenschutzrecht möglichen Verbotstatbestände betrachtet und bei Erforderlichkeit nötige Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich dargestellt. Sollten ein oder mehrere Verbotstatbestände nicht vermeidbar sein, wird eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

**Tabelle 2:** Potenziell vorkommende Fledermausarten im Plangebiet.

Artname	RL SH	Vorkommen	Bemerkungen
<b>Breitflügel-Fledermaus</b> <i>Eptesicus serotinus</i>	3	Dachboden (SQ) Außenfassade (SQ) Baumhöhlen (WQ)	Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in vorhandener Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen.
<b>Großer Abendsegler</b> <i>Nyctalus noctula</i>	3	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ)	Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich.
<b>Mückenfledermaus</b> <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	Außenfassade (SQ) Mauerspalt (WQ)	Gebäudeart, an die Nähe von Wald und Gewässer gebunden, Vorkommen eher unwahrscheinlich, Daten defizitär, wegen Verwechslung mit Zwergfledermaus.
<b>Rauhautfledermaus</b> <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ) Mauerspalt (WQ)	Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich.
<b>Wasserfledermaus</b> <i>Myotis daubentonii</i>	*	Baumhöhlen (SQ) Dachboden (SQ) Höhlen, Keller (WQ)	Bevorzugt Wälder und Parks mit Teichen und Seen, eine der häufigsten Arten, Vorkommen von Quartieren aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich, Transferflüge aber nicht auszuschließen.
<b>Zwergfledermaus</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	Außenfassade (SQ) Mauerspalt (WQ)	Ausgesprochene Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in vorhandener Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen.
<b>RL SH:</b> Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste (Borkenhagen 2014): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, *-nicht geführt; (SQ): Sommerquartier; (WQ): Winterquartier.			

**Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Im Falle einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse bergen der Abriss, aber auch Umbau von Gebäuden die Gefahr, Individuen zu töten oder zu verletzen. Sommerquartiere und Tagesverstecke können bei allen Gebäuden auf Grund geeigneter Einfluglöcher und Spalten nicht ausgeschlossen werden. In Stallgebäude und Nebengebäuden können Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Hingegen sind die geplanten Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser ungeeignet für Winterquartiere.

Wochenstuben von anspruchslosen Arten wie z.B. der Zwergfledermaus sind nicht mit Sicherheit auszuschließen. Demnach würde der Abriss oder Umbau von Gebäuden während der Wochenstubenzeit die Gefahr bergen, einen Verbotstatbestand auszulösen. Die Wochenstubenzeit liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09. Zu dieser Zeit ist der Abriss oder Umbau von Gebäuden nur nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachkundigen und entsprechender Maßnahmen zulässig. Bei Abriss oder Umbau innerhalb der Überwinterungszeit ist eine Gefahr der Beeinträchtigung laut des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gegeben, da Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden können. Der Kernzeitraum der Winterruhe umfasst die Periode vom 1. Dezember bis 28. Februar (LBV 2011). In diesem Zeitraum besteht die Gefahr, einen Verbotstatbestand auszulösen. Da auch Wochenstuben nicht ausgeschlossen werden können, ergibt sich kein Zeitfenster, in dem die

Tötung von Individuen bei Abriss oder Umbau der Gebäude ohne genauere Untersuchungen ausgeschlossen werden kann. Daher wird empfohlen, vor der Abrissmaßnahme eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person durchzuführen und im Zuge dessen die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

Im Zuge des Bauvorhabens sind Baumfällungen geplant. Für potenzielle Quartiere in Gehölzen mit einem Stammdurchmesser unter 50 cm kann eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden. Gehölze dieses Umfangs können aber als Wochenstube und Tagesversteck genutzt werden. Dies gilt auch für einen Fledermaus-Flachkasten im Osten des Geltungsbereichs. Aufgrund der nördlichen Lage Schleswig-Holsteins ist eine Fällung dieser Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar im Regelfall möglich. Der einzige Baum mit einem Stammdurchmesser über 50 cm ist zum Erhalt vorgesehen.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Bauzeitenregelung berücksichtigt werden bzw. andernfalls eine fachkundige Kontrolle der Baumhöhlen und Fledermauskästen vor der Baumfällung stattfindet.

#### **Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Prinzipiell sind die Anlage und der Betrieb von baulichen Anlagen geeignet, Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Fledermäusen auszulösen. Temporäre Störungen durch Baumaschinen und Lärmentwicklung können zu gewissen Störungen führen, die jedoch auf einen relativ kurzen Zeitraum beschränkt bleiben. Anlagebedingt können Sperrwirkungen von Gebäudekomplexen die Wanderbewegungen zwischen den Jagdrevieren bzw. zwischen Tageseinständen und Jagdrevieren behindern. Auch kann für die aktuelle Planung nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Beeinträchtigung oder zum Verlust von Jagdgebieten kommt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und in Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung wird jedoch kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erwirken könnte. Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

#### **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Die aktuelle Planung beabsichtigt den Abriss den aktuellen Gebäudebestands. Sommerquartiere und Tagesverstecke (Ruhestätten) können am Wohn- und Stallgebäude und weiteren angrenzenden Stall- und Nebengebäuden nicht ausgeschlossen werden. Tagesverstecke und Zwischenquartiere sind weniger an spezielle Strukturen gebunden und daher verbreiteter als Wochenstuben und Winterquartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein. Eine Zerstörung oder Beschädigung von Sommer- und/oder Winterquartieren würde den Verbotstatbestand auslösen.

Werden bei den oben beschriebenen Kontrollen auf Fledermausbesatz Wochenstuben oder Winterquartiere gefunden, so sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) zu schaffen und zu erhalten. Schritte und Maßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen. Gleiches gilt für die Baumfällungen.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn ggf. die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

## **9.6 Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

### **Tierarten**

Aufgrund der Zusammensetzung der Habitatstrukturen und des darauf liegenden Nutzungsdrucks im Plangebiet ist mit Ausnahme von Fledermäusen (s.o.) ein Vorkommen von Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten.

Die Reptilienarten (Schlingnatter und Zauneidechse) sind auszuschließen, da sie wärmeliebend sind und ausgedehnte Magerbiotop benötigen. Ein Vorkommen der Blatthornkäferart Eremit kann aufgrund des Verbreitungsareals nahezu ausgeschlossen werden. Auch die Haselmaus kommt in der Region in der Regel nicht vor. Zudem benötigt die Haselmaus strukturreiche Wälder. In Gehölzen, Hecken oder Knicks kann sie nur vorkommen, wenn diese nicht isoliert vorkommen, sehr strukturreich sind und eine gewisse Breite aufweisen. Letzteres ist im Plangebiet nicht gegeben.

Die übrigen in der Region prinzipiell verbreiteten FFH-Arten sind an die Nähe von Feuchtbiotopen gebunden. Da sowohl im Geltungsbereich als auch angrenzend keine für anspruchsvolle Arten geeigneten Oberflächengewässer vorkommen, ist er als Lebensraum von wassergebundenen Säugetieren, Libellen, Amphibien, Wasserkäfern, Muscheln und Wasserschnecken der FFH-Richtlinie nicht geeignet.

### **Pflanzenarten**

Biotopstrukturen, in denen sich anspruchsvolle Pflanzenarten etablieren können sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend wurden bei der Begehung keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten (Anhang IV FFH-Arten oder andere besonders geschützte Arten) gefunden.

Eine Gefährdung geschützter Pflanzenarten sowie ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

## **9.7 Fazit**

Das Gebiet wurde am 01. April 2019 begangen und auf Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Arten abgesucht. Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit Ausnahme von Fledermausarten und bestimmter Brutvogelarten Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL von vornherein ausgeschlossen werden.

Von Eingriffen potenziell betroffen sind die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohn- und Stallgebäude und angrenzende Stall- und Nebengebäude sowie einzelne Sträucher und der Baumbestand.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich.

In der folgenden Tabelle sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zusammenfassend aufgeführt.

**Tabelle 3:** Übersicht über die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Arten- gruppe	Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung)	Abs. 1 Nr. 3 u. 4 (Entnahme oder Zerstörung von Fort- pflanzungs- und Ruhestätten / Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Stand- orte)
Brutvögel	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Baufeldräumung und Entfernung von Sträuchern und Hecken außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (Brutzeit: 1.3. bis 30.9.); andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine besetzten Nester gefährdet sind.	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Verbotstatbestand nicht erfüllt
Fledermäuse	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Abrissarbeiten und Fällarbeiten nur nach fachkundigem Nachweis, dass keine Tiere in den Quartieren getötet werden. Baumfällung von Dezember bis Februar ohne Kontrolle möglich.	Verbotstatbestand nicht erfüllt	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Bei nachgewiesenen Wochenstuben oder Winterquartieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Weitere Tierarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie		
Pflanzenarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten		

Am 27.08.2019 wurde eine fachkundige Begutachtung der abzureißenden Gebäude auf Fledermausquartiere durchgeführt (Büro für Umweltkartierung - Informationsverarbeitung – Naturbewertung, Holger Reimers). Bei der Nachsuche wurden weder Fledermäuse noch indirekte Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung gefunden. Es wurden keine Spuren einer Quartiernutzung von Fledermäusen entdeckt und auch potentiell gut geeignete Strukturen für Quartiere sind nirgends festgestellt worden. Die Dachränder und Fassaden der Gebäude sind

ansonsten ohne für Fledermäuse zugängliche Hohlräume aufgrund der weitgehend intakten abgedichteten Ausführung und Eindeckung.

Damit ergaben sich insgesamt keine konkreten Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Fledermäuse.

Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist durch den Abriss der Bauten unter der Voraussetzung, dass durch die Vermeidungsmaßnahme einer Kontrolle o.g. Bereiche kein Besatz festgestellt wird, nicht zu erwarten. Eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kann dann ausgeschlossen werden, auch eine erhebliche Störung von Fortpflanzungsstätten im Umfeld ist durch die geplanten Maßnahmen nicht erkennbar. Verbotstatbestände des §44 BNatSchG treten durch den Rückbau der Gebäude aller Voraussicht nach nicht ein.

## 9.8 Quellen

- Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T., Südbeck, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.
- Knief, W., Berndt, R.K., Hälterlein, Jeromin, K., Kieckbusch, J.J. & Koop, B. (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste, 5. Fassung. - Herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, erarbeitet durch das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek.
- Koop, B. & Berndt, R.K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, Zweiter Brutvogelatlas - Auswertung der Brutbestandsaufnahmen im Rahmen des bundesweiten Projektes ADEBAR von 2005 - 2009, - Neumünster
- Südbeck, P. Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K. & Sudfeld, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Kiel.

## 10 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 7.200 m<sup>2</sup>. Es erfolgt eine Festsetzung insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA).

### Städtebaulicher Vertrag / Kosten

Die Gemeinde Holm wird die Durchführung einem Vorhabensträger auf dessen Kosten übertragen. Dazu wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabensträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Dieser Vertrag ist nicht Regelungsgehalt dieses Bebauungsplans.

Holm, den .....

.....

Bürgermeister