

Gemeinde Holm

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0845/2019/HO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 26.08.2019
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	04.12.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Holm	12.12.2019	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet östlich der Hauptstraße (B431),
nördlich der Schulstraße und südlich der Straße Im Winkel, hier:
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.07.2019 bis 12.08.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch aufgestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die aus der vorgeschlagenen Abwägung entstehenden Veränderungen wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Die Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag werden im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung rät, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens werden gemäß des städtebaulichen Vertrages vom 15.01.2019 von dem Investor getragen.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet östlich der Hauptstraße (B431), nördlich der Schulstraße und südlich der Straße Im Winkel abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen gemäß anliegender Auswertung (Abwägung), die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet östlich der Hauptstraße (B431), nördlich der Schulstraße und südlich der Straße Im Winkel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

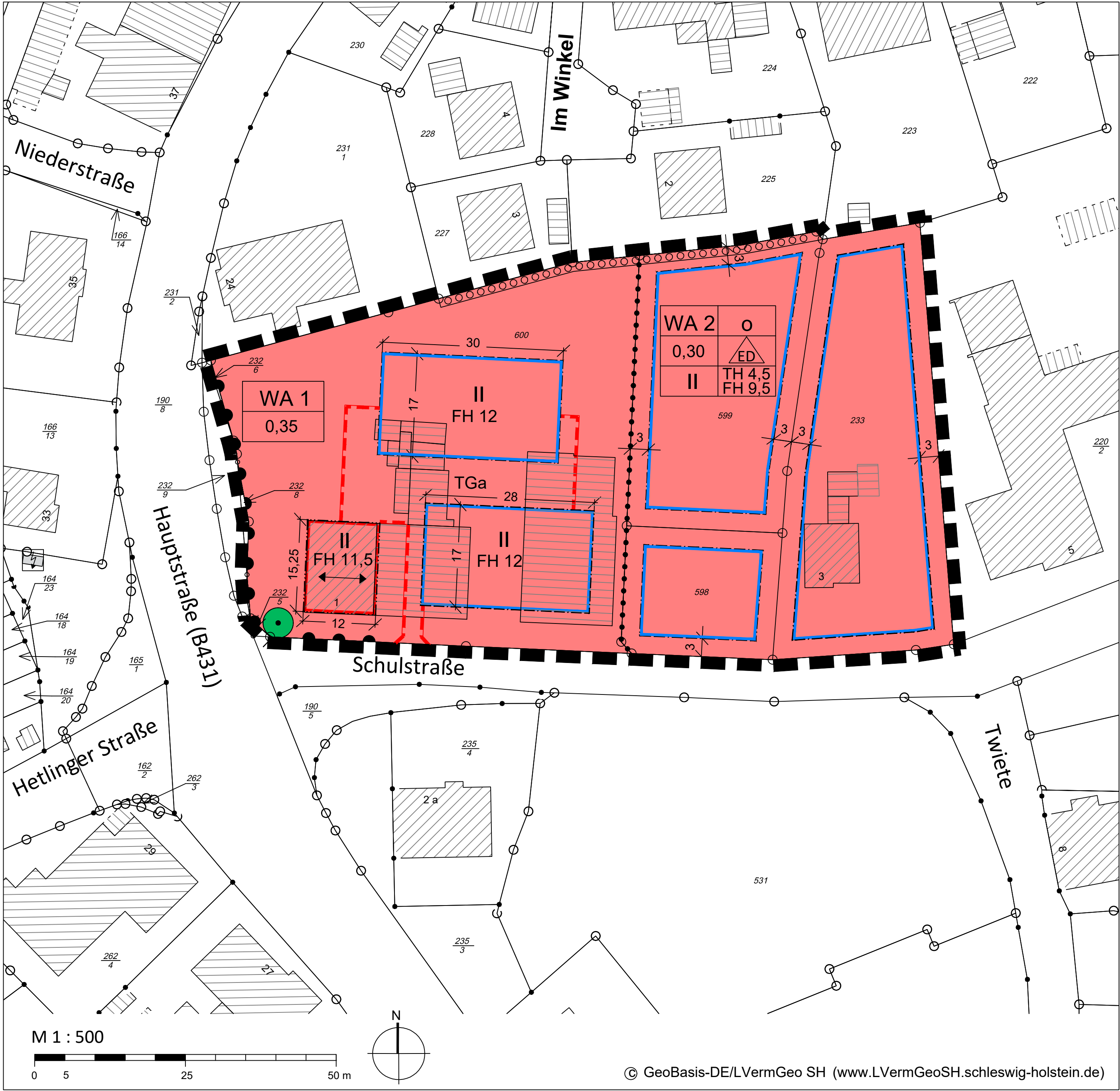
Hüttner

Anlagen:

Planzeichnung, Begründung, Abwägungsvorschlag mit eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH 9,5 Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern Bezugspunkt der Höhenmessung ist Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
TH 4,5 Traufhöhe als Höchstmaß, in Metern Bezugspunkt der Höhenmessung ist Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze (s. textliche Festsetzung 1.4)

Firststrichung des Hauptdaches

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 1.10)

Erhaltung von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1.12)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (s. textliche Festsetzung 1.8)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bemaßung in Meter

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Geländeoberfläche.

1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten und für die Anlage von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien kann durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m zugelassen werden. Eine Überschreitung in den Wurzel- und Kronenbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist nicht zulässig.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind je Einzelhaus mindestens 500 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² Grundstücksfläche erforderlich.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

1.7 Es sind 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.

1.8 Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.9 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 20 m² herzustellen, damit sich der Baum entsprechend seines arttypischen Habitus entwickeln kann.

1.10 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Qualität 3 x verpflanzt, Arten gemäß nebenstehender Pflanzliste) anzupflanzen und so zu unterhalten, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt.

1.11 Stellplätze und befestigte Wege und Flächen auf Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z. B. breittufiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen o. ä.).

1.12 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen (in der gleichen Art, Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden).

1.13 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, Feuerwehrzufahrten und Kleinkinderspielflächen.

1.14 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken zu begrünen und/oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

1.15 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch ein Mulden- und / oder Rigolensystem zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben. Die Rückhaltekapazität ist so zu bemessen, dass sich der Regenwasserabfluss nicht erhöht.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 - $K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)
Dabei ist
 $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
 $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

1.17 Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte 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.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Fassaden

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind die Fassaden in Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau herzustellen.

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind Fenster stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.

Dachgestaltung

2.3 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude ist Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun (vergleichbar RAL 2001, 3000-3011, 8001-8004), Grau (vergleichbar RAL 7001, 7037 oder 7042) oder Anthrazit (vergleichbar RAL 7015, 7016) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, engobierte Dachpfannen sind zulässig. Dachbegrünungen, weiche Dacheindeckungen (Reetdach) und Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.4 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad auszuführen.

2.5 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.

Grundstückseinfriedungen

2.6 Als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Arten gemäß nebenstehender Pflanzliste) zulässig. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstückseinschnitten zulässig. Die Zäune dürfen die Hecke nicht überragen.



Abbildung 1: Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Abbildung 2: Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

Legende

	Gebietsgrenze		≤ 55 dB(A)
	Gebäude		> 55 - 60 dB(A)
	Baugrenze		> 60 - 65 dB(A)
	Baulinie		> 65 - 70 dB(A)
	Straße		> 70 - 75 dB(A)
	Hilfslinie		> 75 - 80 dB(A)
	Isophone in dB(A)		> 80 dB(A)
	Lichtsignalanlage		

Pflanzliste für geschnittene Hecken

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hinweise

Artenschutz

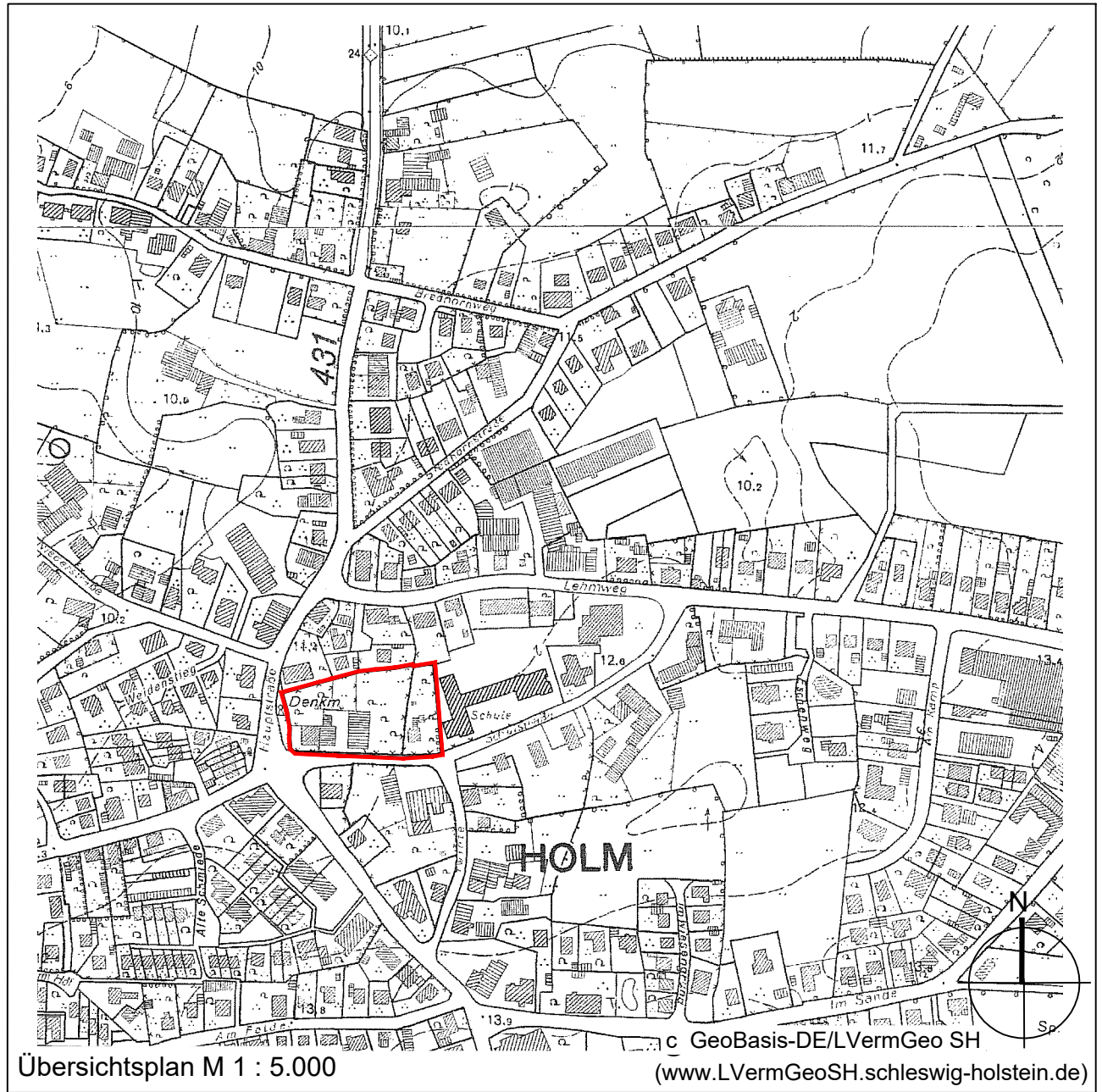
1. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.
Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abrissarbeiten am Gebäudebestand nur möglich nach fachkundigem Nachweis, dass keine Tiere in den Quartieren getötet werden. Baumfällung sind von Dezember bis Februar möglich, weil keine Winterquartiere zu erwarten sind. Bei nachgewiesenen Wochenstuben oder Winterquartieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. (Näheres siehe Begründung, Kapitel "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag").

Auffälligkeiten im Untergrund

2. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Zugrundeliegende Vorschriften

3. Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Amtverwaltung Moorrege eingesehen werden.



Satzung der Gemeinde Holm über den 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, 21.08.2019

ELBBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbburg.de, www.elbburg.de

HAUPTSTRASSE

SCHULSTRASSE

BV SCHULSTRASSE 1, HOLM
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 26 WE

LAGEPLAN
M 1/300

WZA W2A ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Blankeneser Landstraße 2a
D-22587 Hamburg

040 855 062 330
mail@wzweia.de
www.wzweia.de

REHDER WOHNUNGSBAU
Proj.-Ges. Alt-Wedel mbH & Co. KG
Industriestraße 27a
D-22880 Wedel



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

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand	4
2	Planungsvorgaben.....	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	8
2.4	Wasserschutzbereich Haseldorfer Marsch	8
2.5	Vorhandene Bebauungspläne.....	8
3	Städtebauliches Konzept.....	8
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
4	Erschließung.....	18
4.1	Stellplätze.....	19
4.2	ÖPNV-Anschluss.....	20
5	Ver- und Entsorgung	20
6	Altlasten	21
7	Immissionsschutz	21
7.1	Straßenverkehr	21
7.2	Festsetzungen zum Schallschutz.....	23
7.3	Freizeitlärm	24
8	Naturschutz und Landschaftspflege.....	25
8.1	Einleitung	25
8.2	Bestandsbeschreibung.....	25
9	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	28
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
10 Flächen und Kosten	40

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 m² 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 m² 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.

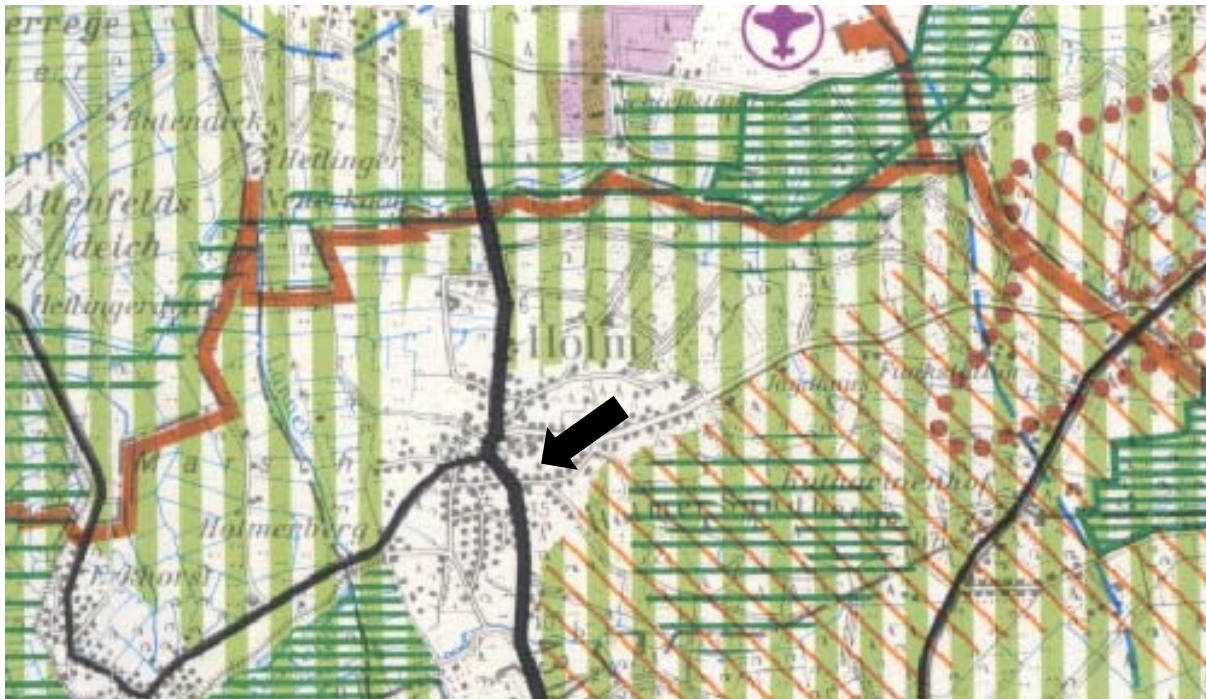


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. ca. 1:50.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

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.

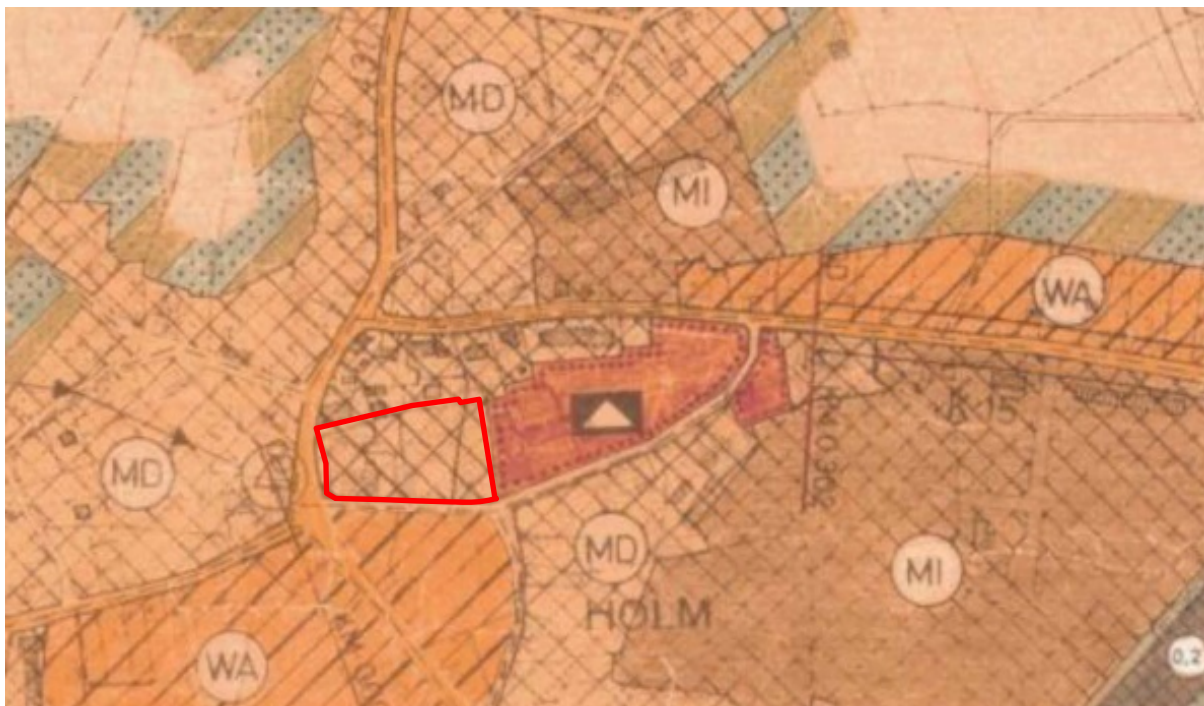


Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm mit Kennzeichnung des Plangebietes des Bebauungsplans (rote Linie), ohne Maßstab



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, dass 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 m² und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 Minstdachneigung 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 Tiefgaragengrundrisse 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 Hofffläche 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 ganztätig und ganztätig im 60-Min.-Takt) und 589 Bf. Wedel - Uetersen (Bedienung Mo-So ganztätig und ganztätig 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 ganztätig und ganztätig 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 Verwertung 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 Plangebiets 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 „Unterelbe 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 CEF¹-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.

¹ 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 Gefährdungstatus 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
Amsel <i>Turdus merula</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	*	Halbhöhlen-/ Nischenbrüter	nutzt Gebäudestrukturen, Nest auch am Boden und auf Bäumen (Halbhöhlen)
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Bäume, Nahrungsgast
Dohle <i>Corvus monedula</i>	V	Gebäude-/ Nischenbrüter	nutzt Nischen und Löcher im Siedlungsbereich, Spechthöhlen
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen
Elster <i>Pica pica</i>	*	Gehölzfreibrüter	nutzt alle vorkommenden Habitate
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt Gehölzstrukturen und Nistkästen
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>	*	Bodenbrüter	Nest fast ausnahmslos direkt am Boden in dichtem Bewuchs
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	*	Höhlenbrüter	nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Bäume
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	Halbhöhlen-/ Gehölzfrei-/ Nischenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Gimpel <i>Pyrhula pyrrhula</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Grauschnäpper <i>Muscicapa arquata</i>	*	Halbhöhlen-/ Nischenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen

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

Artname	RL SH	Gilde	Bemerkungen
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Straßentaube <i>Columba livia f. domestica</i>	n.b.	Halhöhlen/Gebäudebrüter	nutzt Gehölz- und Gebäudestrukturen
Türلentaube <i>Streptopelia decaocto</i>	*	Baumbrüter	nutzt Gehölzstrukturen
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
RL SH: 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. September². 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.

² 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
Breitflügelfledermaus <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.
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ)	Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich.
Mückenfledermaus <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.
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ) Mauerspalt (WQ)	Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich.
Wasserfledermaus <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.
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	Außenfassade (SQ) Mauerspalt (WQ)	Ausgesprochene Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in vorhandener Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen.
RL SH: 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 Magerbiotope 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 (erhebli- che Störung)	Abs. 1 Nr. 3 u. 4 (Entnahme oder Zerstörung von Fort- pflanzungs- und Ruhestätten / Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Stand- orte)
Brutvögel	Vermeidung erforderlich: Baufeldräumung und Entfernung von Sträuchern und Hecken außer- halb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (Brutzeit: 1.3. bis 30.9.); andernfalls fachkun- diger Nachweis, dass keine besetz- ten Nester gefährdet sind.	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Verbotstatbestand nicht er- füllt
Fleder- mäuse	Vermeidung erforderlich: Abrissarbeiten und Fällarbeiten nur nach fachkundigem Nachweis, dass keine Tiere in den Quartieren getö- tet werden. Baumfällung von Dezember bis Februar ohne Kontrolle möglich.	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Vermeidung erforderlich: Bei nachgewiesenen Wo- chenstuben oder Winterquar- tieren sind vorgezogene Aus- gleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) erforderlich.
Weitere Tierarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie		
Pflanzen- arten	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 m². 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

Gemeinde Holm

Bebauungsplan Nr. 28 „Schulstraße“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 22. Oktober 2019

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat mit E-Mail vom 12.07.2019 mit Frist bis zum 12.08.2019 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat vom 15.07.2019 bis zum 12.08.2019 stattgefunden.

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange	3
1.1	Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, 12.08.2019.....	3
1.2	Kreises Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung, 08.08.2019.....	9
1.3	Fachdienst Planen und Bauen, 09.08.2019	10
1.4	Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, 16.07.2019	11
1.5	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 29.07.2019.....	13
1.6	BUND, 22.07.2019	16
1.7	Nabu, 12.08.2019	17
1.8	Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.07.2019	19
1.9	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 12.08.2019	21
2	Private	22
2.1	Bürger 1, Anwohner Wedeler Straße, 11.08.2019	22
2.2	Bürgerin 2, Anwohnerin Am Meierhof, 12.08.2019	25
2.3	Bürger 3, Anwohner Am Meierhof, 10.08.2019.....	29

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Sielverband Hetlingen, 16.07.2019
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Untere Forstbehörde, 17.07.2019
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, 15.07.2019
- Stadt Wedel, 18.07.2019
- Gemeinde Appen, 23.07.2019
- Gemeinde Heist, 23.07.2019
- Gemeinde Hetlingen, 23.07.2019

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, 12.08.2019

Untere Bodenschutzbehörde

Kenntnisnahme.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für den Plangeltungsbereich keine Informationen vor, die ein Untersuchungserfordernis an die Gemeinde Holm in Hinblick auf eine Gefahrerforschung begründen. Zu gegenwärtigen Kenntnisstand werden daher auch **keine Untersuchungen gefordert**.

Das Schutzgut Boden und die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Bebauung erheblich beeinträchtigt, aber in diesem Verfahren ist dafür **kein Kompensationsbedarf** vorgegeben.

Kenntnisnahme.

Aufgrund der Beschreibung des Baugrundgutachten und der durch die Tiefgarage „unterbauten Bodenfläche“ sind die Flächen für eine Versickerung und/oder Rückhaltung in Rigolensystemen sehr begrenzt. Gleichzeitig sind nach den Schichtenverzeichnissen auf den Flächen noch Auffüllungen mit verschiedenen Materialien vorhanden.

Der Gemeinde/ dem Projektentwickler wird empfohlen, frühzeitig ein **Bodenmanagement zu beauftragen**, so dass schon zum Abriss, Aushub, der Umlagerung von Boden, der Entsorgung von Auffüllungen, abfallrechtliche Fragestellungen, der Versickerung/ Bereich für Rigolen und die stoffliche Qualitätsanforderungen aufgrund von wasserschutzgebietsspezifischen Anforderungen geplant, ausgeschrieben, überwacht und dokumentiert werden können.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Bodenmanagement wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Untere Wasserbehörde:

Für die **Regenentwässerung wird eine offene Ableitung über Rinnen und Mulden** zu einem zentralen offenen Rückhaltebereich empfohlen. Der Ablauf sollte mit einer Tauchwand vor Verstopfung geschützt werden. Die Rinnen können mit anstehendem Lehm gedichtet werden. Das System ist günstiger und wartungsärmer als die vorgesehene Rigole. Ich bitte um eine Ausfertigung der Entwässerungsplanung. Auskunft erteilt: Frau Prantke Tel.: 04121/4502-2302

Untere Wasserbehörde – Wasserschutzgebiete

Es ergeben sich keine Anmerkungen.

Untere Wasserbehörde – Bodenschutzbehörde /Grundwasser Grundwasser

Gem. Begründung Kap. 5 und textl. Festsetzung 1.15 soll das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen, über ein Rigolensystem zurückgehalten, gedrosselt abgeleitet und versickert werden. Offen bleibt jedoch, wie diese Versickerung erfolgen soll und ob sie über-

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird mit der Unteren Wasserbehörde die Art der Entwässerung abgestimmt. Eine **Entwässerung mit Rückhalte mulden wird begrüßt. Eine gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal** wird sichergestellt. Damit ist sichergestellt, dass sich die an den Bestandskanal abgegebene Regenwasserkapazität gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erhöht.
- Durch ein Bodengutachten wurde belegt, dass die **vorgefundenen Böden nur im oberen Meter versickerungsfähig sind.**
- Im **Festsetzungs- und Begründungstext wird redaktionell ergänzt**, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch ein **Mulden- und / oder Rigolensystem** zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben ist.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Siehe Abwägung oben zu Untere Wasserbehörde.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

hauptsächlich aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse realisierbar ist. Hierzu müssten die entsprechenden Nachweise erbracht werden. **Ein offenes System scheint daher angebrachter zu sein.**

Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt.

Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist unzureichend, da er hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere keine abschließenden Aussagen trifft.**

Es muss bereits im B-Plan Verfahren geklärt werden, ob es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kommt. Hierzu sind dann konkrete Aussagen zu treffen.

Eine Verlagerung der erforderlichen Untersuchungen bezüglich der potenziellen Fledermausquartiere auf die Phase des Bauabrisses ist nicht zulässig.

Die durch Quartierverlust erforderlichen CEF-Maßnahmen müssen im B-Plan verbindlich festgesetzt werden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt:

- **Es ist möglich, verbindliche CEF-Maßnahmen bereits im Bebauungsplan festzusetzen, dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich.** Laut dem Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5.2.2019 gilt: *„Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind vor allem bei der Verwirklichung von Bauvorhaben anwendbar. Sie erfassen - wie bei Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope - im Regelfall nur die tatsächliche Vorhabenverwirklichung, nicht dagegen deren planerische Vorbereitung durch die Bauleitplanung.“*
- Auch wird im Verfahrenserlass gesagt: *„Die rechtlichen Mindestanforderungen an die Bauleitplanung bleiben hinter den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Baurecht zurück. Während im Baurecht im Grundsatz eine Ermittlung von Betroffenheiten auf Einzelartenniveau erforderlich ist, genügt auf der Ebene der Bauleitplanung für eine fehlerfreie Abwägung der Artenschutzbelange ein indikatorischer Ansatz.“*
- Im vorliegenden Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan wurde diesem indikatorischen Ansatz gefolgt und eine Analyse der potenziell vorkommenden Arten durchgeführt.
- **Am 27.08.2019 wurde eine fachkundige Begutachtung der abzureichenden Gebäude auf Fledermausquartiere durchgeführt** (Büro für Umweltkartierung - Informationsverarbeitung – Naturbewertung,

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Holger Reimers). Im Ergebnis ergaben sich **keine konkreten Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Fledermäuse**.
Verbotstatbestände des §44 BNatSchG treten durch den Rückbau der Gebäude aller Voraussicht nach nicht ein.

Ich weise darüber hinaus auf folgendes hin:

Der Bebauungsplan sieht eine Substratauflage von mindestens 30 cm für die Bereiche der Tiefgarage vor, die begrünt werden sollen.

Begründet wird dies damit, dass die Festsetzung der Mindestandeckung für den Substrataufbau erforderlich ist, um Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Ein Substrataufbau von 30 cm ist jedoch keineswegs ausreichend für eine Gehölzbepflanzung, hierfür sind mindestens 60 cm erforderlich.

Entgegen der Darstellung in der Begründung zum B-Plan, bedürfen **Fällungen innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist** gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG immer einer **Befreiung** nach § 67 BNatSchG **durch die untere Naturschutzbehörde**.

Eine fachkundige Überprüfung ist nicht ausreichend.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- **Für die Begrünung der Tiefgarage**, die zwischen den beiden Geschossbauten errichtet werden soll, sind **keine größeren Baumpflanzungen vorgesehen**.
- Zwischen den Gebäuden ist eine **extensive Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden und Gräsern** vorgesehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von 30 cm ausreichend.
- Das Wort „Gehölz“ wird in der Begründung (S. 15, vorletzter Absatz) ersetzt durch „Sträucher, Stauden und Gräser“.
- **Für die Anpflanzung von Bäumen** (gem. textlicher Festsetzung 1.9.) **verbleiben ausreichend Flächen mit gewachsenem Boden auf dem Grundstück**.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Bei den Fällungen handelt es sich um Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze. Die **Fällungen von Bäumen sind bei Beachtung des Artenschutzrechts des § 44 (1) BNatSchG auch innerhalb der Schutzfrist zulässig, weil es sich um Bäume handelt, die sich innerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen** (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Ein privat genutzter Garten mit u.a. Scherrasen und Obstbäumen ist

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Für den **Schutz von nachtaktiven fliegenden Insekten**, ist eine Außenbeleuchtung vorzusehen, die das Orientierungsvermögen dieser Tiergruppe nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grunde sind für den Geltungsbereich des B-Plans **Natriumdampfhochdrucklampen als Außenbeleuchtung** vorzusehen. Dies begründet sich auch aus der bisherigen Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel.

Redaktioneller Hinweis

Bei den beiden Landschaftsschutzgebieten handelt es sich um des LSG 04 „Pinneberger Elbmarsch“ und das LSG 05 „Holmer Sandberge und Moorebereiche“.

Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267

als gärtnerisch genutzte Grundfläche aufzufassen.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Die Regelung zur Außenbeleuchtung wird begrüßt. Natriumdampf-hochdrucklampen werden jedoch inzwischen nicht mehr eingesetzt (z. T. verboten durch die ErP-Richtlinie*). **Stand der Technik sind LED-Lampen**, die sich als günstig für nachtaktive Tiere erwiesen haben. Deren Verwendung ist zu empfehlen.
- Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Beleuchtung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofffläche einen **städtebaulichen Vertrag** schließen eine entsprechende **Regelung zur Verwendung von LED-Lampen zur Außenbeleuchtung aufnehmen**.

**Richtlinie 2009/125/EG zur "Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte", kurz ErP-Richtlinie.*

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Nummer in der Bezeichnung der Landschaftsschutzgebiete wird korrigiert.

Gesundheitlicher Umweltschutz:

In dem B-Plan ist **kein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen**. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. Sollte in der fußläufigen Nähe ein derartiger Spielplatz vorhanden sein, so ist dies ausreichend. Es sollte aber in die Begründung zum B-Plan aufgenommen werden.

In dem B-Plan wird die Anzahl der Stellplätze für motorisierte KFZ geregelt. Ich empfehle, dass auch die **Mindestanzahl der Fahrradstellplätze** geregelt werden sollte.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Eine **Kleinkinderspielfläche wird im westlichen Bereich auf dem Grundstück nachgewiesen**.
- Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche einen **städtebaulichen Vertrag** schließen und **darin die Herstellung der Kleinkinderspielfläche sichern**.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Der ruhende Verkehr einschließlich der **Fahrräder soll weitgehend in der Tiefgarage untergebracht** werden, um ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen. 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 **eine Regelung zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder aufnehmen**.

1.2 Kreises Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung, 08.08.2019

Zu dem angegebenen B-Plan werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 folgende Bedenken/ folgende Anregungen erhoben:

Wie unter Punkt 4.1 genannt, ist eine möglichst vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich, um das Ziel ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen.

Der gewählte **Stellplatzschlüssel von 1,4 Stellplätzen pro Wohneinheit erscheint dafür aber nicht ausreichend**, zumal Besucherparkplätze bisher unerwähnt bleiben.

Wir empfehlen daher grundsätzlich -2- Stellplätze pro WE und ggf. **weitere Stellplätze für Besucher**. Zumal die umliegenden Straßen keinen ruhenden Verkehr aufnehmen können.

Bei der **Herstellung der Zufahrten müssen ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke** hergestellt und dauerhaft frei gehalten werden.

Dies gilt auch für ggf. geplante Anpflanzungen / Zäune / Mauern; diese sollten im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- Es wurde eine Festsetzung getroffen, nach der sich der **Stellplatzschlüssel den unterschiedlichen Haushaltstypen anpasst** (Senioren, Singles, Paare, Familien). 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.
- In größeren Wohnungen sowie in den Einzel- und Doppelhäusern sind danach 2 Stellplätze nachzuweisen. Für kleinere Wohnungen werden hingegen keine zwingenden 2 Stellplätze für erforderlich gehalten. Dies würde außerdem zu zusätzlichen versiegelten Flächen auf den Grundstücken führen.
- Zusätzlich werden innerhalb des neuen Wohngebietes **4 Besucherparkplätze geschaffen**. Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche einen städtebaulichen Vertrag schließen und dort **eine Regelung zur Herstellung der Besucherparkplätze aufnehmen**.
- Auf der gegenüberliegenden Seite der Schulstraße sind weitere Parkplätze vorhanden, die außerhalb der Schulzeit (Unterrichtszeit) nur wenig genutzt werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Die Anlage der Zufahrten wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abgestimmt.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

- 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 berücksichtigt.

1.3 Fachdienst Planen und Bauen, 09.08.2019

Das **Flurstück 599 liegt nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche**. Es darf gemäß § 4 Abs. 2 LBO daher nur bebaut werden, wenn die Baugrundstücke eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Für die Erschließung der Geschosswohnungsbauten im WA 1 und der beiden im rückwärtigen Bereich des WA 2 geplanten Doppelhäuser auf dem Flurstück 599 ist die **Anlage einer gemeinsamen Zufahrt geplant**, die etwa mittig von der Schulstraße aus abzweigt. Die Fläche soll als **private Zufahrt im Gemeinschaftseigentum** verbleiben.
- Eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr und die Rettungsdienste wird sichergestellt, eine Einfahrt der Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

1.4 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, 16.07.2019

hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gern. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde/Stadt Holm liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden (siehe Merkblatt).

Merkblatt

Historie: Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig - Holstein das letzte "freie" Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca.1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu; dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.

Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beach-

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

ten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden, an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

1.5 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 29.07.2019

Das ausgewiesene Plangebiet liegt östlich der **Bundesstraße 431 (Hauptstraße)** innerhalb einer nach § 5 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Ortsdurchfahr.

Gegen den vorgelegten Plan und die gleichzeitige öffentliche Auslegung habe ich in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht **nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:**

01.

Alle Veränderungen an der Landesstraße 431 (Hauptstraße) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-.SH), Regionaldezernat Süd, Fachbereich 462, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe rechtzeitig vorher abzustimmen.

Außerdem dürfen dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße **keine zusätzlichen Kosten entstehen.**

02.

Zur Bundesstraße 431 (Hauptstraße) dürfen keine Zufahrten hergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung des ausgewiesenen Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Schulstraße.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohngebietsflächen erfolgt von der Schulstraße aus. **Direkte Grundstückszufahrten von der Hauptstraße werden ausgeschlossen.**
- In der Planzeichnung wird entlang der Hauptstraße und im Einmündungsbereich der Schulstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
03. Die aus dem Plangebiet resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz Bundesstraße 431 (Hauptstraße) / Schufstraße / Landesstraße 261 (Hetlinger Straße) sind durch eine <u>Verkehrstechnische Untersuchung</u> nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt. ➤ Für die Schulstraße wurde in einer Verkehrsmessung im Februar 2019 eine Verkehrsstärke von 720 Fahrzeugen an einem Messtag ermittelt. ➤ Die sich aus der überschlägigen Verkehrsermittlung für die Neubebauung ergebenden zusätzlichen Fahrten können über die Schulstraße abgewickelt werden. Durchschnittliche Fahrten pro Tag (werktags), die sich aus der Neubebauung ergeben: (51 Stpl x 4 Fahrten/Tag) 204 Fahrten / Tag ➤ Nach fachlicher Klassifizierung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) kann eine <u>Wohnstraßen in der Regel</u> bis zu ca. 400 Fahrzeuge / Stunde problemlos aufzunehmen (entspricht ca. <u>4000 Fahrzeuge / Tag</u>). Ergänzende Verkehrsuntersuchungen werden erfahrungsgemäß erst veranlasst, wenn die Verkehrsstärke deutlich darüber liegt. ➤ Weitere Verkehrsuntersuchungen wurden für die Schulstraße daher nicht in Erwägung gezogen.
04. Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen gehe ich davon aus, dass die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 431 (Hauptstraße) berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Straßenbaulastträger der Bundesstraße 431	Der Stellungnahme wird gefolgt. ➤ Die schalltechnischen Auswirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Hauptstraße und Schulstraße) wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Hamburg, April 2019) geprüft.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
nicht gefordert werden.	➤ Es werden Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Als geeignete passive Schallschutzmaßnahme für die betroffenen Plangebäude im Plangebiet sind Schalldämmungen der Fassaden und Fenster vorzusehen (Näheres siehe Begründung Kap. 7).
Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus erfolgt nicht.	Kenntnisnahme.

1.6 BUND, 22.07.2019

Wir sind **mit den Planungen grundsätzlich einverstanden**, haben aber zu den Festsetzungen noch folgende Anregungen:

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Neubaugebiets-Phänomen „Steinwüste“ gilt bereits als „hausgemachte Ursache für den zunehmenden rapiden Rückgang der Artenvielfalt“.

Derartige **Steingärten haben keinerlei ökologischen Nutzen**. Ein bepflanzter Garten hat hingegen viele Vorteile. Er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Er generiert neues Grundwasser, denn Regen kann dort versickern und rauscht nicht in die Kanalisation. Er fördert, durch Schatten und Kühlung, das Kleinklima – Steinflächen hingegen heizen sich im Sommer stark auf, werden oftmals zum Untergrund mit Folie abgedichtet, die Steine werden regelmäßig mit Moos-, Algen- und Pilzvernichter begossen.

Daher sollte die Gemeinde sogenannte „Schottergärten“ mit einer Festsetzung gem. § 8 Abs. 1(2) LBO mit folgendem Formulierungsvorschlag ausschließen.

- Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten/Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.
- Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Die **Vermeidung sog. Steingärten** wird begrüßt.
- Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche einen **städtebaulichen Vertrag** schließen und dort **eine Regelung zur Vermeidung von Steingärten wie vorgeschlagen aufnehmen**.
- Im Vertrag wird auch eine Auflage für die Weitergabe an den Rechtsnachfolger aufgenommen werden, um die Regelung auch u.a. auch auf die zukünftigen Eigentümer der Doppelhäuser zu übertragen.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

4.1 Stellplätze

Aus Gründen des Klima- und Naturschutzes ist es notwendig Alternativen zum Autoverkehr aufzuzeigen und Anreize für den Fahrradverkehr zu schaffen. Dazu gehört auch die **Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen**.

Daher empfehlen wir, im Baugebiet ebenerdig Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen, durch ausreichend dimensionierte und stabile Fahrradständer, am besten Fahrradbügel und überdacht, evtl. auch abschließbar (Sicherheitsbedürfnis). Es sollten die Richtlinien für die Planung von Fahrrad Abstellanlagen gelten (Technische Richtlinie TR 6102) vom ADFC (Allgemeiner deutscher FahrradClub).

1.7 Nabu, 12.08.2019

Gegen das Vorhaben auf dem ca. 7.200m² großen Plangeltungsbereich „östlich der Hauptstraße (Bundesstraße 431), nördlich der Schulstraße und südlich der Straße Im Winkel auf einem innerörtlich gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgelände nördlich des Schulweges im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung mit unterkellerten Wohnhäusern, davon 3 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage und 2 Doppelhäuser zu bebauen, **bestehen keine Bedenken** seitens des NABU Schleswig-Holstein.

Der NABU begrüßt auch den Erhalt des einzigen vorhandenen Laubbau-
mes. Dieser wird im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert und mit einem Erhaltungsgebot versehen. Bei Abgang muss eine Nachpflanzung innerhalb des Plangebietes mit einem Mindeststamm-umfang von

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Der ruhende Verkehr einschließlich der Fahrräder soll weitgehend in der Tiefgarage untergebracht werden, um ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen. **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 **eine Regelung zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder aufnehmen.**

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

18-20 cm erfolgen.

Weiterhin begrüßt der NABU die Pflanzung standortheimischer Laubbäume je 500m² Grundstücksfläche mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, sowie die Pflanzung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen an der nördlichen Grundstücksgrenze. Auch die Begrünung der Tiefgaragen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Begrünung der Müllstandplätze und die Befestigung der privaten Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Wohngebiete mit versickerungsfähigem Material wird befürwortet.

Der NABU stimmt dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu, dass bei Baufeldräumung und Entfernung von Sträuchern und Hecken außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01.10. und 28.02. (Brutzeit: 01.03.-30.09.); oder andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine besetzten Nester gefährdet sind, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 des BNatSchG nicht erfüllt ist.

Bei den Fledermäusen muss beachtet werden, dass Abriss- und Fällarbeiten erst stattfinden können, wenn zuvor ein fachkundiger Nachweis erfolgt ist, dass die Quartiere unbesetzt sind, damit keine Tiere getötet werden. Eine Baumfällung von Dezember bis Februar ist auch ohne Kontrolle möglich. Bei nachgewiesenen Wochenstuben oder Winterquartieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Der NABU schlägt vor, falls möglich, Nist- und Einbausteine für Fledermäuse, Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeisen, Gartenrotschwanz, Feld-

➤ **Am 27.08.2019 wurde eine fachkundige Begutachtung der abzureißenden Gebäude auf Fledermausquartiere durchgeführt** (Büro für Umweltkartierung - Informationsverarbeitung – Naturbewertung, Holger Reimers). Im Ergebnis ergaben sich **keine konkreten Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Fledermäuse**. Verbotstatbestände des §44 BNatSchG treten durch den Rückbau der Gebäude aller Voraussicht nach nicht ein.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

oder Haussperling, sowie Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz, Bachstelze oder Grauschnäpper von der Firma Schwegler für Fassaden einzuplanen.

Weitere Verbotstatbestände sind nicht gegeben, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie kein Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Pflanzenarten.

Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.

1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.07.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir **keine Bedenken**, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Die Anforderungen im Fall eines Netzausbaus werden zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom im Rahmen der Erschließungsplanung vereinbart.

**1.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
12.08.2019**

Eine **Ausbauentscheidung** trifft Vodafone nach internen **Wirtschaftlichkeitskriterien**. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Kenntnisnahme.

2 Private

2.1 Bürger 1, Anwohner Wedeler Straße, 11.082019

Zu dem Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Holm möchte ich folgende Anmerkungen / Bedenken vorbringen:

1. Bei der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fällt mir auf, das an Versorgungsunternehmen für Telekommunikation und Internet lediglich die Firmen „Deutsche Telekom“ und „Vodafone Kabel Deutschland“ über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt wurden.

Ich möchte anregen, das auch die Firma „wilhelm.tel GmbH“ (Heidbergstraße 101-111, 22846 Norderstedt) über neue Bauvorhaben in Holm informiert wird, da die Firma „wilhelm.tel GmbH“ in Holm das vom AZV übernommene Glasfasernetz betreibt. Konsequenterweise müssten auch alle weiteren globalen und regional tätigen Telekommunikations- und Internet-Dienstleister entsprechend benachrichtigt werden.

2. Die vorliegende **Schalltechnische Untersuchung** zu dem Bebauungsplanes Nr. 28 **halte ich für nicht realistisch.**
Es wird in dem Dokument „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 28 in Holm“ in Kapitel „5 Eingangsdaten“ ausgeführt, das **als Grundlage der Berechnungen die Zähl-Messungen der Gemeinde aus 2019 zugrunde gelegt** worden sind. Ferner wird ausgeführt, dass „nach Absprache mit dem LBV-SH“ die **Daten der Verkehrsmengenkarte des LBV-SH keine Anwendung finden**, da es sich dort um „Verkehrsumle-

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Die weiteren in Frage kommenden Anbieter für Telekommunikationsanlagen können im Rahmen der Erschließungsplanung informiert werden.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

- Die Verkehrsmengen der Hauptstraße und der Schulstraße sowie des Kreisverkehrs 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.

Da hierin lediglich die Gesamtfahrzeuge mit deren Geschwindigkeits-

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
gungen“ – nicht Zählungen – handelt. Auf diese Weise fließen als Berechnungsgrundlage für die Verkehrsbelastung der Hauptstraße lediglich 6.453 KFZ/24h ein, während die Verkehrsmengenkarte des LBV-SH von 2015 für diesen Straßenabschnitt „Zählstelle 2324 0617, Holm - Holm K15“ 11.700 KFZ/24h ausweist. Ich habe Zweifel, dass der LBV-SH seine „offizielle“ Verkehrszählung von 2015 ohne präzise Erläuterung hier als „Verkehrsumlegung“ mit nur knapp 50% des Verkehrsaufkommens in Ansatz bringt. Der Hinweis „nach Absprache mit dem LBV-SH“ reicht nicht diese Halbierung des Verkehrsaufkommens zu begründen. Hier wäre m.E. eine schriftliche Stellungnahme des LBV-SH mit entsprechenden Erläuterungen notwendig. Es ist fraglich, ob die Messungen der Gemeinde aus 2019 mit der Verkehrszählung des LBV-SH von 2015 überhaupt vergleichbar sind. Fragwürdig ist auch die <u>Herleitung des im Kreisverkehr aufkommen- den Verkehrs</u>. Auch wenn als Näherung die Hälfte des Verkehrsaufkommens der Hauptstraße „je Richtung“ im Kreisverkehr angenommen werden kann, so bleibt die Gesamtmenge des Verkehrsaufkommens im Kreisverkehr doch gleich der Verkehrsmenge, die in den Kreisverkehr einfährt, egal aus welcher Richtung. Für den Kreisverkehr das Verkehrsaufkommen für nur eine Richtung zu betrachten, ist demnach nicht richtig. Bezogen auf das neue Bauvorhaben dürfte es keine Rolle spielen, in welche Richtung der Verkehr im Kreisverkehr fließt. Es besteht wohl kein Zweifel, dass – abgesehen von innerörtlichem	profil und <u>keine Lkw-Anteile ausgewertete</u> wurden, wurde hierbei bezüglich der Hauptstraße <u>auf die Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein 2015 des LBV-SH zurückgegriffen.</u> ➤ Hinsichtlich der Verkehrsbelastungen wurde nach Absprache mit dem LBV-SH auf die Zählungen des Amtes zurückgegriffen, da die Verkehrsmengenkarte des LBV-SH in dem Bereich lediglich von Verkehrsumlegungen und keinen aktuellen Zählungen ausgeht. Eine auch deutliche Abweichung der Zählzeiten - welche über einen Zeitraum von 14 Tagen ausgewertet wurden und somit nach gutachterlicher Auffassung durchaus als repräsentativ gewertet werden können - zu den Verkehrsumlegungen des LBV-SH ist erfahrungsgemäß durchaus nicht unüblich. ➤ In der Stellungnahme des LBV-SH ist die gewählte Vorgehensweise nicht bemängelt worden. ➤ Die Eingangswerte für die schalltechnische Untersuchung sind nicht zu beanstanden. ➤ Für den Kreisverkehr wurde die Hälfte der Verkehrsbelastung (Querschnittsbelastung) der Hauptstraße pro Richtung angesetzt. Dies bedeutet, dass der Verkehr sich somit im Kreisverkehr nicht halbiert, sondern beide Richtungsäste zusammengekommen wieder die Querschnittsbelastung ergeben.

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

Verkehr – jedes Fahrzeug, welches in Holm hinein fährt, auch Holm wieder irgendwo verlassen wird. Die „Verkehrsumlegung“ der 11.700 Fahrzeuge auf der Hauptstraße, teilt sich gemäß der Daten der Verkehrsmengenkarte 2015 (Quelle: [https:// www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LBVSH/Aufgaben/Strassenbau/Downloads /verkehrsmengenkarte2015.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LBVSH/Aufgaben/Strassenbau/Downloads/verkehrsmengenkarte2015.html)) in 8.970 Fahrzeuge in Richtung Uetersen und in 2.250 Fahrzeuge in Richtung Hetlingen auf. Aber jedes dieser Fahrzeuge muss in jedem Fall den Kreisverkehr in die eine oder andere Richtung passieren.

Wegen dem in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erheblich zu niedrigen Ansatz für das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße und im Kreisverkehr dürften die davon abgeleiteten Werte für die Lärmemissionen viel zu niedrig errechnet worden sein.

Gänzlich unberücksichtigt in dieser Untersuchung bleibt die Tatsache, dass mehr als **90% des Verkehrsaufkommens der Hauptstraße in der Zeit zwischen 7:00 Uhr und 23:00 Uhr auftritt.**

In der Nacht zwischen 23:00 Uhr und 7:00 Uhr findet nur sehr geringer Verkehr statt. Als direkter Anlieger der Hauptstraße erlaube ich mir eine persönliche Schätzung von nicht mehr als 500 KFZ während der Nachtzeit.

- Die Verteilung auf Tag und Nacht wurde gemäß den Faktoren der anzuwendenden Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) des Bundesministeriums für Verkehr vorgenommen. Der Tageszeitraum ist hiernach von 6 – 22 Uhr und der Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr anzusetzen.
- Da der Nachtzeitraum den empfindlicheren Zeitraum darstellt, liegt die Verteilung nach RLS-90 erfahrungsgemäß auf der sicheren Seite.**

2.2 Bürgerin 2, Anwohnerin Am Meierhof, 12.08.2019

hiermit übersende ich Ihnen fristgerecht meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 28 „-Schulstraße“ vom 3.7.2019.

1. Eine **Tiefgaragenausfahrt zur Schulstraße halte ich für gefährlich** und verantwortungslos. Etwa die Hälfte der 128 Holmer Grundschüler geht jeden Tag mehrmals diesen Weg zur Schule sowie zur Sporthalle. Als erste Vorsitzende und Leiterin der Betreuungsschule Holm e.V. kann ich jeden Tag beobachten, wieviel Schüler diesen Weg alleine gehen oder mit dem Roller/Rad befahren.

Meiner Ansicht nach darf es **nur eine ebenerdige, breite Auffahrt zum Gelände** geben, die übersichtlich gestaltet und gut einsehbar sein muss.

Auf eine Tiefgarage sollte gänzlich verzichtet werden.

2. Das Vorhaben, die Fassade des Hofes, die vom Kreisel aus sichtbar ist, wieder im jetzigen Stil aufzubauen, ist löblich, das restliche Gebäude wird aber weder in der Größe noch in der Art dem jetzigen Hof entsprechen.
Übrigens: die **Erhaltung und Renovierung eines bestehenden Gebäudes ist für den Klimaschutz um vieles besser, als ein Neubau!**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Die **Anlage der Zufahrten** wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit **dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abgestimmt**.
- 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 berücksichtigt.
- Dadurch wird gewährleistet, dass die ausfahrenden Fahrzeuge den Fußgängerverkehr frei einsehen können. Eine **Bündelung auf eine Zufahrt wird nicht verfolgt, um die Verkehre auf die Schulstraße angemessen zu verteilen**.
- Warum auf eine Tiefgarage verzichtet werden soll, ist nicht nachvollziehbar, führt diese doch zu einer höherwertigen Gestaltung der Freiflächen und die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen werden erheblich gesteigert.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Es ist nicht beabsichtigt, die alte Hofstruktur vollständig wieder aufzubauen. Allerdings soll das alte Wohnhaus am Kreisel in seiner historischen Form neu wieder hergestellt werden.
- **Das bestehende Gebäude kann auf Grund seines Zustandes und**

3. Die **geplante massive Bebauung** mitten in dem Dorf, dessen Politiker uns noch bei der letzten Wahl versprochen hatten, den dörflichen Charakter Holms zu erhalten, ist völlig **überdimensioniert**.

Auch, wenn auf der Seite des Dorfmittelpunktes bereits zwei Mehrfamilienhäuser erbaut wurden, so stehen diese doch mit viel „Grün“ drum herum.

Auf dem ausgewiesenen B-Plan aber, ist **keinerlei Grünfläche und Spielfläche** vorgesehen, obwohl die Bebauung etwa das Dreifache der bereits vorhandenen Gebäude beträgt. Die schönen alten Obstbäume hat der Vorbesitzer bereits alle gefällt, die Wiese soll überbaut und mit Zuwegungen und Parkplätzen zugestampft werden, ca. 50 zusätzliche Autos holen wir ins Dorf und diese werden täglich mehrmals die Schulstraße befahren. Diese massive Zerstörung dieser seit Jahrhunderten bestehenden Grünfläche/Obstbaumwiese mitten im Dorf wird durch ein paar Blühwiesen in der Feldmark nicht wieder gutgemacht!

4. Die **Infrastruktur** ist von der Gemeinde zu stellen.

Schon in den vergangenen Jahren mussten beide Kindergärten stetig erweitert werden und trotzdem reichen die Plätze nicht aus.

Es steht der Ausbau der Betreuungsräume in der Schule an, weil hier ebenfalls seit mehreren Jahren Räume fehlen.

Bei der Menge der Wohneinheiten ist vorprogrammiert, dass die Ge-

seiner Grundrissgestaltung nicht wirtschaftlich saniert werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Die Wiedernutzung 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**.
- Die Lagegunst des Plangebiets soll dem benötigten Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Die getroffenen **Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen und bleiben noch unterhalb der Obergrenzen nach der Baunutzungsverordnung**.
- Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** werden zu einem erheblichen Teil **begrünt und bepflanzt** werden.
- Zusätzlich wurde eine **Spielfläche** in den Lageplan **aufgenommen**.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Die Gemeinde kommt ihrer Aufgabe nach und entwickelt ihre schulischen Angebote wie auch ihre Betreuungsangebote für Kinder entsprechend der Nachfrage weiter.

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
meinde wieder bei den Kindergärten nachbessern muss. 5. Es sollte die oberste Pflicht der Gemeinde sein, das historische und von Grund auf restaurierte Reetdachhaus an der Hauptstr. 24 zu schützen. Es kann nicht sein, dass dieses Gebäude, das dort seit ca. 250 Jahren steht und an dessen Anblick wir uns alle täglich erfreuen können, durch die geplante gesichtslose Bebauung mit einem überdimensionierten Mehrfamilienhaus gefährdet wird. 6. Bei einer derartigen Veränderung mitten im Dorf wäre eine intensivere Beteiligung der Holmer Bevölkerung wünschenswert gewesen und zwar durch Vorstellung des Projektes in Form eines Modells, das jedem sichtbar gemacht hätte, wie massiv die Bebauung ist. Die uns in den öffentlichen Sitzungen präsentierten „schönen“ Bilder stellen das Objekt immer nur einseitig dar. Wie das Gebäudeensemble tatsächlich in Gänze aussehen wird, wurde nie dargestellt. 7. Warum wurde die vor einigen Jahren erstellte Machbarkeitsstudie, die selbst einigen neuen Mitgliedern des Gemeinderates nicht bekannt ist, nicht in den öffentlichen Sitzungen dargestellt und in die Entschei-	Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt. ➤ Durch den deutlichen Abstand des Neubaus und das weitere Abrücken von der Hauptstraße im Laufe des Planungsprozesses ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Reetdachhauses nicht zu befürchten. ➤ Die abstandsrechtlichen Anforderungen der geplanten Neubebauung zum Reetdachgebäude (Hauptstraße 24) nach Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBauO) werden durch den geplanten Abstand von mehr ca. 10,6 m eingehalten. Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt. ➤ Es hat eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.11.2018 im Dörpshus der Gemeinde Holm stattgefunden. Der Investor hat seine Pläne vorgestellt, um ein erstes Meinungsbild zu erhalten. ➤ Die Planung ist dann mehrfach in öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses und der Gemeindevertretung vorgestellt und diskutiert worden. Hierbei wurden mehrere Visualisierungen von verschiedenen Standorten gezeigt. Der Bau eines Modells ist nicht zwingend erforderlich. ➤ Der Gemeinderat hat sich mit der Studie aus Dez. 2012 über Jahre beschäftigt. Anfang 2018 wurden die Architekten, die die Studie erarbeitet haben nochmal eingeladen, vor Ort aktuell etwas zum Erhalt

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
dungsfindung mit einbezogen? Warum wurde der Gemeinderat überhaupt von dem Wunsch, dieses sensible Grundstück zu verkaufen nicht sofort informiert, sondern stattdessen mit dem fertigen Entwurf eines Investors konfrontiert? Welche große Gestaltungschance wurde hier vertan.	der Gebäude zu sagen. Die Fraktionen waren dazu eingeladen und stark vertreten. Nach der Begehung wurde übereinstimmend festgestellt, dass ein Erhalt nicht in Frage kommt. ➤ Im Laufe des Planungsprozesses wurde das neue städtebauliche Konzept mehrfach in öffentlichen Sitzungen vorgestellt und diskutiert. Die Bebauung wurde daraufhin modifiziert, z.B. wurde die rückwärtige Bebauung (Haus 1) mehrfach verschoben und um 10 m verkürzt und die Stellplatzanordnung geändert, um nachbarschaftlichen Belangen entgegen zu kommen und die Bebauung zu reduzieren. Städtebaulich positiv zu bewerten ist, dass das neue Konzept vorsieht, dass das alte Wohnhaus am Kreisel in seiner historischen Form neu wieder hergestellt wird.
<u>Fazit:</u> Eine weniger massive Bebauung dieses Grundstückes in unserer Dorfmitte wäre wünschenswert. Stattdessen, sollte das alte Hofgebäude erhalten und sensibel um-/ausgebaut werden, aus Gründen des Klimaschutzes. Nur entlang der Schulstraße kann noch ein weiteres Gebäude errichtet werden, das hintere Baufenster FH12 aber, sollte nicht genehmigt werden, einerseits, um die Infrastruktur der Gemeinde nicht zu belasten und andererseits um die Möglichkeit, eine schöne Grünanlage im Dorf zu bewahren und zu gestalten, zu gewährleisten. Auf die Tiefgarage kann somit und muss, allein schon aus Sicherheitsgründen und zum Schutz unserer Holmer Kinder verzichtet werden. Ich hoffe sehr, dass es noch möglich ist, den dörflichen Charakter in der Mitte unseres Ortes zu erhalten.	Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt. ➤ Siehe Abwägung zu den vorangegangenen Punkten oben.

2.3 Bürger 3, Anwohner Am Meierhof, 10.08.2019

1. Das Baufenster FH 12 II sollte **mindestens 15 m Abstand zum historischen Reetdachhaus, Gebäude Nr. 24** haben. (Die Landesbauordnung SWHS §33 verlangt von Reetdächern einen Mindestabstand von 15 m). Hier sehe ich die Gemeinde in der Pflicht, bei der Ausweisung eines B-Planes diesen Mindestabstand in jedem Fall zu berücksichtigen.
2. Für die beiden Baufenster FH 12 II sollte die **FH 11,5 m** betragen (entsprechend dem historischen Bauernhof).

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Die **abstandsrechtlichen Anforderungen** der geplanten Neubebauung zum nördlich angrenzenden Reetdachgebäude (Hauptstraße 24) nach Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBauO) werden **eingehalten**. Der § 33 LBauO beschreibt einen Mindestabstand zwischen Häusern mit harter Bedachung (Haus 1) und Häusern mit weicher Bedachung (Reetdachhaus Nr. 24).
- Das Bestandswohngebäudes **Hauptstr. Nr. 24 hält ca. 4,5 m Abstand** zur Grundstücksgrenze ein.
- **Der Abstand von der nordwestlichen Ecke des neuen Baufeldes (Wohngebäude Haus 1) zur südöstlichsten Ecke des Bestandsgebäudes Hauptstr. Nr. 24 beträgt ca. 10,6 m.**
- Der Neubau mit harter Bedachung müsste 3 m Grenzabstand halten, das vorhandene Gebäude mit weicher Bedachung müsste 6 m Grenzabstand halten; zusammen 9 m, die durch den vorgesehenen Abstand von mehr als 10 m eingehalten werden. Auch auf demselben Grundstück muss ein Gebäude mit harter Bedachung zu einem Gebäude mit weicher Bedachung einen Abstand von 9 m einhalten. Der nach § 33 LBauO erforderliche Abstand wird eingehalten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Eine maximale Firsthöhe von 12 m wird an dem innerörtlichen Standort für städtebaulich verträglich gehalten. Auch vorhandene Gebäude in der Umgebung weisen ähnliche Firsthöhen auf.

3. Für die beiden Baufenster FH 12 II fehlt die **TH-Angabe**.

Sie sollte **max. 6 m** betragen, damit die Gebäude sich in ihrer Größe dem angrenzenden Wohngebiet anpassen.

4. Die **beiden Baufenster FH 12 II sollten die gleiche Maße** 28 x 17 m haben und das zweite Baufenster exakt hinter dem an der Schulstraße liegen. (Wurde, meine ich, in der CDU Fraktion am 23.06 so besprochen).

5. Das **Baufenster WA 2** sollte statt 3m mindesten **5 m Abstand zur Grenze** haben, da auch die gegenüber liegenden Wohnhäuser einen entsprechenden Abstand haben.

Weil die Gemeinde mit dem B Plan landwirtschaftliche Fläche in Wohngebiet umwandelt, sollten die Nachbarn nicht zusätzlich benachteiligt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Die Festsetzung einer **Traufhöhe im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich**.
- Die Form der Gebäude wird im **städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche in Detail geregelt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Das **rückwärtige Bebauung (Haus 1) ist mit 2 m geringfügig länger** als der Gebäudekörper an der Schulstraße (Haus 3). Da im hinteren Grundstücksbereich lediglich ein Gebäudekörper geplant ist, wird dies als städtebaulich vertretbar angesehen.
- Im Laufe des Planungsprozesses wurde die rückwärtige Bebauung (Haus 1) mehrfach verschoben und um 10 m verkürzt, um nachbarschaftlichen Belangen entgegen zu kommen und die Bebauung zu reduzieren.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- Der **bauordnungsrechtliche Abstand wird eingehalten** und wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die geplante Doppelhausbebauung wird jedoch größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Der Abstand zur nördlichen

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
	Grundstücksgrenze wird sich durch die geplante Anordnung der Bebauung Richtung Osten vergrößern. ➤ Die Anordnung der Gebäude ist im Lageplan festgelegt, der im <u>städtebaulichen Vertrag</u> zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche abgeschlossen wird.
6. In dem Baugebiet sind Gebäude für ca. 90 Bewohner geplant, ein Kinderspielplatz ist von den Planern nicht vorgesehen, jedoch unbedingt erforderlich.	Der Stellungnahme wird gefolgt. ➤ Eine Kleinkinderspielfläche wird im westlichen Bereich auf dem Grundstück nachgewiesen. ➤ Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche einen <u>städtebaulichen Vertrag</u> schließen und darin die Herstellung der Kleinkinderspielfläche sichern.
7. Für pro 10 Einwohner sollte mindestens ein Besucherparkplatz ausgewiesen werden. (Beispiel: Straße am Meierhof)	Der Stellungnahme wird gefolgt. ➤ Innerhalb des neuen Wohngebietes werden 4 Besucherparkplätze geschaffen. ➤ Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger für die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche einen <u>städtebaulichen Vertrag</u> schließen und dort eine Regelung zur Herstellung der Besucherparkplätze aufnehmen.
8. Der gestalterische Ansatz, die Kleinwort Hofstelle zu erhalten, ist abso-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
lut begrüßenswert, wurde jedoch nur verfolgt, indem man die Schau- fassade zum Kreisel erhält; die räumliche Wahrnehmung der Längsseite wurde durch eine Tiefgarageneinfahrt mehr als halbiert und somit komplett verfälscht.	➤ Es ist nicht beabsichtigt, die alte Hofstruktur vollständig wieder auf- zubauen. Allerdings soll das alte Wohnhaus am Kreisel in seiner his- torischen Form neu wieder hergestellt werden. Das bestehende Ge- bäude kann auf Grund seines Zustandes und seiner Grundrissgestal- tung nicht wirtschaftlich saniert werden.
9. Für die Ausfahrt der Tiefgarage ist kein Sicherheitsgutachten gemacht, obwohl die Ausfahrt in den Hauptschulweg führt. (Diesen Weg nutzen täglich ca. 60 Kinder mehrmals).	Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: ➤ Die Tiefgarage erhält eine ebenerdige Wartefläche auf dem priva- ten Grundstück. So ist die erforderliche Sicherheit der Kinder und Nutzer des Gehweges gegeben. Durch die Freihaltung von Sichtdrei- ecken wird gewährleistet, dass die ausfahrenden Fahrzeuge den Fußgängerverkehr frei einsehen können. ➤ Die Anlage der Zufahrten wird in der weiteren Erschließungsplanung mit dem Fachdienst Straßenbau/Verkehrssicherheit abgestimmt.
10. Die Müllentsorgung für die Wohneinheiten sollte nicht an der Schulstraße (Schulweg) erfolgen.	Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt. ➤ Die Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist nur von der Schulstraße aus möglich. ➤ Zur Bundesstraße 431 (Hauptstraße) dürfen keine Zu- und Abfahr- ten hergestellt werden. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein weist in seiner Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße Schulstraße zu erfolgen hat.

11. Die **unterirdische Stromtrasse** für das angrenzende Wohngebiet ist nicht im B-Plan gekennzeichnet (auch keine Versorgungstrasse eingezeichnet).

12. Der **Architektenvorschlag/Machbarkeitsstudie von 2012** zur Umnutzung des „Hof Kleinwort“ mit z.B. Obstwiese wurde leider nicht berücksichtigt.

Fazit:

Begrüßenswert wäre eine **offenere Bebauung mit max. 14 Wohneinheiten** entlang der Schulstraße.

Auf die **Tiefgarage** und das zweite Baufenster FH12 sollte **verzichtet** und stattdessen kleinere Gärten hinter dem FH12/1 berücksichtigt werden.

Dann wäre ausreichend Platz für versickerungsfähige Parkflächen für Anlieger und Besucher, für einen Kinderspielplatz und für Grünflächen (z.B. ein Obstbaumgarten).

Eine derartige Bauweise entspricht in meiner Vorstellung eher unserem Ziel, dass Holm ein ländlich geprägtes Dorf bleibt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Es ist nicht zwingend erforderlich, eine unterirdische Leitungstrasse im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
- **Die Trasse verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 231/1 und tangiert keine für eine Bebauung vorgesehene Fläche.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Die Gemeinde Holm möchte durch die Schaffung von neuer Wohnbebauung in zentraler Lage dazu beitragen, Spannungen auf dem Immobilienmarkt zu mindern und der eigenen Bevölkerung ein attraktives Wohnraumangebot ermöglichen. **Die Wiedernutzung 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.
- Die Lagegunst des Plangebiets soll dem benötigten Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. **Die getroffenen Festsetzungen**

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

zum Maß der baulichen Nutzung sind für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen und bleiben noch unterhalb der Obergrenzen nach der Baunutzungsverordnung.

- Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** werden zu einem erheblichen Teil **begrünt** und bepflanzt werden.
- Zusätzlich wurde eine **Spielfläche** in den Lageplan aufgenommen.

Gemeinde Holm

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0852/2019/HO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 02.10.2019
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	04.12.2019	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Holm	05.12.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Holm	12.12.2019	öffentlich

Einführung von Regionalbudgets der AktivRegion für Kleinstprojekte

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Das Land Schleswig-Holstein stellt den AktivRegionen über die GAK - (Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz) Mittel eine zusätzliche gänzliche neue Fördermöglichkeit zur Verfügung. Es sollen erstmals Kleinstprojekte gefördert werden. Dieser neue Förderzweig kann von den AktivRegionen aufgegriffen werden. Es besteht jedoch keine Verpflichtung. Aus diesem Grunde fand im Juli 2019 eine erste Abfrage durch die AktivRegion statt, ob derartige Fördermöglichkeiten grundsätzlich für 2020 von Interesse sind. Dies hat die Gemeinde Holm bejaht.

Diese Umfrage ist abgeschlossen. Lediglich 5 Mitgliedsgemeinden in der AktivRegion Pinneberger Marsch und Geest haben kein Interesse an einer Förderung von Kleinstprojekten. Die übrigen Gemeinden können sich grundsätzlich eine derartige Förderung vorstellen. Deshalb hat die AktivRegion weitere Informationen samt der Bitte um Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien zu den Kleinstprojekten herausgegeben.

Demnach stellt sich das Förderprogramm wie folgt dar. Bei den Kleinstprojekten dürfen die förderfähigen Gesamtkosten (Bruttokosten) maximal 20.000 € betragen. Hierauf kann jedoch nur ein maximaler Zuschuss in Höhe von 80 % gewährt werden. Dieser Zuschuss setzt sich aus 90 % GAK-Fördermitteln und 10 % Eigenmitteln der LAG AktivRegion zusammen. Insgesamt können über die AktivRegion Pinneberger Marsch und Geest im Jahre 2020 und 2021 jeweils 200.000 € für Kleinstprojekte zur Verfügung gestellt werden. Diese 200.000 € resultieren aus 180.000 € GAK-Mitteln und 20.000 € Eigenmitteln der AktivRegion. Die Entscheidung über die Förderfähigkeit eines Kleinstprojektes obliegt den AktivRegionen. Es wird keine Entscheidung beim LLUR, wie ansonsten üblich, getroffen. Es wird zudem kein Bescheid erteilt. Die Förderung erfolgt durch einen Vertrag mit der AktivRegion. Bei dieser Förderung ist jedoch entscheidend, dass sowohl die Antragstellung, die Vertragsschließung, die Durchführung der Maßnahme und die Abrechnung der Maßnahme im gleichen Ka-

lenderjahr stattfindet. Sollte dies nicht möglich sein, entfällt eine Förderung.

Um die vorgeschriebene Beteiligung der AktivRegion in Höhe von 10 % bei diesen Regionalbudgets zu ermöglichen, muss die AktivRegion eine weitere Umlage erheben.

Die Mittel können nach Nummer 4.0 bis 9.0 GAK-Fördergrundsatz ILE verwendet werden für:

4.0 Dorfentwicklung,

5.0 dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen,

6.0 Neuordnung ländlichen Grundbesitzes und Gestaltung des ländlichen Raumes,

7.0 Breitbandversorgung ländlicher Räume

8.0 Kleinstunternehmen der Grundversorgung,

9.0 Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen.

Die Regionalmanager der AktivRegion werden bei der Projektfindung und entsprechenden Einsortierung in den o.g. Katalog behilflich sein.

Finanzierung:

Derzeit geht die AktivRegion Pinneberger Marsch und Geest von einer Beteiligung in Höhe von 0,74 € pro Einwohner pro Jahr aus. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 2.414,62 € für die Gemeinde Holm. Diese zusätzliche Umlage dient dazu, die vorgeschriebene Beteiligung der AktivRegion in Höhe von 10 % an dem Zuschuss erbringen zu können.

Die entsprechenden Mittel sind in die Haushalte 2020 und 2021 einzustellen.

Fördermittel durch Dritte:

Die Förderung erfolgt projektweise für die angemeldeten Kleinstprojekte.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / Der Finanzausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, an den Regionalbudgets der AktivRegion für die Jahre 2020 und 2021 teilzunehmen und die notwendige finanzielle Beteiligung im Wege einer zusätzlichen Umlage im Haushalt der Gemeinde Holm bereitzustellen.

Uwe Hüttner
(Bürgermeister)

Gemeinde Holm

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0854/2019/HO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 15.10.2019
Bearbeiter: Julia Furchert	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	04.12.2019	öffentlich

Beratung über den Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für die Gemeinde Holm

Sachverhalt:

Die Gemeinde Holm beabsichtigt, für die Zukunft Bereiche ihrer Gemeinde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Grundstücke dieser Bereiche befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Holm, weshalb im Falle eines Verkaufes das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde gesichert werden soll.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Aufnahme eines Grundstückes in die Vorkaufsrechtssatzung bedeutet nicht, dass bei Verkauf des betroffenen Grundstückes auch zwangsläufig das Vorkaufsrecht von der Gemeinde ausgeübt werden muss. Es geht vor allem darum eine Option zu besitzen, die aber nicht zwangsläufig genutzt werden muss.

Für alle betroffenen Bereiche muss im textlichen Teil der Satzung ein Entwicklungsziel angegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Paragraphen 24-28 des Baugesetzbuches (BauGB) regeln das Vorkaufsrecht einer Gemeinde an einem Grundstück.

Gemäß § 25 BauGB Abs. 1 Nr. 2 kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Für jeden Geltungsbereich gibt es einen Lageplan, auf dem die Flurstücke durch Schraffur kenntlich gemacht sind. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

Hinweis der Verwaltung: In der Satzung sind Entwicklungsziele für die jeweiligen Flächen anzugeben. Diese Entwicklungsziele sind von der Gemeinde anzugeben bzw. zu erarbeiten.

Finanzierung:

Für die Aufstellung der Satzung entstehen keine Kosten. Der Erwerb von Grundstücken ist im Haushalt nicht vorgesehen.

Fördermittel durch Dritte:

-entfällt-

Beschlussvorschlag:

a.)

Der Bauausschuss empfiehlt den Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde Holm.

b.)

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für eine Vorkaufsrechtsatzung zu erarbeiten. Die aufzunehmenden Entwicklungsziele und Grundstücke werden auf Vorschlag der Mitglieder des Bauausschusses in den Entwurf eingepflegt.

Hüttner

Anlagen:

Beispiel einer Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Appen

SATZUNG

über ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorkaufsrechtssatzung Gemeinde Appen

Aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVOBl. S. 6), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Appen in ihrer Sitzung am 28.03.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Gemeinde Appen steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die vom Vorkaufsrecht betroffenen Gebiete erstrecken sich auf folgende Geltungsbereiche:

Geltungsbereich 1

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; Weiterführung B-Plan Bargstücken

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	10	22	2
Appen	10	353	20
Appen	10	518	
Appen	10	504	

Geltungsbereich 2

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung (Außenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	6	116	1
Appen	6	116	2

Appen	6	118	6
Appen	6	117	5
Appen	6	117	6
Appen	6	117	7
Appen	6	115	2

Geltungsbereich 3

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	5	217	36

Geltungsbereich 4

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; Verbesserung Zuwegung Sporthalle; Verkehrsberuhigung Hauptstraße

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	5	70	
Appen	5	513	
Appen	5	71	

Geltungsbereich 5

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; Verkehrsberuhigung Hauptstraße (Außenbereiche)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	5	145	2
Appen	5	145	4
Appen	5	146	1

Geltungsbereich 6

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Außenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	13	6	11

Geltungsbereich 7

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Außenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	11	78	4

Geltungsbereich 8

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Gewerbegebiet; (Außenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	11 61	11	
Appen	11 61	13	

Geltungsbereich 9

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Gewerbegebiet

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	17 42	8	
Appen	17 42	7	
Appen	17 42	2	

Geltungsbereich 10

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Gewerbegebiet / Potenzialfläche Wohnbebauung

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	17 37		

Geltungsbereich 11

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Gewerbegebiet; Zuwegung Gewerbegebiet;
Gestaltung Ortseingang; Verkehrslenkung Hauptstraße (Kreisel etc.)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	17 21	2	
Appen	17 20	1	
Appen	17 21	3	
Appen	17 217	23	

Geltungsbereich 12

Entwicklungsziel: Gestaltung Ortseingang; Verkehrslenkung Hauptstraße (Kreisel etc.)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	8 70	24	
Appen	8 265	72	
Appen	8 72	4	

Geltungsbereich 13

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Außenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	11	53	
Appen	11	54	
Appen	11	505	
Appen	11	508	

Geltungsbereich 14

Entwicklungsziel: Einmündung Ehkamp/Appener Straße ändern; Verkehrssicherheit erhöhen

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	11	48	28

Geltungsbereich 15

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	8	31	21

Geltungsbereich 16

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	9	29	2
Appen	9	28	9
Appen	9	33	2
Appen	9	37	3

Geltungsbereich 17

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	12	16	7

Geltungsbereich 18

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung; öffentliche Gebäude

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	12	28	16

Geltungsbereich 19

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung/Wohnbebauung (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	12	32	3
Appen	12	30	9
Appen	12	30	8
Appen	12	39	17
Appen	12	35	5

Geltungsbereich 20

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	5	50	12
Appen	5	50	10
Appen	5	56	1
Appen	5	56	2
Appen	5	50	8

Geltungsbereich 21

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Appen	10	63	20
Appen	10	536	
Appen	10	53	10
Appen	10	54	3
Appen	10	53	15
Appen	10	53	8
Appen	10	53	7
Appen	10	50	7

Geltungsbereich 22

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	amtliche Flächengröße	Flur	Zähler	Nenner
Appen	7088	9	51	8

Geltungsbereich 23

Entwicklungsziel: Verbesserung Zuwegung Sporthalle

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	5	27		8700

Geltungsbereich 24

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	11	21	53	899

Geltungsbereich 25

Entwicklungsziel: Potenzialfläche Wohnbebauung; (Innenbereich)

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	11	26	42	5039
Appen	12	41	11	1302
Appen	12	39	16	247

Geltungsbereich 26

Entwicklungsziel: Verbesserung Zuwegung Sporthalle / Verbreiterung Distelkamp

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	5	506		178

Die Geltungsbereiche sind in Lageplänen, die Bestandteile dieser Satzung sind, dargestellt.

§ 3

Rechtswirkungen des Besonderen Vorkaufsrechts

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Appen den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Appen, den 02.10.2018

(Banaschak)

Der Bürgermeister



Übersicht

Erstellt für Maßstab 1:8.000
 Ersteller Herr Goetzo
 Erstellungsdatum 28.02.2018

Amt Geest und Marsch Südholstein

Amielastraße 12
 25436 Moorrege

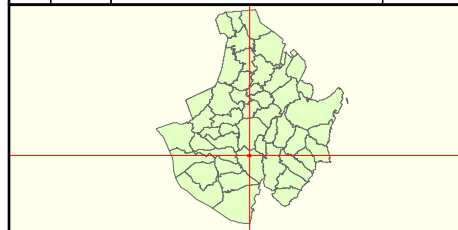
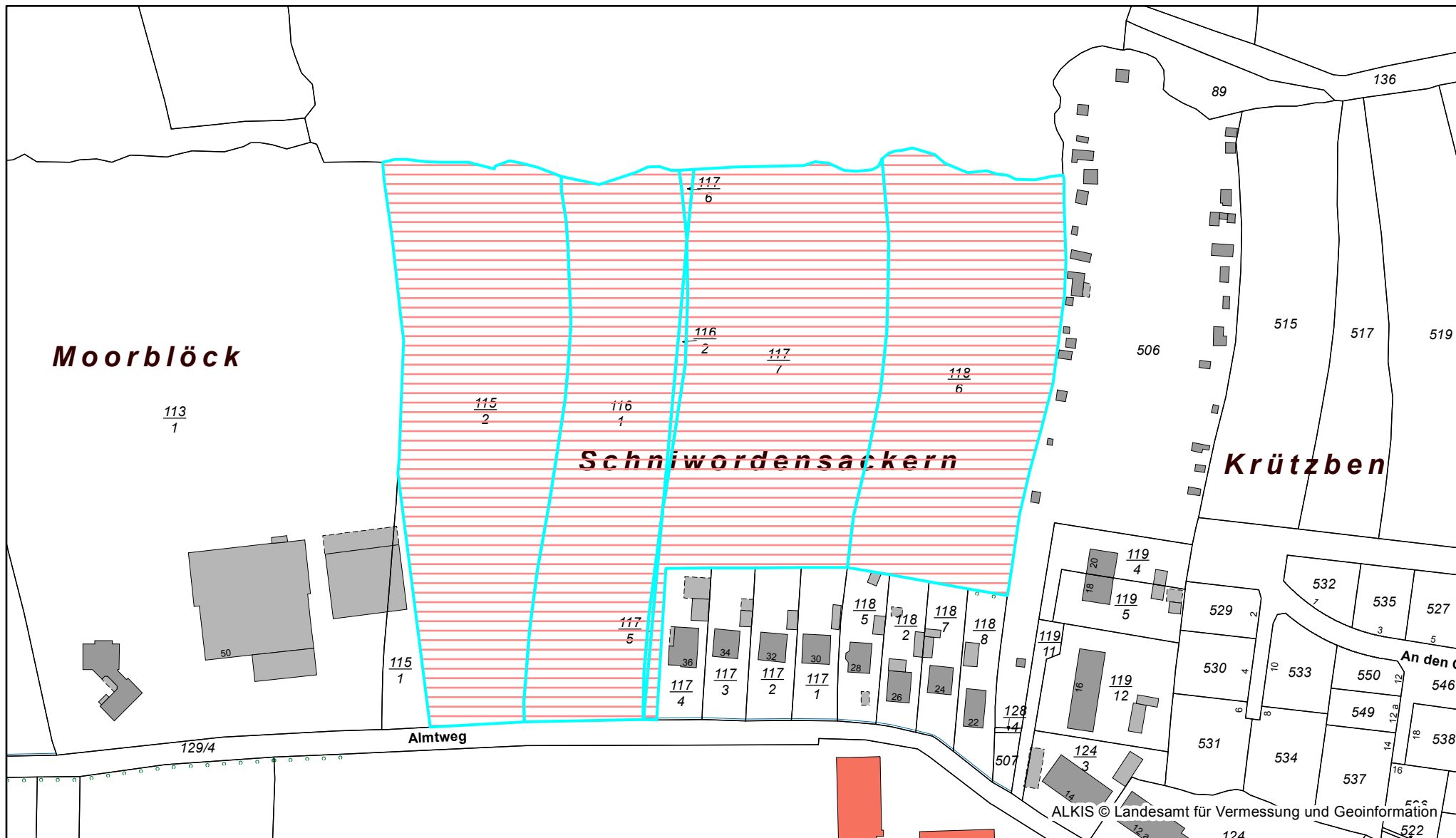
nicht amtlicher Kartenabzug



0 0,5 km



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	10 22	2		15033
Appen	10 353	20		10946
Appen	10 518			1632
Appen	10 504			8764



Geltungsbereich 2

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 0,14 km

Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



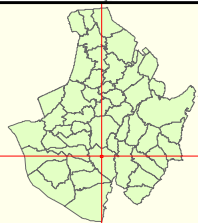
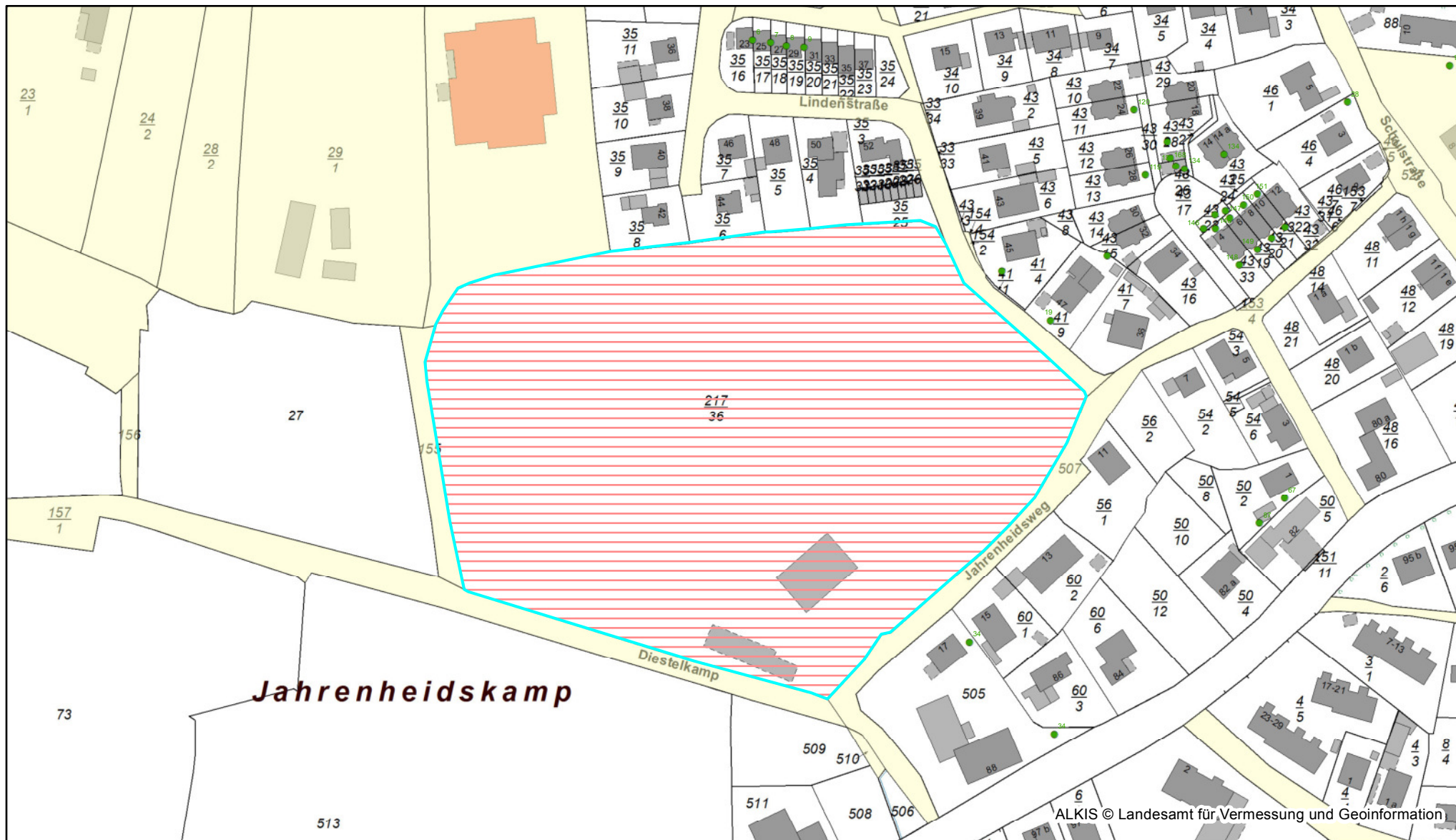
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug

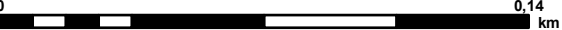


Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	6 116	1		8725
Appen	6 116	2		157
Appen	6 118	6		9798
Appen	6 117	5		77
Appen	6 117	6		80
Appen	6 117	7		11009
Appen	6 115	2		11321



Geltungsbereich 3

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0  0,14 km

Ersteller Herr Goetze

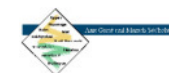
Erstellungsdatum 28.02.2018



Amt Geest und Marsch Südholstein

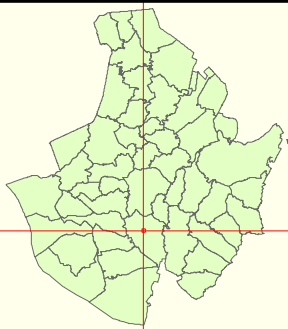
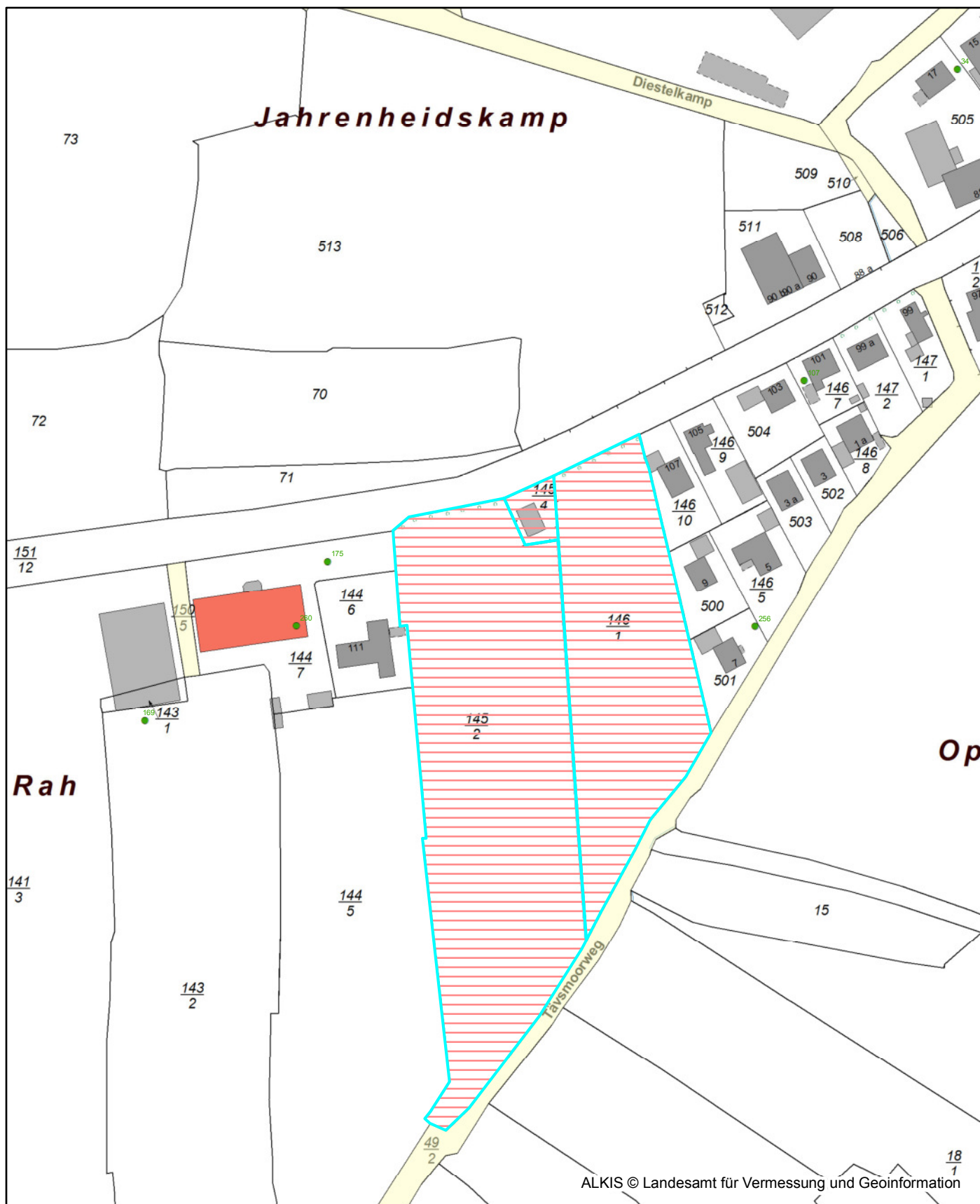
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen		5 217	36	30828

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen		5 70		5855
Appen		5 513		22475
Appen		5 71		1625



Geltungsbereich 5

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 100 m

Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



Amt Geest und Marsch Südholstein

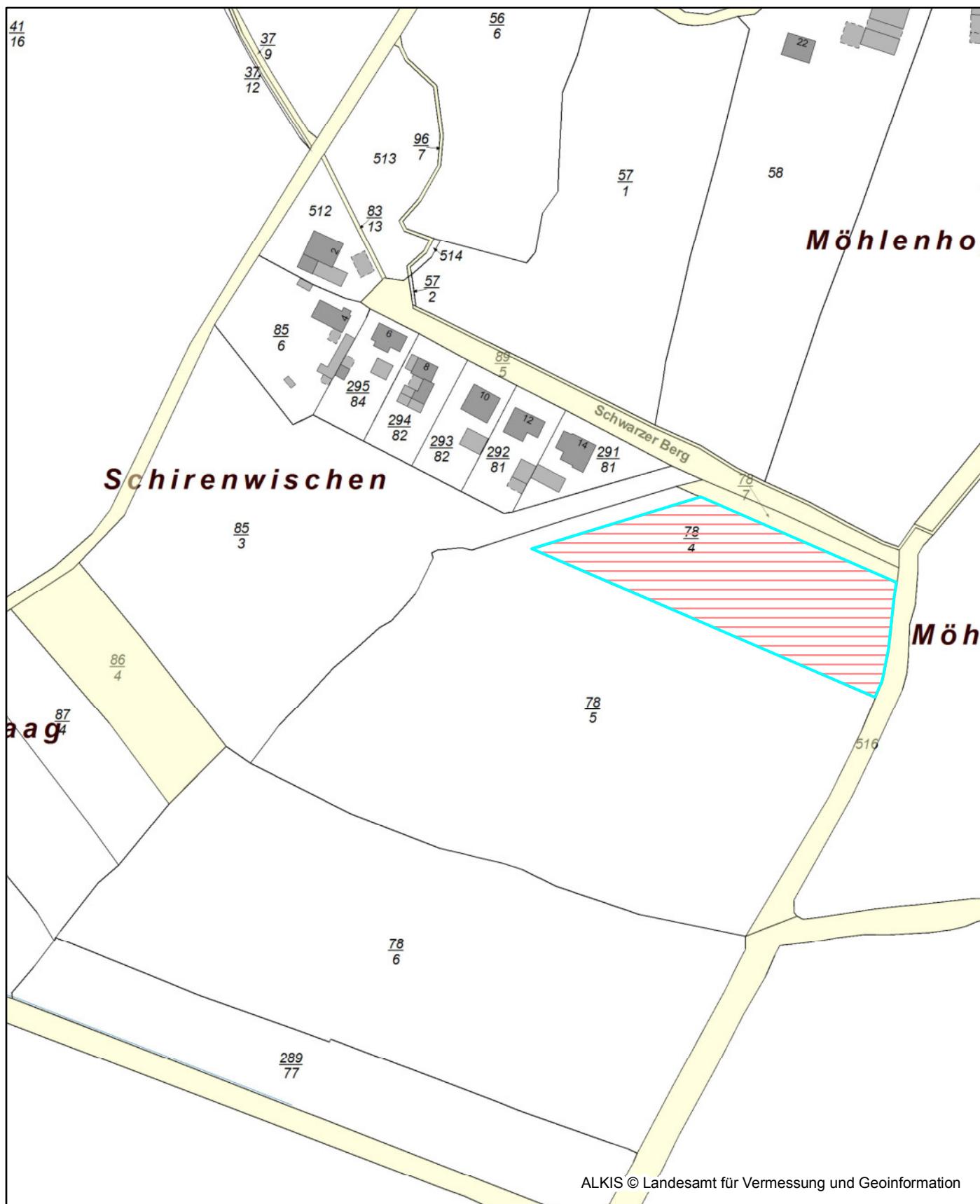
Amtsstraße 12
25436 Moorrege



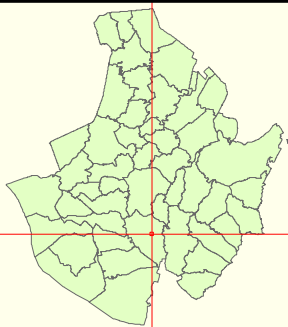
nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	5 145	2		11667
Appen	5 145	4		375
Appen	5 146	1		6482

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	13 6	11		35206



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 7

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

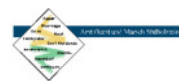
Erstellungsdatum 28.02.2018



Amt Geest und Marsch Südholstein

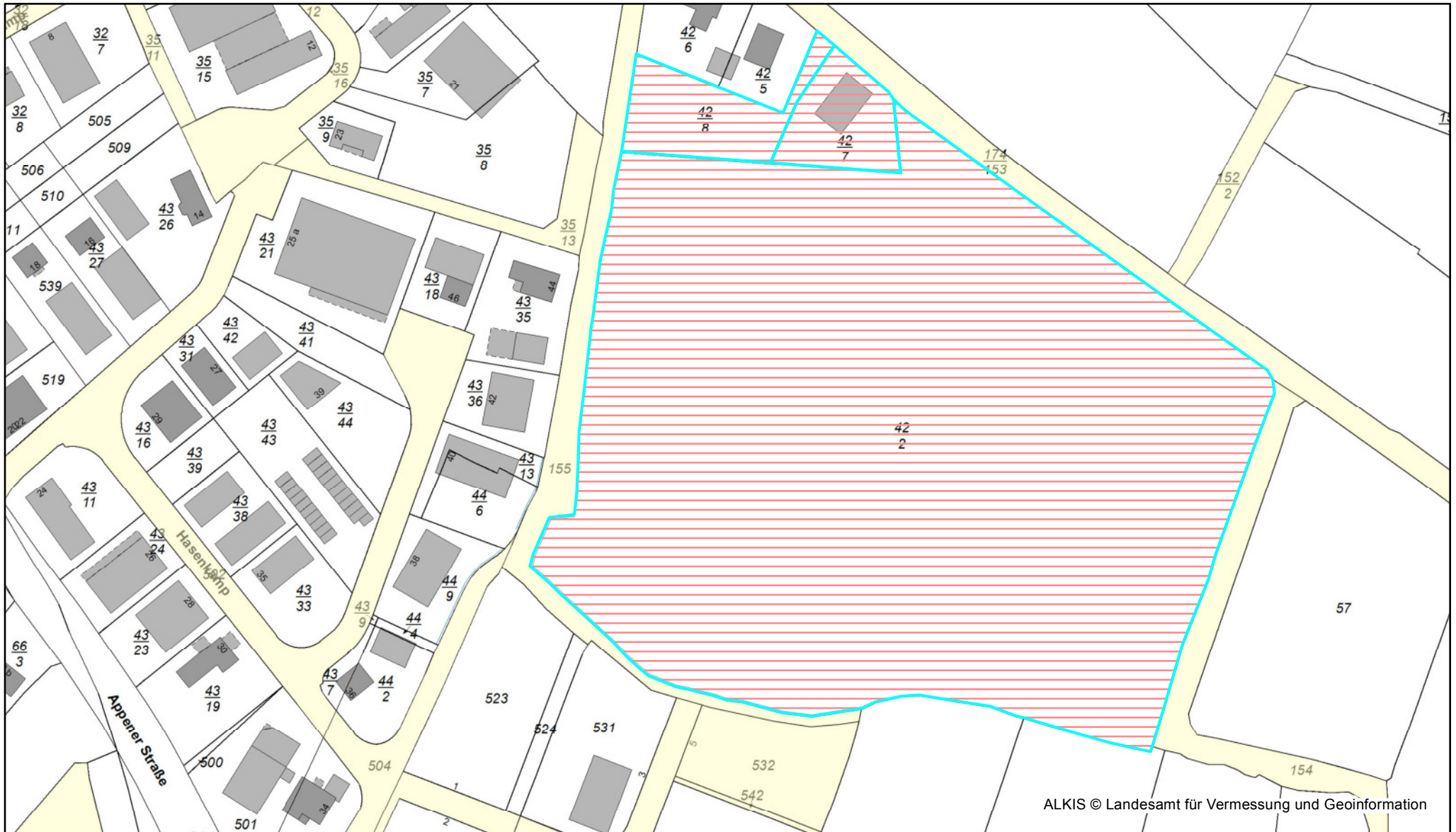
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug

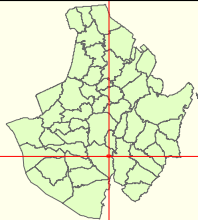


Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	11 78	4		4869

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	11 61	11		627
Appen	11 61	13		8002



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 9

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 0,14 km

Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



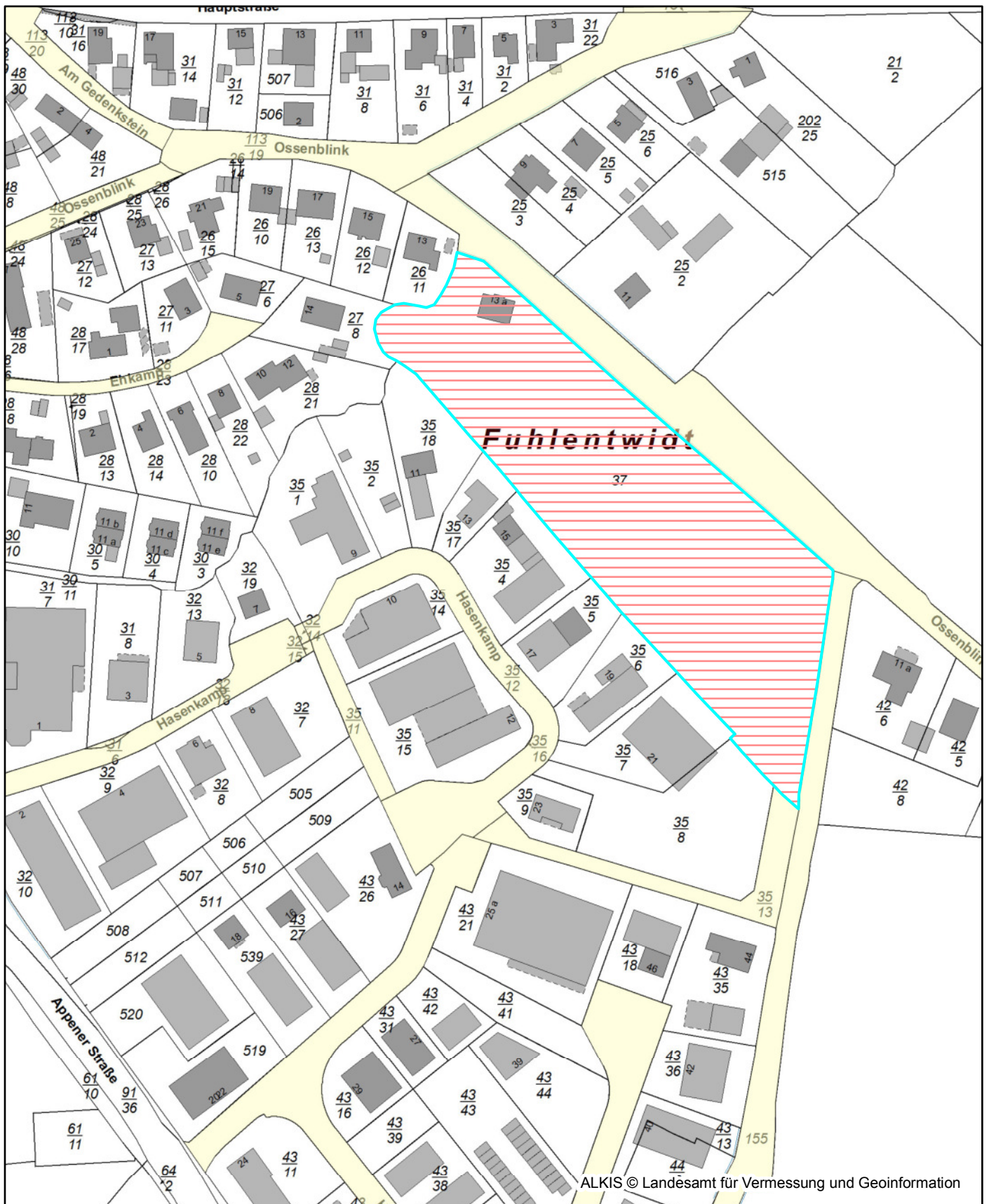
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

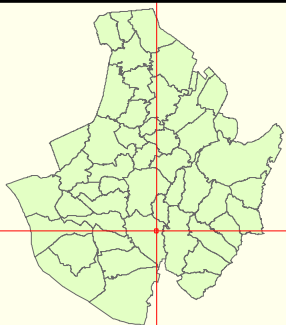
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	17 42	8		1793
Appen	17 42	7		1456
Appen	17 42	2		45736



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 10

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



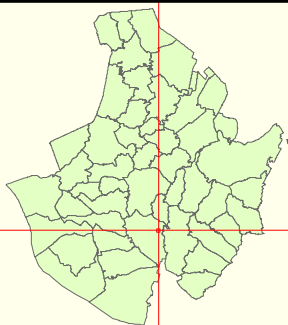
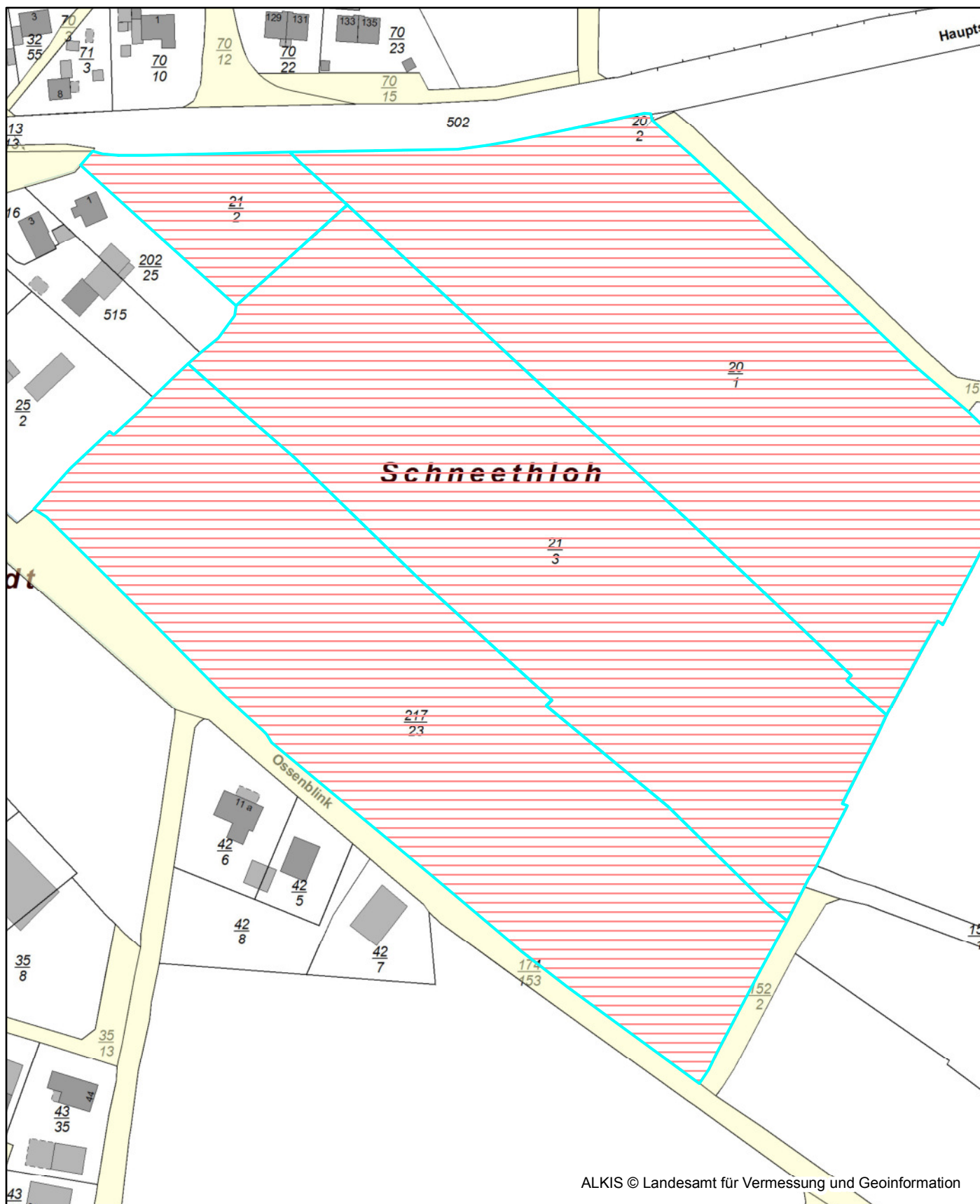
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege



nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen		17 37		12573



Geltungsbereich 11

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



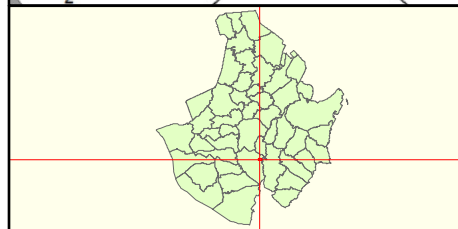
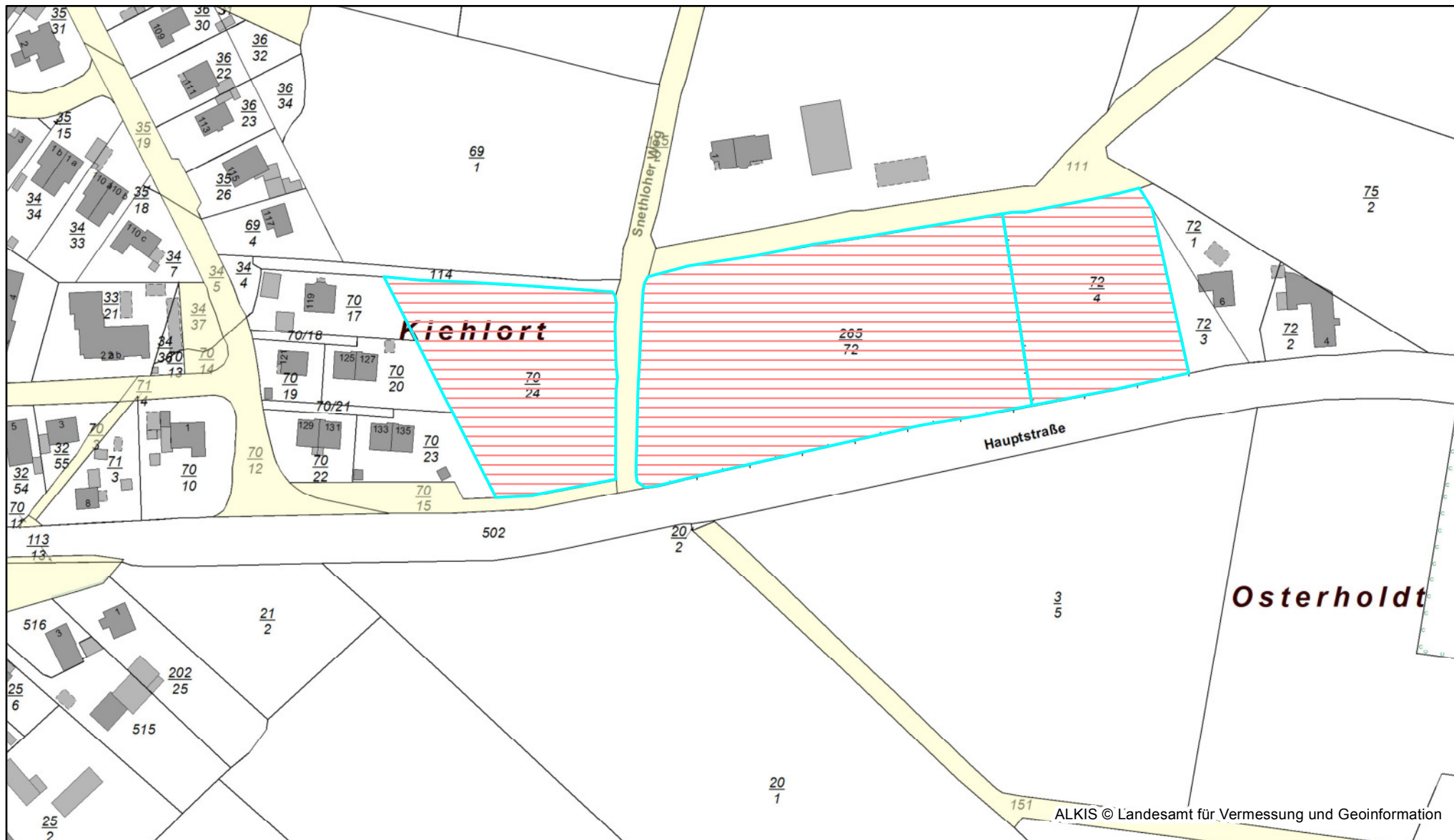
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege



nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	17 21	2		3242
Appen	17 20	1		25236
Appen	17 21	3		25017
Appen	17 217	23		25508



Geltungsbereich 12

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 0,14 km

Ersteller Herr Goetze

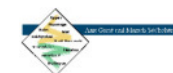
Erstellungsdatum 28.02.2018



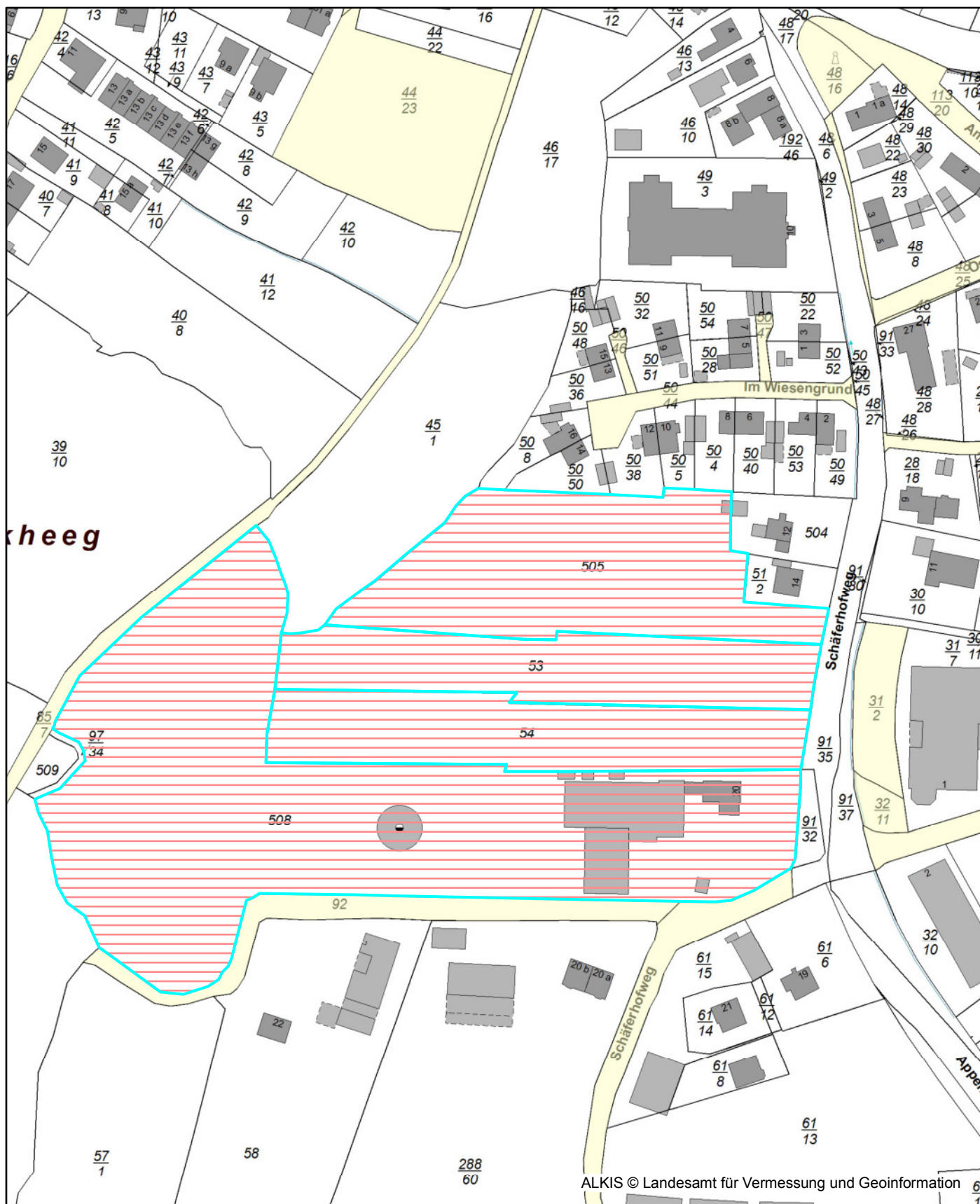
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

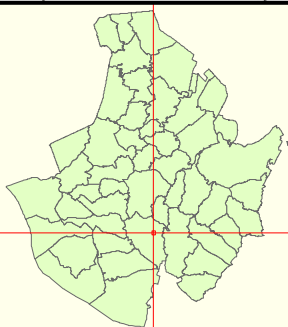
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	8 70	24		4961
Appen	8 265	72		10453
Appen	8 72	4		3991



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 13

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



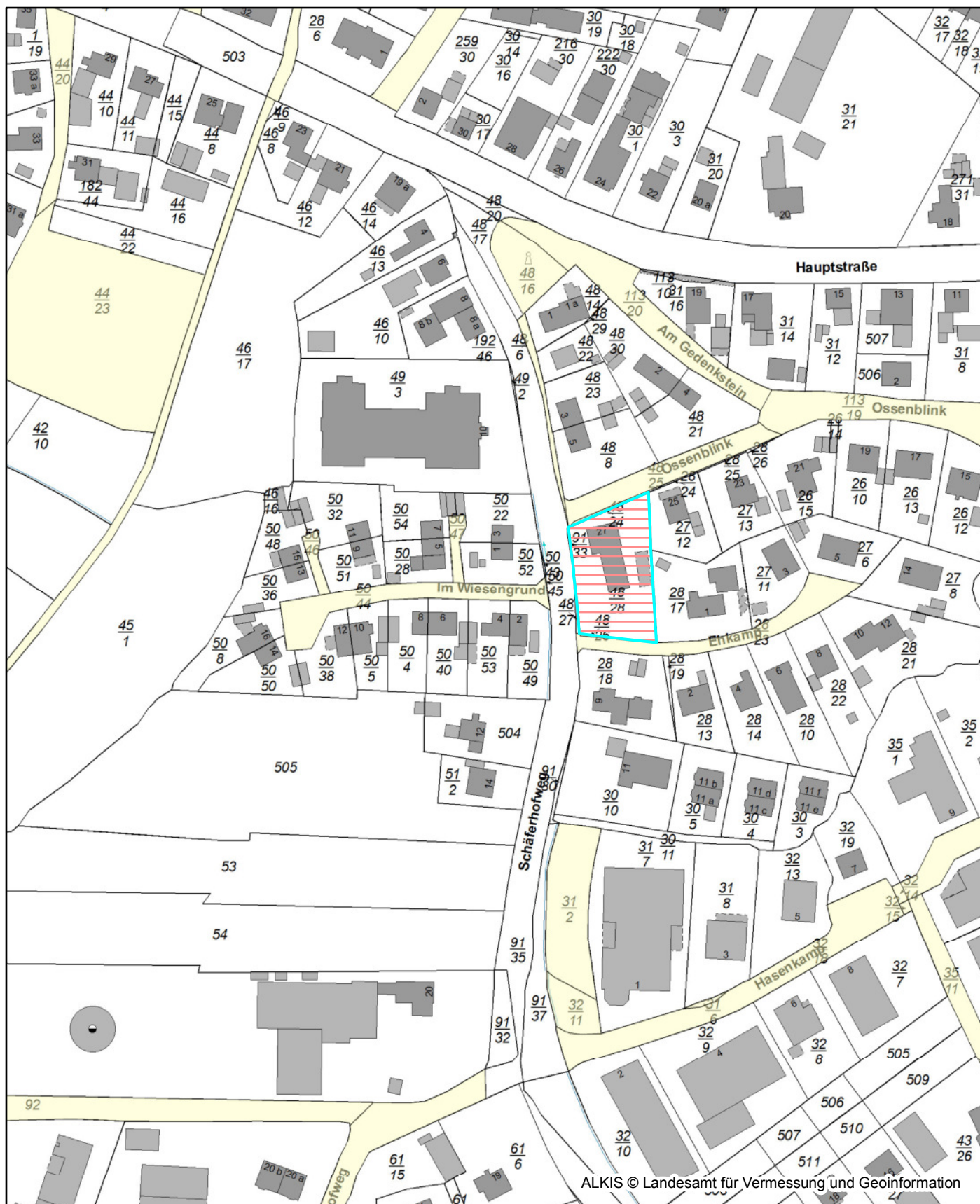
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

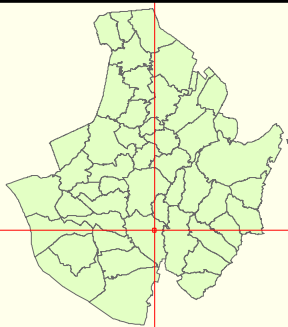
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	11	53		4929
Appen	11	54		5354
Appen	11	505		7385
Appen	11	508		20526



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 14

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

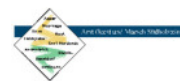
Erstellungsdatum 28.02.2018



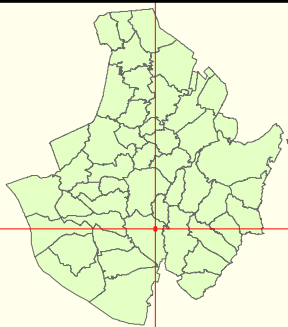
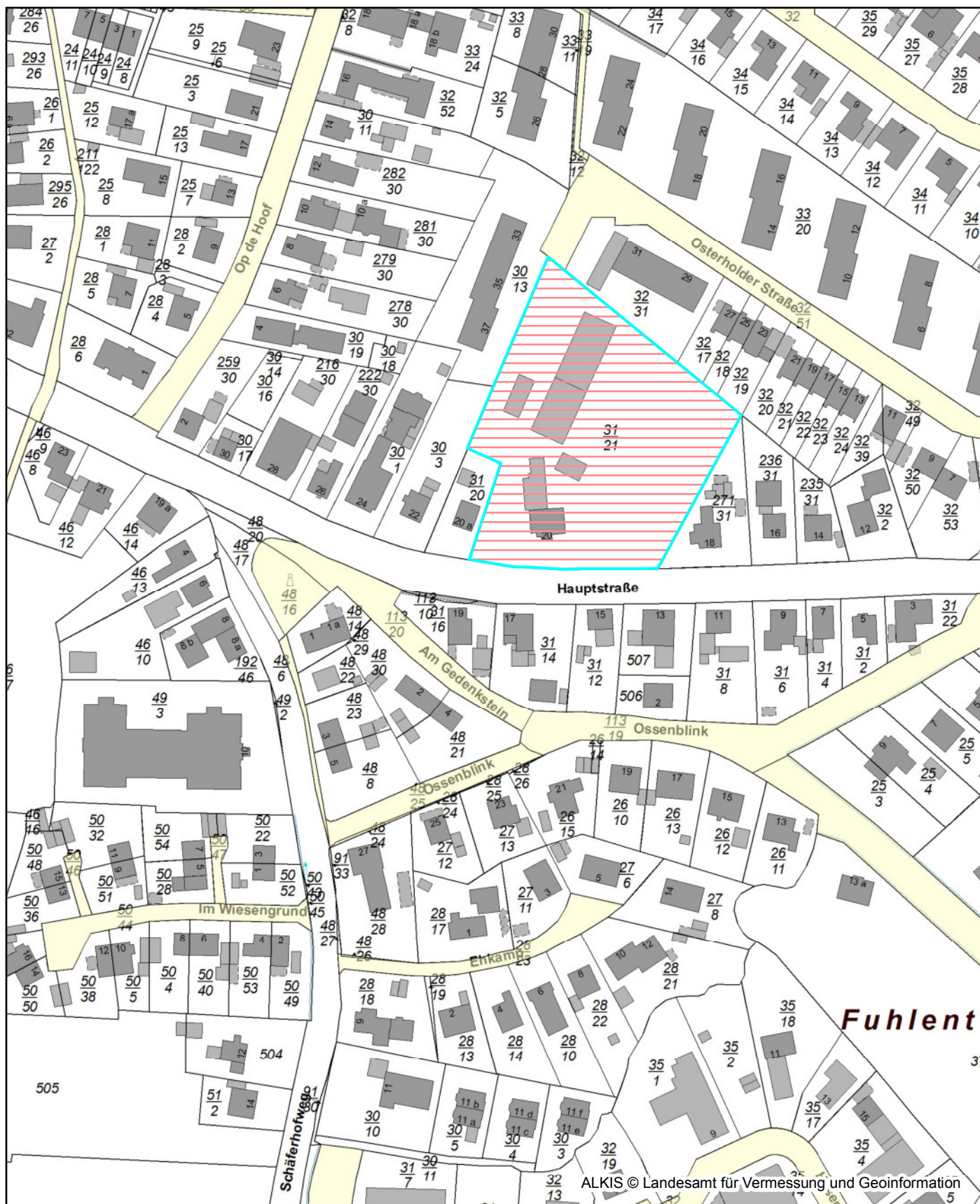
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	11 48	28		1422



Geltungsbereich 15

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 100 m

Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



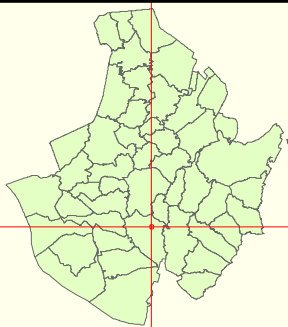
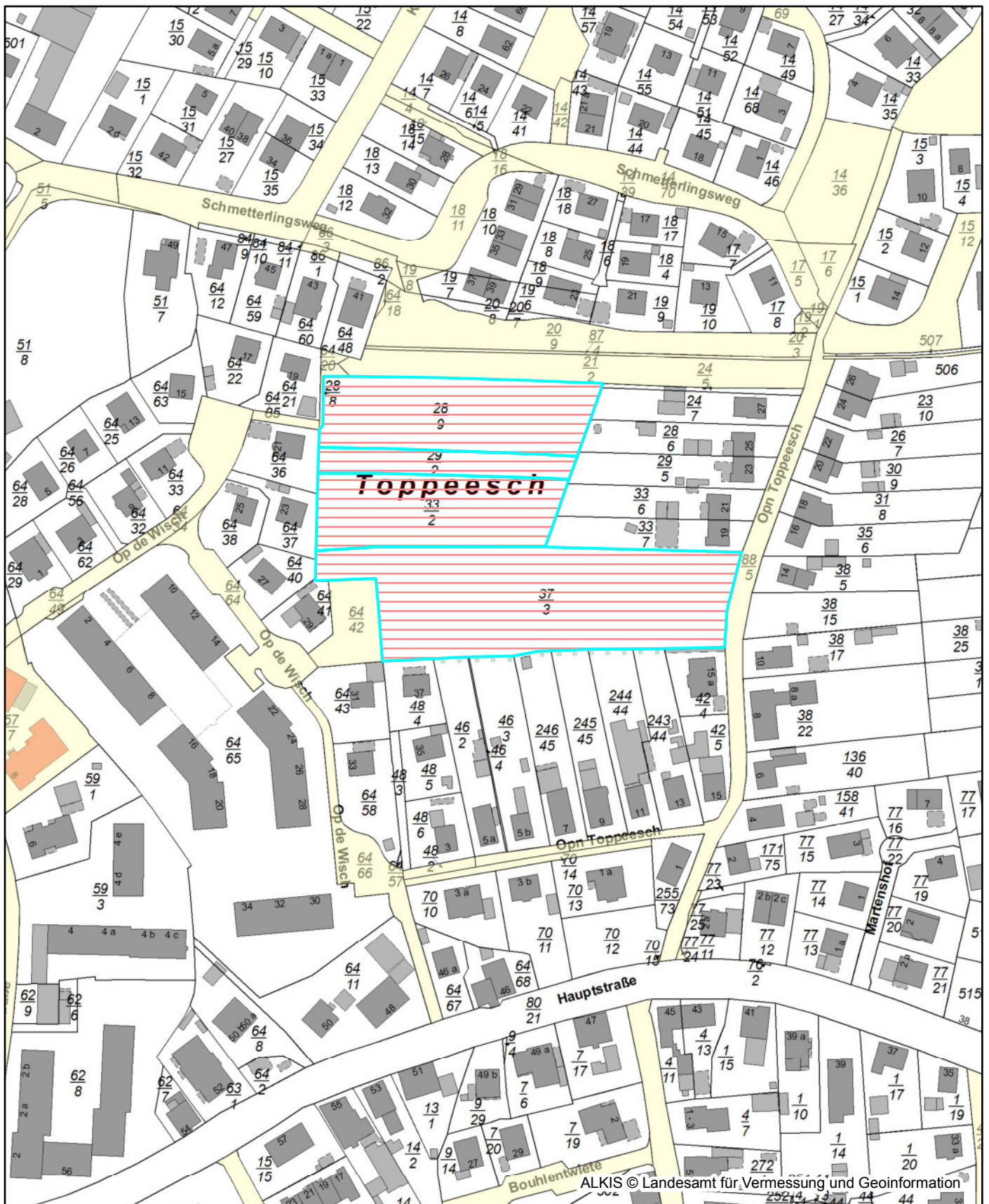
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege



nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	8 31	21		7747



Geltungsbereich 16

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



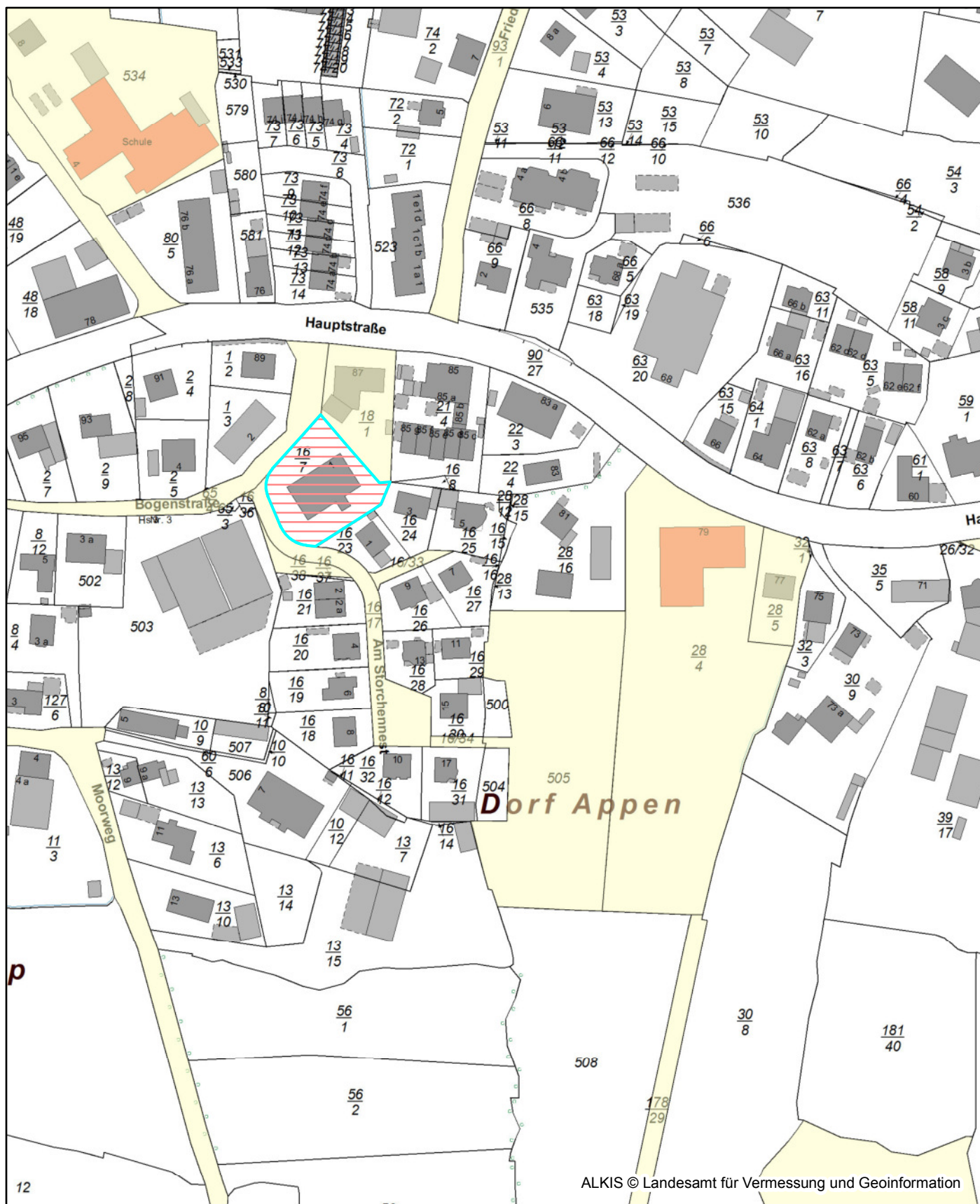
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

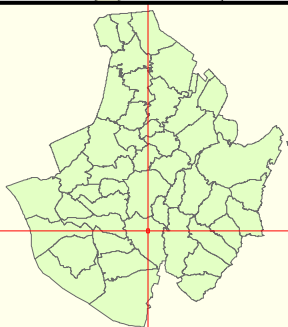
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	9 29	2		890
Appen	9 28	9		2770
Appen	9 33	2		2503
Appen	9 37	3		5502



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 17

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



Amt Geest und Marsch Südholstein

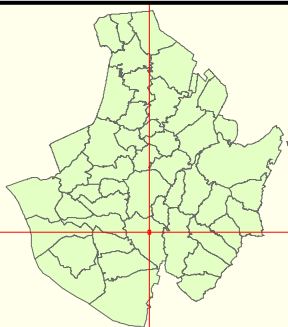
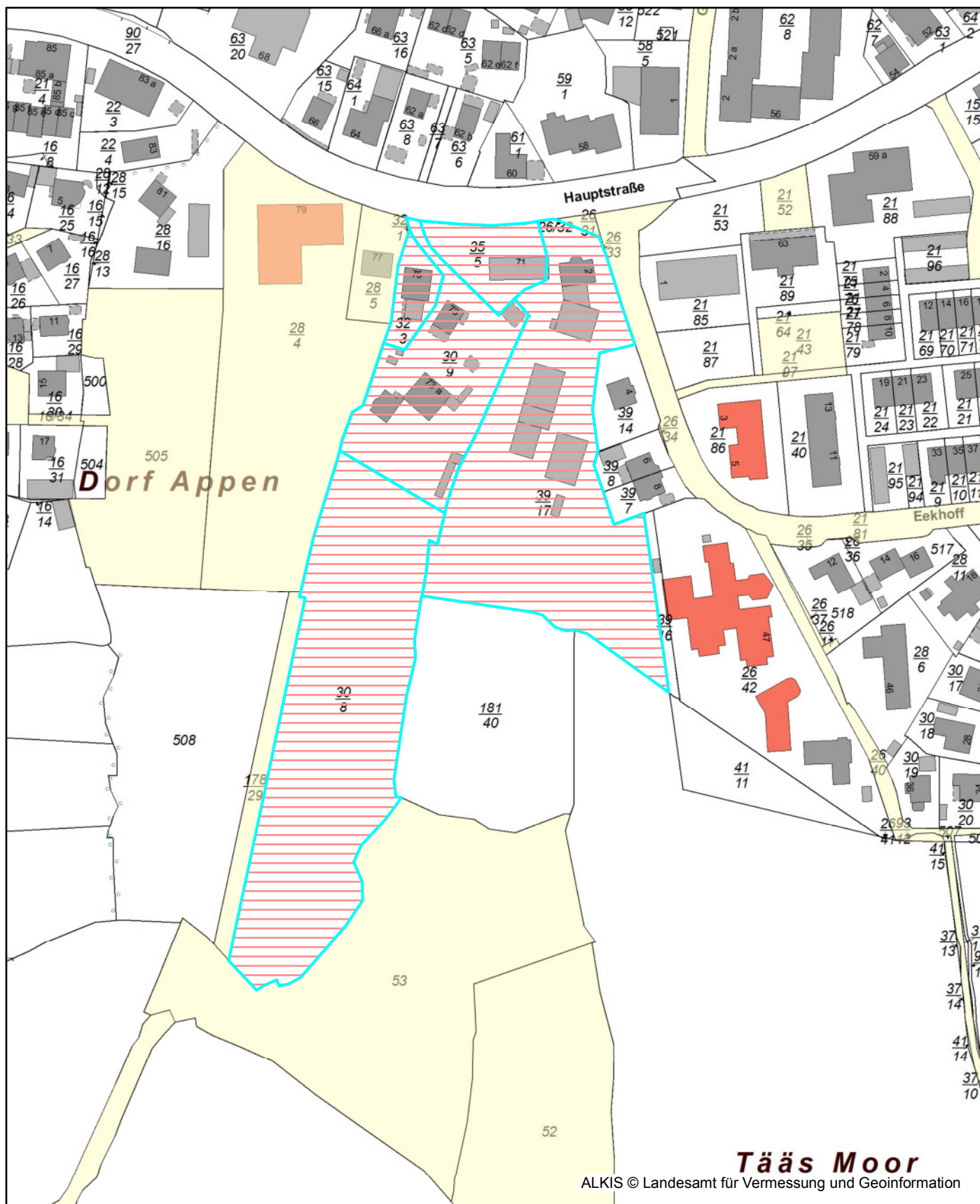
Amtsstraße 12
25436 Moorrege



nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	12 16	7		1333

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	12 28	16		2327



Geltungsbereich 19

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



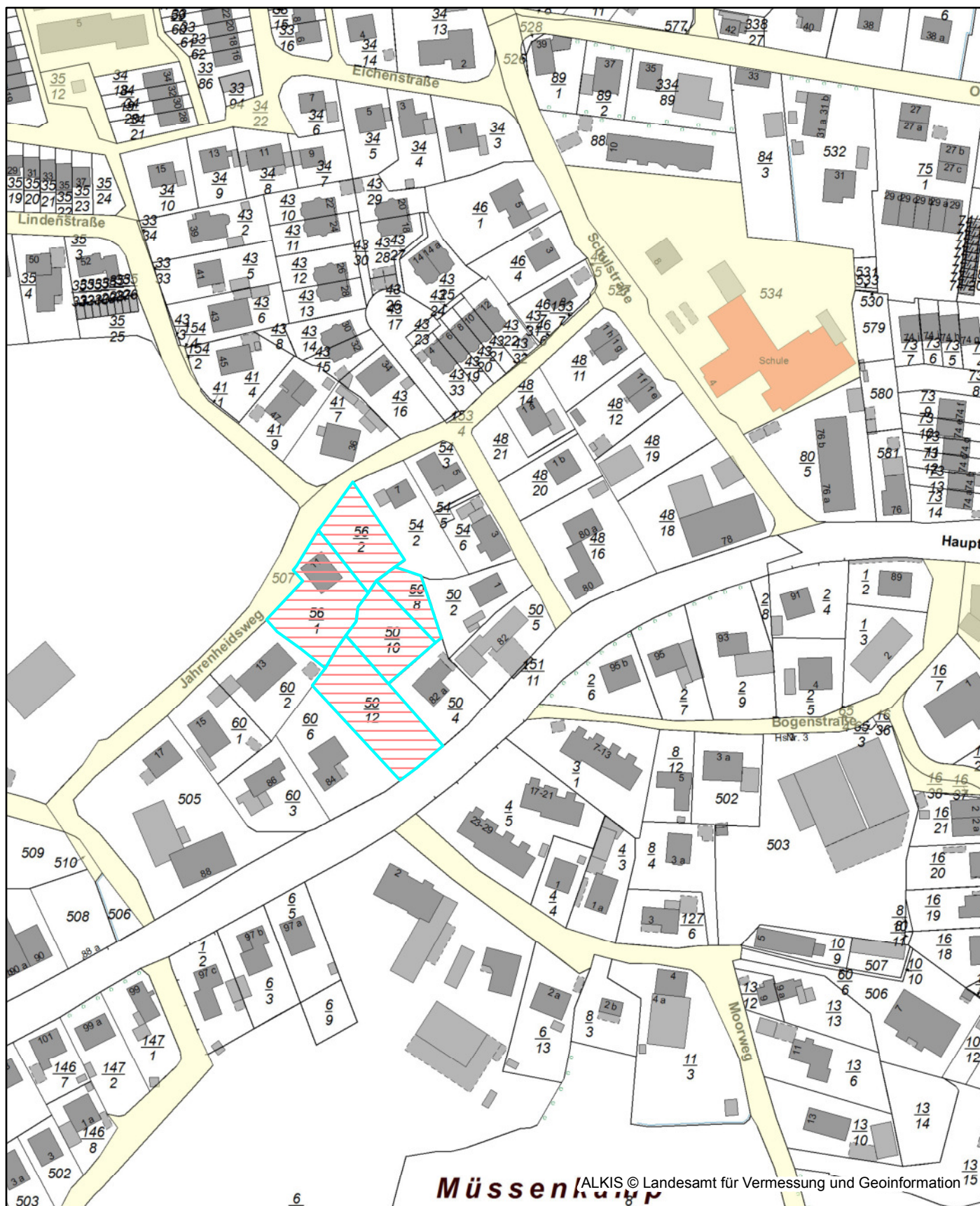
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

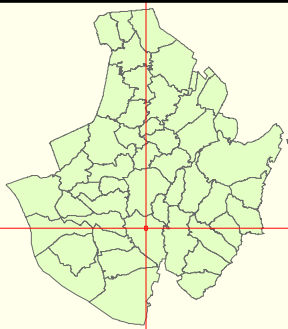
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	12 32	3		522
Appen	12 30	9		3316
Appen	12 30	8		8388
Appen	12 39	17		7839
Appen	12 35	5		1019



Müssenkuhp ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 20

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



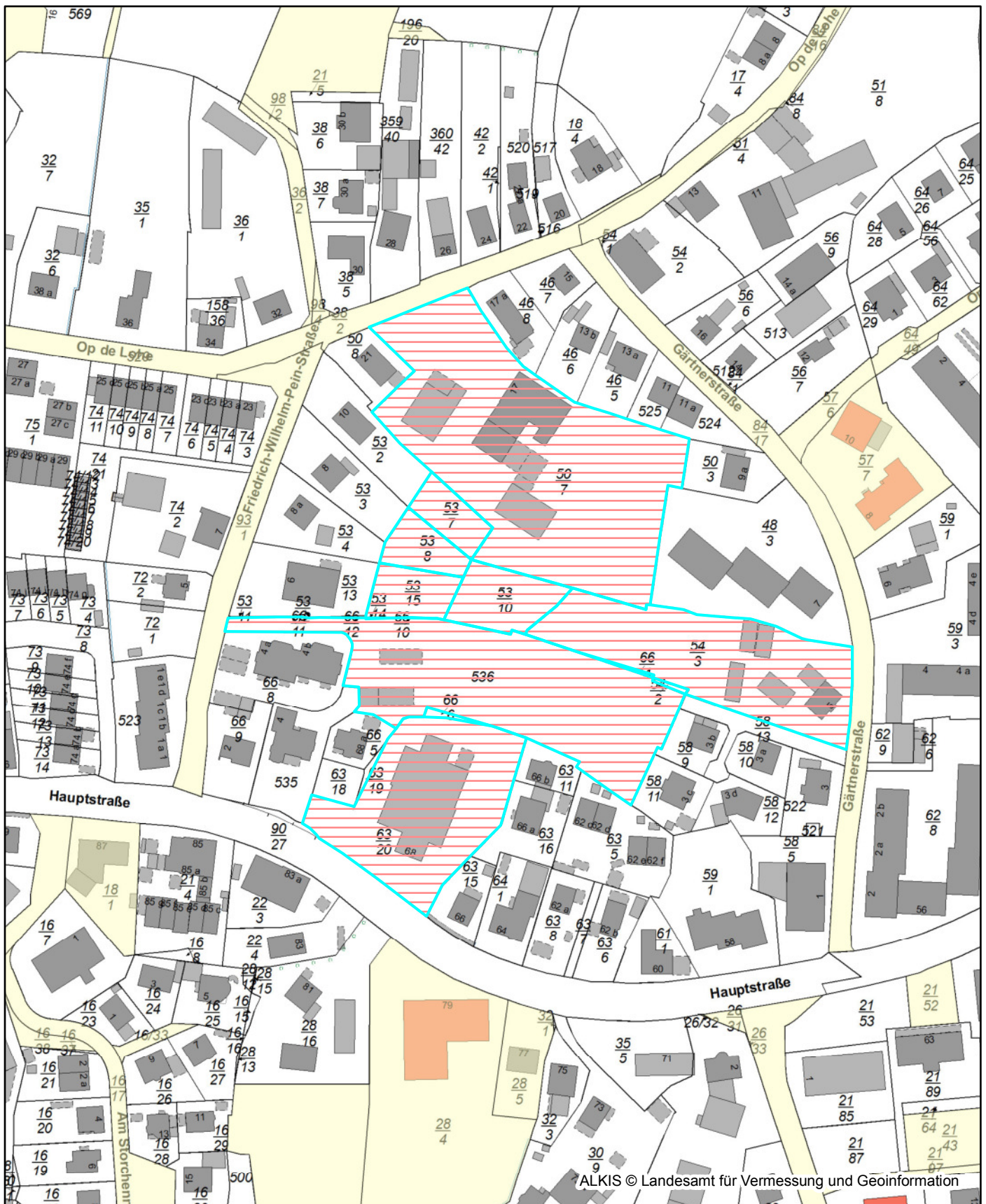
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

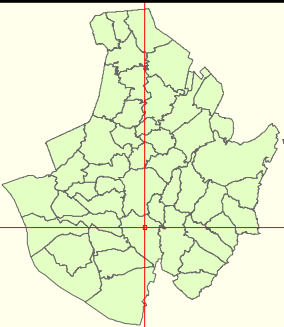


nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	5	50	12	1137
Appen	5	50	10	646
Appen	5	56	1	1028
Appen	5	56	2	623
Appen	5	50	8	294



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 21

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 28.02.2018



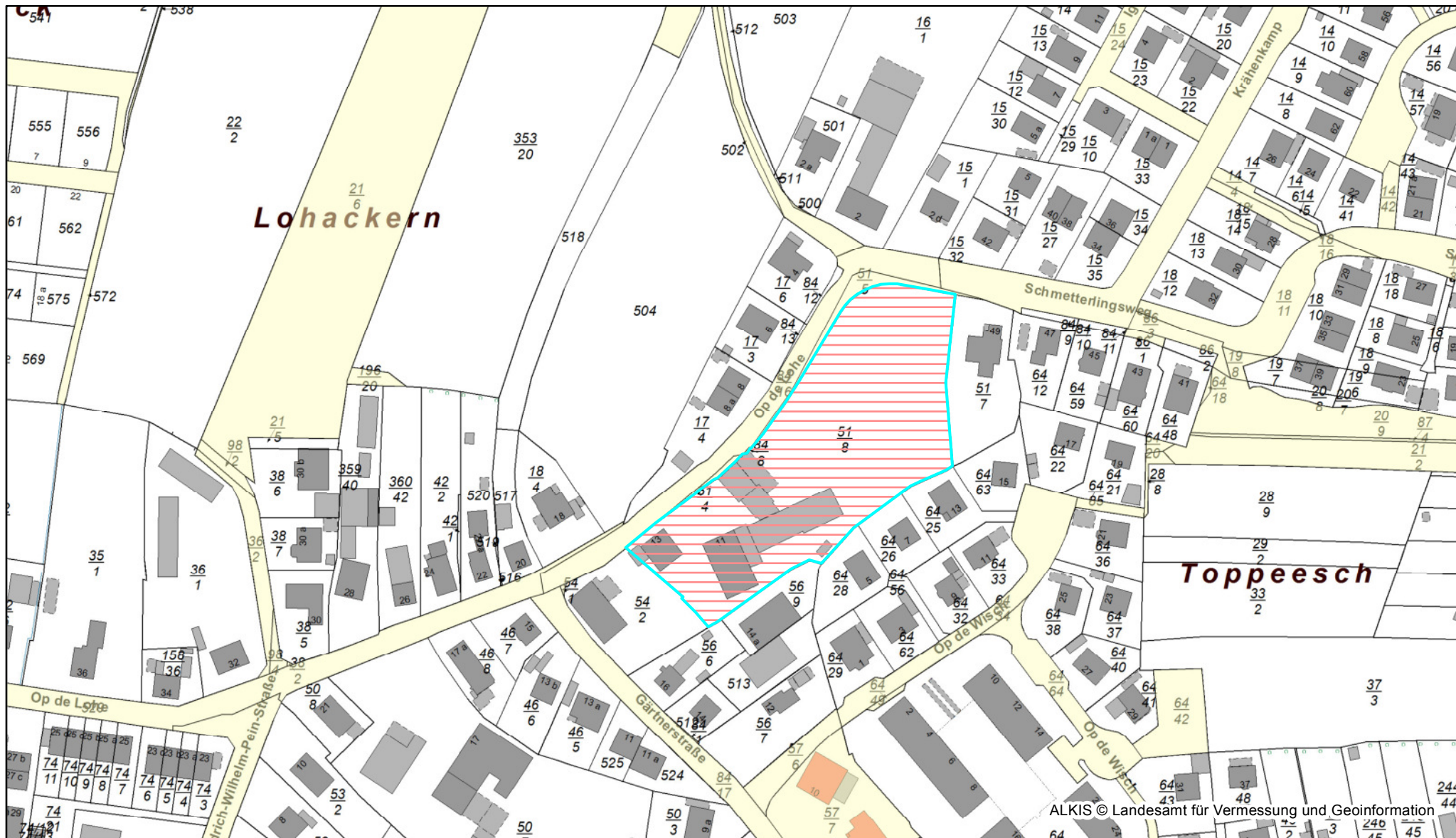
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

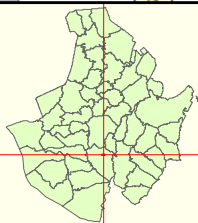


nicht amtlicher Kartenauszug

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Fläche m²
Appen	10 63	20		3471
Appen	10 536			4969
Appen	10 53	10		821
Appen	10 54	3		3516
Appen	10 53	15		573
Appen	10 53	8		496
Appen	10 53	7		469
Appen	10 50	7		7472



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 22

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 18.06.2018



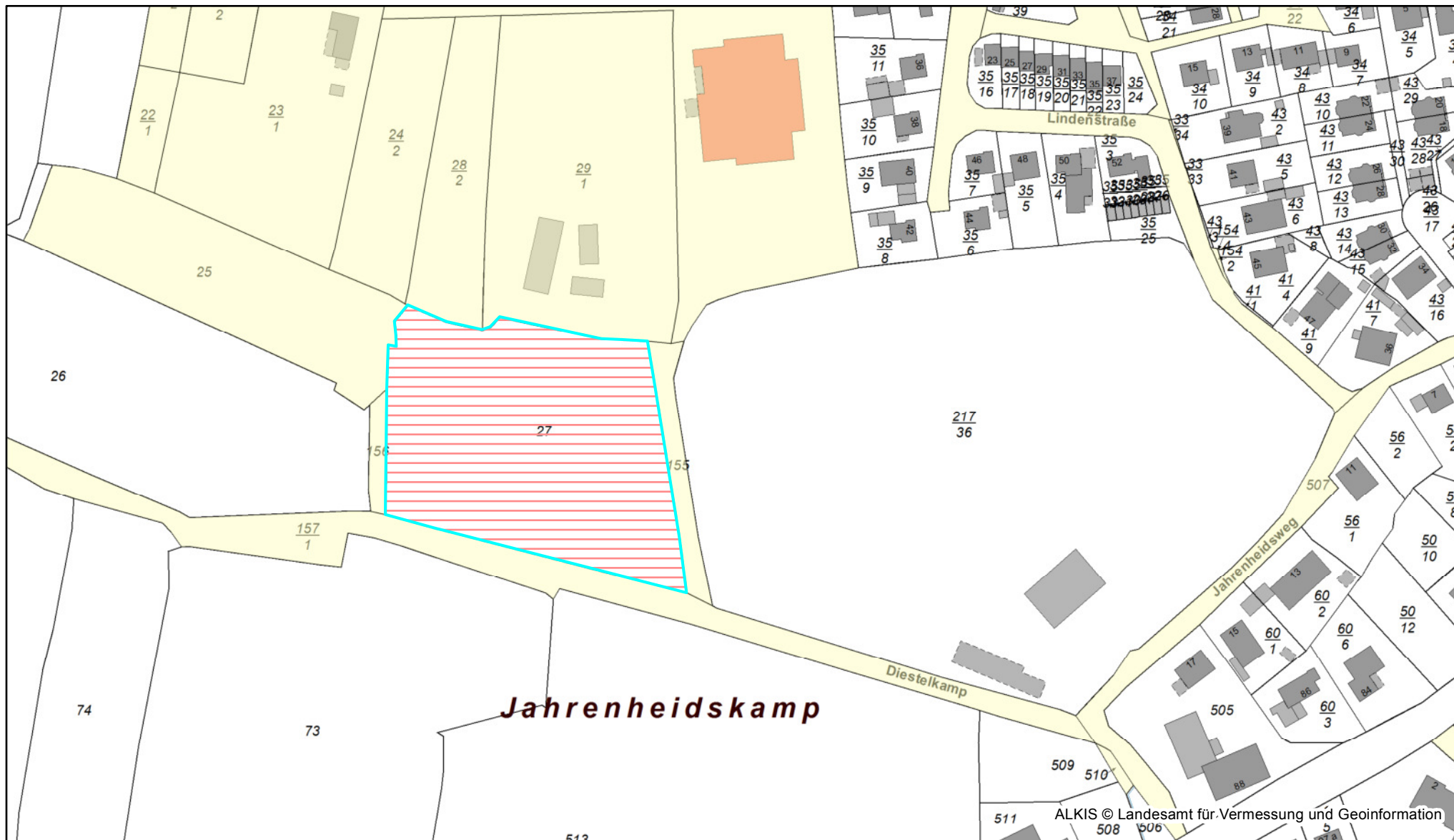
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

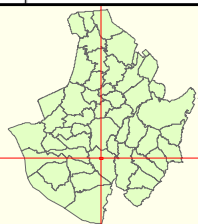
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	amtliche Flächengröße	Flur	Zähler	Nenner
Appen		7088 9	51	8



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 23

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 18.06.2018



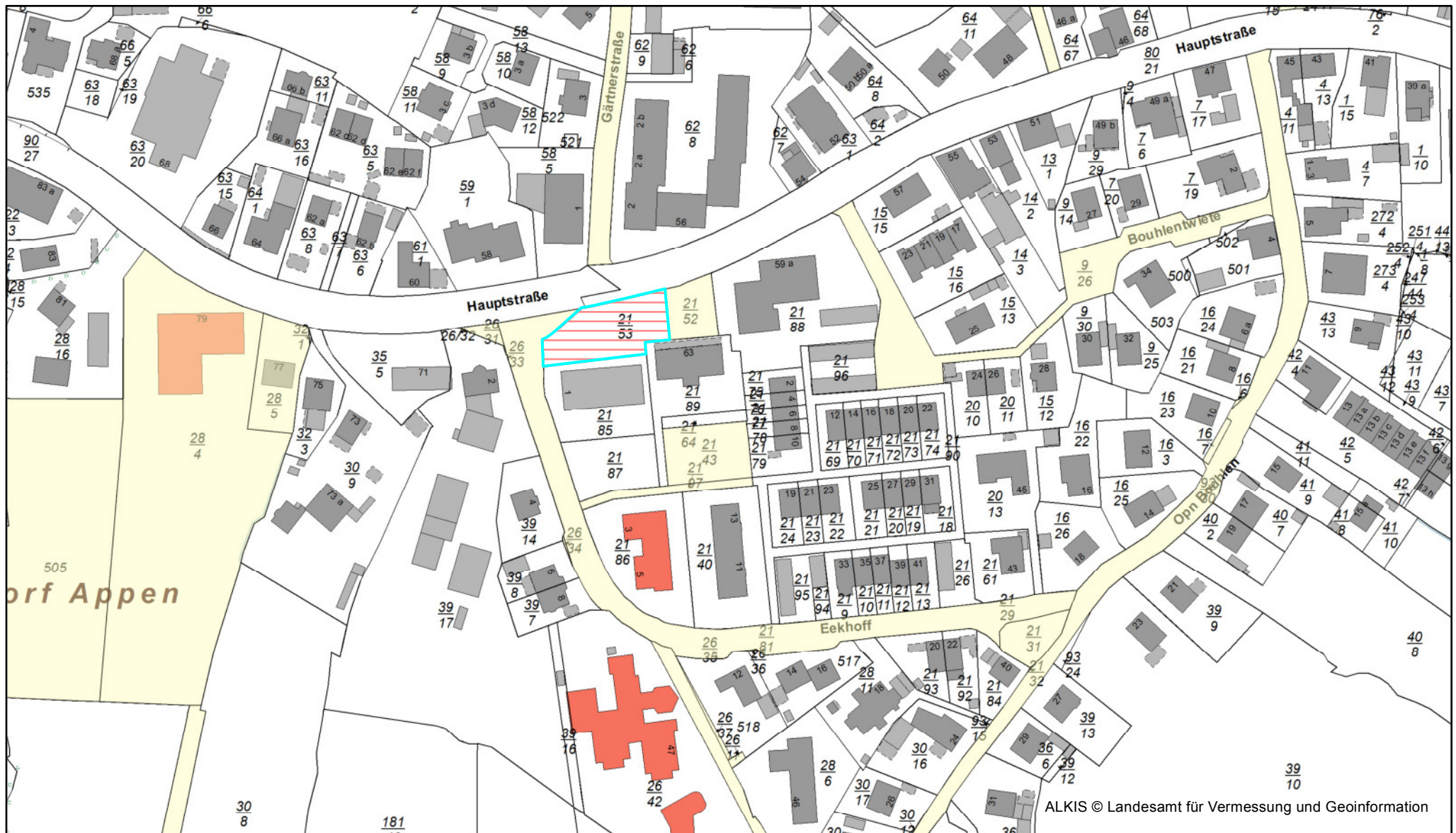
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

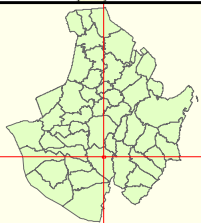
nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	5	27		8700



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Geltungsbereich 24

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 0,14 km

Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 18.06.2018



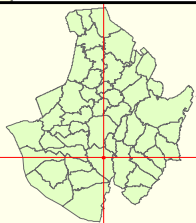
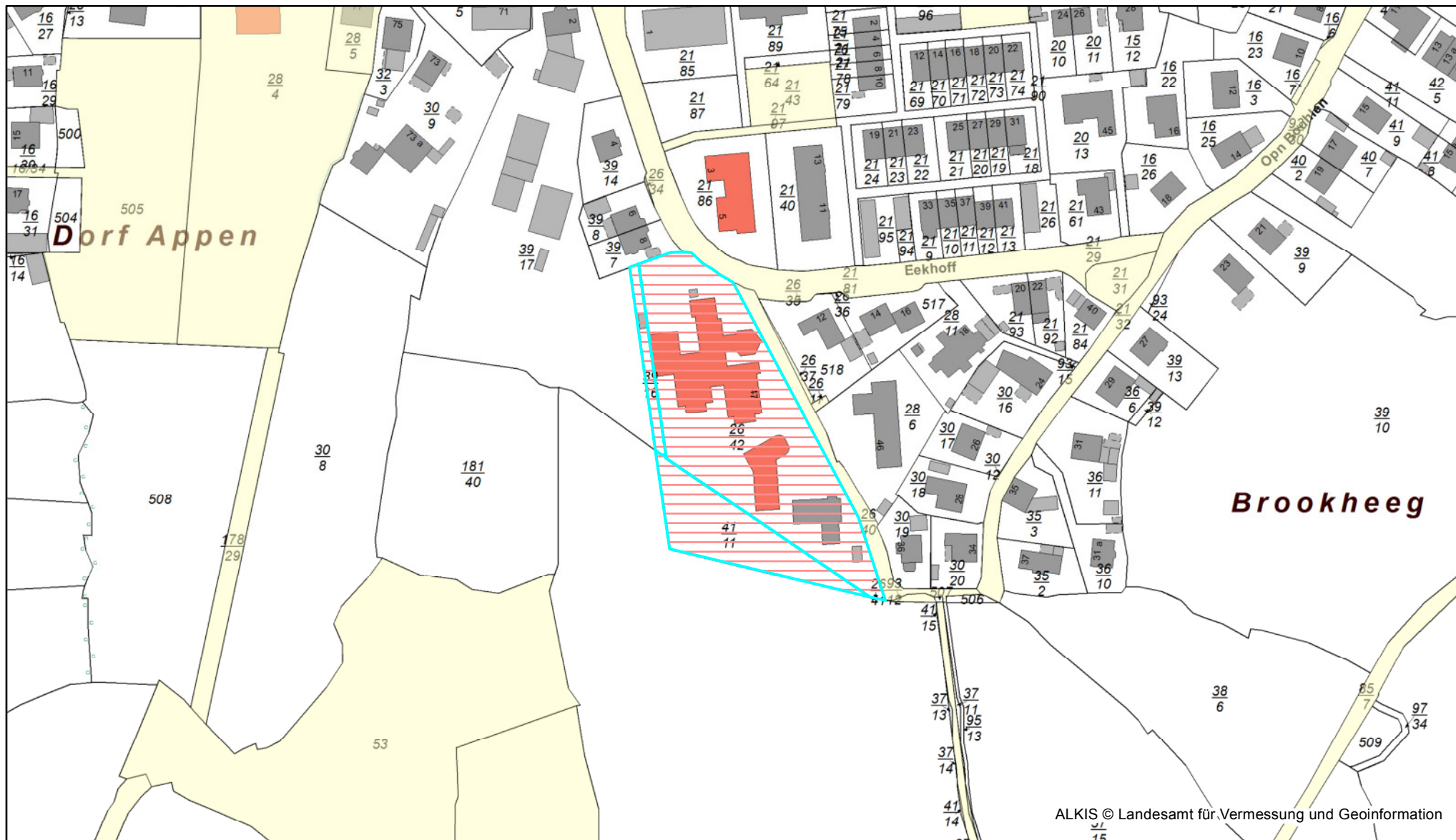
Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	11	21	53	899



Geltungsbereich 25

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 18.06.2018



Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	11	26	42	5039
Appen	12	41	11	1302
Appen	12	39	16	247

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner	amtliche Flächengröße
Appen	5	506		178

Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Haseldorf

3. Änderung

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, Seite 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. Seite 140) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Haseldorf vom folgende Satzung erlassen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Haseldorf.

§ 2 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt, soweit in einem Bebauungsplan keine weitergehenden oder abweichenden Festsetzungen getroffen werden.
- (2) Die Vorschriften der Satzung gelten nicht für eingetragene Kulturdenkmale nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes.

§ 3 Baukörper

- (1) Die Breite von Zwerchgiebeln und Frontspitzen darf maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudewandbreite nicht überschreiten.
- (2) Der Baukörper darf maximal über ein Vollgeschoss verfügen.
- (3) Die Traufhöhe darf an der Giebelseite max. 4,5 m betragen. An der Längsseite des Gebäudes darf die Traufhöhe max. 3 m betragen.
- (4) Die Regelungen der Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Vorhaben, die sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 4 Sockel-, und Drempehöhen

- (1) Wurtartige Bodenaufschüttungen bis zu maximal 0,5 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg, wenn vorhanden) sind zulässig.
- (2) Die zulässige Drempehöhe (Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut über Fertigdecke) beträgt max. 1,2 m auf der Außenseite. Auf der Innenseite darf die Drempehöhe max. 1,0 m betragen.

§ 5 Dächer von Wohngebäuden

- (1) Die Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Satteldächer und Walmdächer inklusive Krüppelwalmdach mit Steilgiebeln mit einem symmetrischen Neigungswinkel von mindestens 30° zulässig.
- (2) Anbauten in Form von Windfängen, Erkern, Veranden oder Terrassen mit Bedachung sind nur mit einer Tiefe von max. 4,0 m auch mit Flachdach zulässig.
- (3) Die Breite von Dachgauben darf ein ½ Maß von der Dachbreite, in Höhe der Unterkante der Dachgaube gemessen, nicht übersteigen.
- (4) Für Anbauten in Form von Garagen und offenen Kleingaragen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

§ 6 Dächer von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden

- (1) Bei landwirtschaftlich oder mehrheitlich gewerblich genutzten Gebäuden sind die Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 5° zulässig. Die Ausbildung von Krüppelwalmen ist bis zu maximal 1/3 der Dachhöhe zulässig.
- (2) Bei Unterstellbauten für Maschinen, Geräte und landwirtschaftliche oder gewerbliche Fahrzeuge (Remisen) sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig.
- (3) Anbauten oder Seitentrakte sind auch mit Pultdach mit einer Neigung gleich oder größer 5° zulässig. Das Dach muss zum Hauptbaukörper ansteigen, traufseitig angebaute Pultdächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen. Giebelseitig angebaute Pultdächer dürfen die Hauptdachfläche nicht übersteigen.
- (4) Für Anbauten in Form von Garagen und offenen Kleingaragen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

§ 7 Dachausführung

- (1) Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien zulässig:
 - Reet
 - Schnindel-, Schiefer- und andere Schuppeneindeckungen außer in Holz und Bitumen
 - Pfannen (Tonziegel oder Betonstein)
 - Metallwellplatten
 - Extensivbegrünung

Bei Flachdächern von Nebenanlagen bestehen keine Einschränkungen.

Im Bestand vorhandene Materialien dürfen bei Reparaturen gleichartig ersetzt werden.

- (2) Für die Dachfläche eines Gebäudes ist nur einheitliches Dachdeckungsmaterial zulässig.

§ 8 Farben

Sichtmauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Putzfassaden (bei bestehenden Gebäuden) dürfen nur in hellen Farbtönen **laut der beigefügten Farbskala der RAL Classicfarben** hergestellt werden. Die beigefügte Farbskala regelt die farbliche Gestaltung der übrigen Gebäudeteile.

§ 9 Abweichungen – Ausnahmen

Abweichungen von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn sie unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Über die Abweichung entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auf der Grundlage des § 71 Abs. 3 LBO. Über das Einvernehmen der Gemeinde entscheidet der Bauausschuss durch einfachen Beschluss.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 der LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Anforderungen dieser Satzung verstößt oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren schriftlichen Anordnung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann laut § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Nr. 1 des Gesetzes über die Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 11 Inkrafttreten

Diese 3. Änderung der Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Haseldorf,

Der Bürgermeister

Anlage

Farbskala zu § 8

Die folgenden nach außen sichtbaren Gebäudeteile sind jeweils in einem der separat für den jeweiligen Gebäudeteil aufgeführten zulässigen RAL Classicfarbton zu gestalten.

Pfannen und Metallplatten sind lediglich in den folgenden Farbtönen zu gestalten.

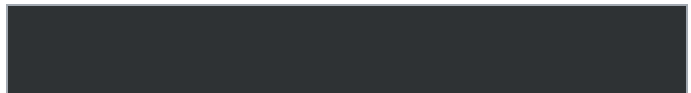
RAL 7015 „Schiefergrau“



RAL 7016 „Anthrazitgrau“



RAL 7021 „Schwarzgrau“



RAL 7024 „Graphitgrau“



RAL 7026 „Granitgrau“



RAL 9011 „Graphitschwarz“



Die Giebelverkleidung ist lediglich in den folgenden Farbtönen zu gestalten.

RAL 6000 „Patinagrün“



RAL 6001 „Smaragdgrün“



RAL 6002 „Laubgrün“



RAL 6004 „Blaugrün“



RAL 6005 „Moosgrün“



RAL 7035 „Lichtgrau“



RAL 7045 „Telegrau“



RAL 9007 „Graualuminium“



RAL 9010 „Reinweiß“

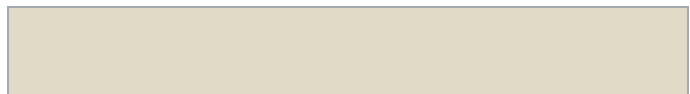


RAL 9016 „Verkehrsweiß“

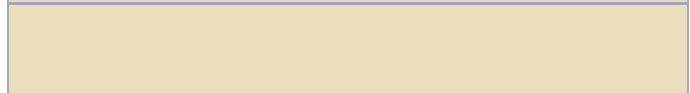


Die Putzfassaden sind lediglich in den folgenden Farbtönen zu gestalten.

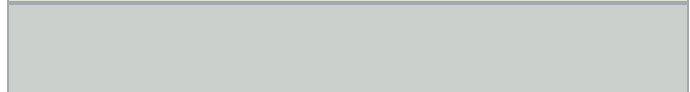
RAL 1013 „Perlweiß“



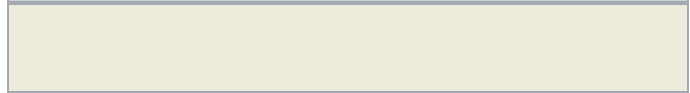
RAL 1015 „Hellelfenbein“



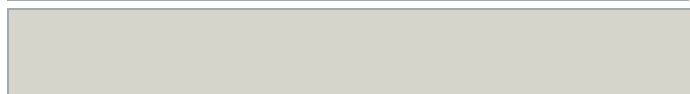
RAL 7035 „Lichtgrau“



RAL 9001 „Cremeweiß“



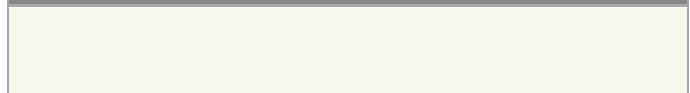
RAL 9002 „Grauweiß“



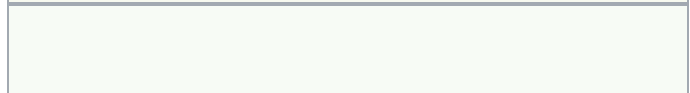
RAL 9007 „Graualuminium“



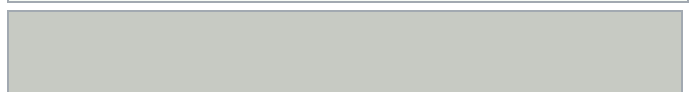
RAL 9010 „Reinweiß“



RAL 9016 „Verkehrsweiß“



RAL 9018 „Papyrusweiß“



Fenster, Türen und Tore sind lediglich in den folgenden Farbtönen zu gestalten.

RAL 6002 „Laubgrün“



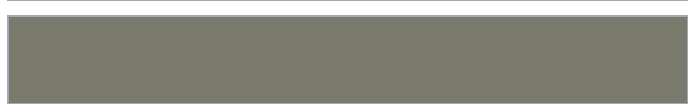
RAL 6005 „Moosgrün“



RAL 6009 „Tannengrün“



RAL 7003 „Moosgrau“



RAL 7004 „Signalgrau“



RAL 7037 „Staubgrau“



RAL 7045 „Telegrau“



RAL 8011 „Nussbraun“



RAL 8012 „Rotbraun“



RAL 8015 „Kastanienbraun“



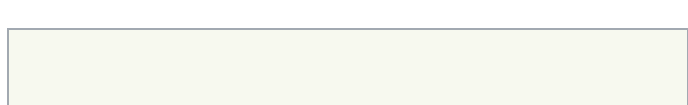
RAL 8016 „Mahagonibraun“



RAL 9007 „Graualuminium“



RAL 9010 „Reinweiß“

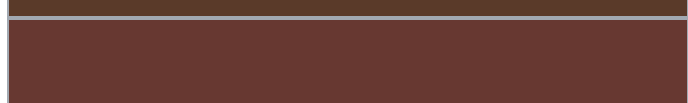


Fachwerkteile sind lediglich in den folgenden Farbtönen zu gestalten.

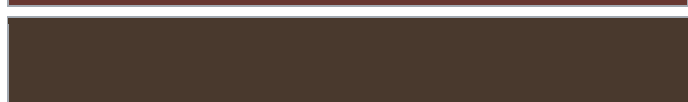
RAL 8011 „Nussbraun“



RAL 8012 „Rotbraun“



RAL 8014 „Sepiabraun“



RAL 8015 „Kastanienbraun“



RAL 8016 „Mahagonibraun“



RAL 8017 „Schokoladenbraun“

