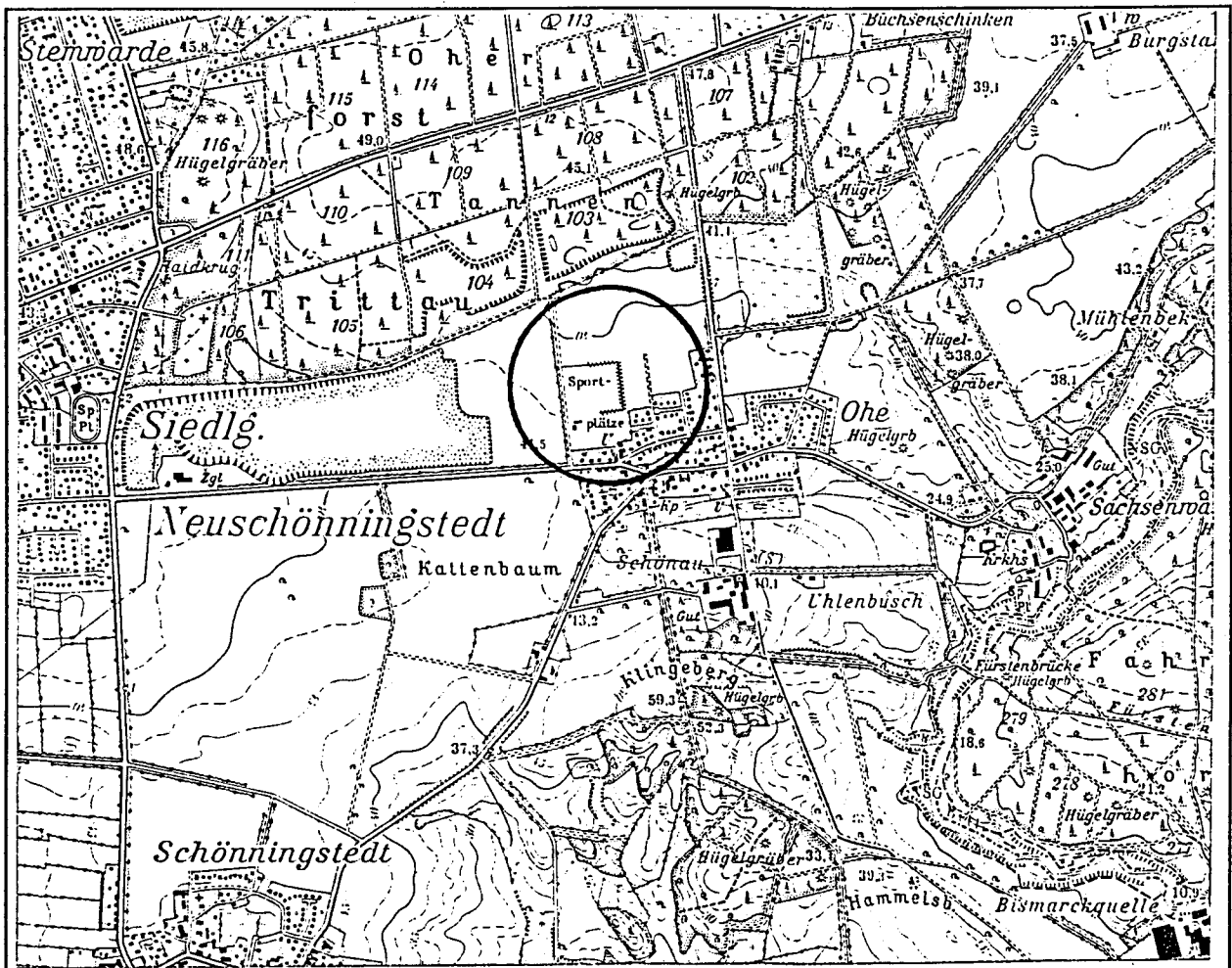


# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)

- Gebiet:**
- nördlich: Südgrenze der Oher Tannen und ca. 20 m nördlich der Verlängerung "Weg zum Burgstall",
  - südlich: angrenzend an das Sportgelände und ca. 40 - 70 m nördlich der Straße "Hinter den Höfen",
  - östlich: Nordbereich: ca. 300 m westlich "Große Straße",  
Südbereich: "Große Straße" und ca. 40 m westlich "Große Straße",
  - westlich: Wanderweg angrenzend zum Sportplatz und ca. 80 m westlich des Wanderweges zum Sportplatz (Flurstück 39/4, Flur 8 Gemarkung Ohe)



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN  
-Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck  
Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

**ENDGÜLTIGER BESCHLUSS**

**3. Ausfertigung**

## Inhaltsverzeichnis

**des Erläuterungsberichtes zur  
10. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Reinbek  
(Kreis Stormarn)**

1. Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	3
2. Anlaß und Ziele der Planänderung.....	Seite	3
3. Lage im Raum.....	Seite	4
4. Rahmenbedingungen für die Planänderung.....	Seite	4
5. Flächendarstellungen der Planänderung .....	Seite	5
6. Erholung und Landschaftsschutz.....	Seite	8
7. Erschließung.....	Seite	8
8. Beschluß über den Erläuterungsbericht .....	Seite	9
Arbeitsvermerke.....	Seite	9

## **1. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek faßte am 27.09.1990 den Aufstellungsbeschluß für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Diese Änderung des Planes wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I Seite 2902, Art. 4, Seite 2903) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) aufgestellt.

Die Darstellungen der Planzeichnung entsprechen der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 833).

Die 10. Änderung besteht aus diesem Erläuterungsbericht und dem Deckblatt des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:5.000 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein (Bearbeitungsstand 1995).

## **2. ANLASS UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG**

Die Stadt Reinbek bezweckt mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung den nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Ohe durch Wohnbauflächen und Grünflächen für Sport und Erholung städtebaulich geordnet für den örtlichen Bedarf abzurunden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll den in Ohe seit Jahren bestehenden Bedürfnissen nach Bauplätzen Rechnung tragen.

Mit dieser 10. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes werden zur Konkretisierung der Planung im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 69 -Sportpark Ohe- und der Bebauungsplan Nr. 59 -"Hinter den Höfen" / "Hinter dem Dorfe"- als Neuaufstellung unter Einbeziehung und Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 79.

Ferner sind nördlich der Sportplatzanlagen Grünflächen und Wald für eine Erholungs- und Freizeitnutzung herzustellen, um zugleich den Ortsteil mit dem Erholungswald "Oher Tannen" angemessen, gemäß der regionalplanerischen Erholungsfunktion, zu verbinden.

Weiterhin ist neben der Aufwertung der vorhandenen Wanderwegverbindung in Nordsüd-Richtung eine weitere in Ostwest-Richtung zu schaffen, die nach Burgstall und zum Sachsenwald führt.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek wird zum Zeitpunkt der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes überarbeitet und liegt im Entwurf vor. Die Planungsabsichten der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen in Abstimmung mit dem Landschaftsplanentwurf. Hierdurch ist eine gesonderte Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich. Der abgestimmte Landschaftsplan ist seit dem 12.06.2001 festgestellt.

### **3. LAGE IM RAUM**

Der Planbereich befindet sich im Norden des Stadtgebietes, im Nordwesten des Ortsteiles Ohe. Der Änderungsbereich erstreckt sich westlich "Große Straße" und nördlich der Straßen "Am Sportplatz" und "Hinter den Höfen". Im Norden verläuft die Begrenzung teilweise etwa 20 m nördlich in Höhe "Weg zum Burgstall" und angrenzend an den Erholungswald "Oher Tannen". Im Westen verläuft die Grenze des Änderungsbereichs ca. 80m westlich der vorhandenen Ortsrandbebauung und erfaßt auch die Sportanlagen.

### **4. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE PLANÄNDERUNG**

Die Topographie des Planungsraumes ist sehr eben auf einer Höhe von ca. 41m bis 42m über NN.

Geologisch ist der Raum um Ohe von Sandablagerungen geprägt mit großflächigen Sand- und Kiesvorkommen, die in der Vergangenheit in Teilflächen nördlich und westlich ausgebeutet wurden. Auch innerhalb des Planbereichs im Nordosten, befindet sich eine in den 90er Jahren ausgebeutete und verfüllte Abbaufäche. Das örtliche Kalksandsteinwerk westlich des Änderungsbereichs wird den Sandabbau aufgrund der bestehenden Genehmigung bis an die Plangrenze heranführen. Entsprechende Schutzmaßnahmen enthält diese vorbereitende und auch die verbindliche Planung.

Westlich des bebauten Ortsrandes und teilweise durch den Änderungsbereich, verläuft die Grenze der Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Glinde. Hierdurch soll der Schutz der Grundwasservorkommen sichergestellt werden.

Die regionalplanerischen Vorgaben für die örtliche Planung sind in der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I (Neufassung 1998) formuliert, wonach Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft ist. Der Entwurf ordnet den Ortsteil Ohe zwar dem Verdichtungsraum, jedoch nicht der Siedlungsachse zu.

Aufgrund der verbindlichen regionalplanerischen Zuordnung des Ortsteiles zum Achsenzwischenraum, ist nur eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Die danach mögliche Bautätigkeit in Ohe kann nur im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Für den bis zum Jahre 2010 vorgesehenen Planungszeitraum des Regionalplanes wird nur ein örtlicher Zuwachs der Bautätigkeit von 20% des vorhandenen Wohnungsbestandes zugebilligt.

Diese vorbereitende und die verbindlichen Bauleitplanungen sollen den seit über 15 Jahren angewachsenen Nachhol- und Neubedarf an Einfamilienhäusern im Ortsteil decken.

Der Einwohnerzuwachs von nur 48 Personen in Ohe zwischen 1988 (1.109 E) und 1996 (1.157 E) ist ein Indiz für die in der Vergangenheit geringe örtliche Entwicklung des Ortsteiles.

Die Flächen nördlich und westlich der vorhandenen Sportanlagen sowie die Flächen nördlich der realisierten Baugebiete (aufgrund früherer Planungen -B-Pläne Nr. 59 und 79-) sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch den Sandabbau geprägt. Der geltende Flächennutzungsplan weist in diesen Bereichen Flächen für die Landwirtschaft aus.

Die bisher nicht bebauten Planbereiche und die gesamten Sportanlagen unterliegen dem Landschaftsschutz gemäß "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt" vom 03. 04. 1970. Das Verfahren zur Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutz ist daher zur Umsetzung der Planung ~~durchzuführen~~, durchgeführt und seit dem 18.01.2002 rechtskräftig.

## **5. FLÄCHENDARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

Im folgenden werden die einzelnen Flächendarstellungen im Änderungsbereich erläutert.

### **Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

Die Umwidmung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen und daran nördlich angrenzend die Neuausweisung von Wohnbauflächen für den Nachhol- und Neubedarf erfolgt im Hinblick auf die tatsächlich vorhandene und geplante Wohnnutzung als Planungsziel.

Dabei erfolgt auch eine geringe Erweiterung der Ortslage nach Westen über die Zufahrtsstraße zum Sportplatz hinaus (zusammen mit Grünflächen und Bolzplatz). Die Ausweisung dieser Flächen bildet nach Auffassung der Stadt einen städtebaulich sinnvollen und geordneten Abschluß des Ortsteiles. Auch im Hinblick auf den Abschluß der Auskiesungsarbeiten im westlich angrenzenden Bereich bereitet diese Maßnahme einen landschaftlich positiven Übergang zur späteren freien Landschaft vor. Im übrigen will die Stadt mit der Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen zum beidseitigen Anschluß von Baugrundstücken unnötige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen reduzieren und damit auch Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren.

Der örtliche Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 1990 vorhanden, der durch Baulückenschließungen nun nicht mehr gedeckt werden kann. Dieser Bedarf betrifft insbesondere auch Angehörige des dörflich geprägten Ortsteiles mit einer gewachsenen Bevölkerungsstruktur.

Der Anschluß der Sportererweiterungsflächen nördlich der vorhandenen Anlagen entspricht der folgerichtigen funktionalen Zuordnung zu dem bestehenden Sporthaus und wird im Zuge der Realisierung landschaftsgerecht eingegrünt, so daß Konflikte zur Erholungslandschaft nicht entstehen. Im übrigen wird im Zusammenhang mit den bis zum Wald "Oher Tannen" geplanten Maßnahmen von einer erheblichen Verbesserung und Aufwertung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild ausgegangen. Die Abwägung dieser Konzeption erfolgte unter Einbeziehung der grünordnerischen Fachplanung.

Im östlichen Bereich der Grünflächen ist eine Sukzessionsfläche vorgesehen, durch die der geplante Wanderweg führt.

Ferner werden private Parkanlagen und der bestehende öffentliche Kinderspielplatz sowie der geplante Bolzplatz (Sport- und Spielanlagen) dargestellt. Ein Bolzplatz besteht zur Zeit noch östlich der Zufahrt zum Sportplatz. Hier sind bereits Wohnungen in unmittelbarer Nähe entstanden. Auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 69 sieht eine Aufsiedlung des Gebietes mit Wohngebäuden vor. Dadurch erscheint eine Verlegung dieses Bolzplatzes um ca. 50m erforderlich.

Private Parkanlagen im Westen des Planbereichs dienen dem Schutz des Baugebietes zum Sandabbau mit dem Kalksandsteinwerk sowie dem gewünschten landschaftsgerechten Übergang.

Die ausgewiesenen Grünflächen umfassen ca. 8,28 ha.

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB)

Diese Flächen sind im Norden und Westen des Planbereichs zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, wobei die nördöstliche Fläche als Sukzessionsfläche ausgebildet werden soll und zugleich als Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff bestimmt wird. Im Nordwesten dient sie der Verbesserung der Erholungsqualität und als Übergang von der Sportnutzung zum Wald; im Westen zum Schutz der Wohnnutzung gegenüber dem Sandabbau und dem Kalksandsteinwerk.

Die ausgewiesene Maßnahmenfläche im Planbereich umfaßt ca. 2,07 ha (außerhalb der Grünflächen).

Wald (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Eine Waldfläche von ca. 0,78 ha soll den Übergang von der Maßnahmenfläche zum Erholungswald bilden und diesen Bereich aufwerten. Seitens des zuständigen Forstamtes Reinfeld wird darauf hingewiesen, daß bei Neuaufforstungen die Vorschriften des Landeswaldgesetzes zu beachten sind.

**6. ERHOLUNG UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Die ausgewiesenen Grün- und Maßnahmenflächen sowie die Waldfläche verdeutlichen in Verbindung mit den Ausführungen der verbindlichen Bauleitplanung die hohe Bedeutung der Erholungs- und Freizeitfunktion dieser Plankonzeption, die weit über das erforderliche Maß der minimalen Ausgleichsanforderungen hinausgehen.

**7. ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs ist durch die vorhandenen Straßen des Ortsteiles ausreichend gewährleistet. Lediglich die innere Erschließung der baulichen Abrundung ist herzustellen.

Ferner sind die Wanderwege gemäß der Zielsetzung zu realisieren.

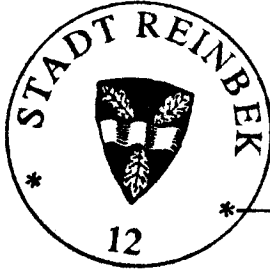
Die Ver- und Entsorgung der zu erweiternden Wohnbebauung erfolgt im Zuge der Realisierung der Bebauungspläne durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Oberflächenentwässerung des Gebietes wird teilweise durch Versickerung auf den Grundstücken, durch die Anwendung des Mulden-Regolen-Systems und durch die Anlegung eines "abgedichteten" Regenrückhaltebeckens sichergestellt.

Dies erfolgt im Hinblick auf die noch mittelfristig (bis ca. 2005) vom zuständigen Zweckverband herzustellende ausreichende Ortsentwässerung im Süden des Ortsteiles im Bereich der "Röhbrookbek". Dieser Ortsentwässerung dient das geplante Regenrückhaltebecken im Verlauf der "Röhbrookbek", das im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (B-Plan Nr.77) vorgesehen ist.

8. BESCHLUSS ÜBER DEN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08. Sep. 1999 gebilligt.

Reinbek, den 11.10.02



STADT REINBEK

Palm  
(Bürgermeister)

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am:	28.01.1998
zuletzt geändert/ergänzt am (Stand):	21.04.1998
	24.08.1998
	26.11.1998

Lübeck, den 09. Nov. 1999

Planverfasser