



# INHALTSVERZEICHNIS

## zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek

1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 3
3. Lage im Raum	Seite 3
4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich	Seite 3
5. Flächendarstellung der Planänderung	Seite 4
5.1 Wohnbaufläche	Seite 4
5.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 4
5.3 Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltebecken	Seite 5
6. Erschließung	Seite 5
6.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 5
6.2. Ver- und Entsorgung	Seite 5
7. Beschluß über den Erläuterungsbericht	Seite 5

## **Erläuterungsbericht**

### **zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung faßte am 24.04.1997 den Aufstellungsbeschluß für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, Art. 4, S. 2903) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Darstellung der Planzeichen entspricht den Vorgaben der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58 vom 22.01.1991).

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte vom Vermessungsamt Schleswig-Holstein (Bearbeitungsstand 1995) und dem Erläuterungsbericht.

#### **2. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Reinbek hat für den Bereich südlich der Straße „Hoibeken“ im Ortsteil Ohe die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „südlich Hoibeken - Röhbrookbek“ beschlossen.

Der Planentwurf weicht von seinen Festsetzungen von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind jedoch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Ziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines kleinen Einfamilienhausensembles für den örtlichen Bedarf zur Abrundung des südöstlichen Ortsteiles von Ohe zu schaffen. Außerdem sollen durch die Darstellung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen diese Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

#### **3. Lage im Raum**

Der ca. 2,0 ha große Planbereich befindet sich im Nordosten der Stadt Reinbek, im Ortsteil Ohe.

Der Änderungsbereich liegt in südöstlicher Randlage des Ortsteiles Ohe und wird im Norden begrenzt von der Straße Hoibeken sowie im Westen von der Bebauung „Am Röhbrook“ im Westen. Südlich und östlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

#### **4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich**

Die Topographie des Planungsraumes ist gekennzeichnet von einem schwachen Höhenanstieg nach Nordwesten bei einer Höhe von ca. 34m über NN sowie nach Südwesten bei einer Höhe von ca. 31m über NN. Der niedrigste Punkt befindet sich im östlichen Bereich in der Röhbrookbek - Niederung bei 29m über NN.

Entlang des Weges an der westlichen Planungsgrenze verläuft eine 11 KV-Hochspannungsleitung.

Der Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, ordnet den Raum Reinbek / Glinde dem Verdichtungsraum Hamburg zu. Die Stadt Reinbek ist eingestuft als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Der Änderungsbereich gehört gemäß dieses Regionalplanes zum Achsenzwischenraum, in dem neue Wohn- und Gewerbegebiete nur für den Eigenbedarf der Ortschaft entwickelt werden können. In den letzten 20 Jahren sind keine Neuausweisungen in Ohe erfolgt, der Nachholbedarf soll nun gedeckt werden. Zur Sicherung der übergeordneten Planungsgrundsätze wird die Stadt bis zum Jahr 2010 für den Ortsteil Ohe keine weiteren Wohnbau-landausweisungen vornehmen.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem innerhalb des den gesamten unbesiedelten Bereich der Stadt Reinbek umfassenden Landschaftsschutzgebietes der Gemeinde Schönningstedt (Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970). Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist daher eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz zu beantragen. Der novellierte Landschaftsplan der Stadt Reinbek und die vorliegende 20. Flächennutzungsplanänderung sind aufeinander abgestimmt, es erfolgt daher keine Änderung des Landschaftsplanes.

Die ehemalige Kreisstraße 27 zwischen Ohe und Sachsenwaldau ist ein Pflasterdamm, der als Bau- und Denkmal von besonderem geschichtlichen, architektonischen bzw. städtebaulichen Wert entsprechend § 5 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) im Denkmalbuch eingetragen ist.

## **5. Flächendarstellung der Planänderung**

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 77 in Abstimmung mit der Grünordnungsplanung. Aufgrund dieser konkreten Planbearbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergaben sich Abweichungen vom Flächennutzungsplan.

Im folgenden werden die einzelnen Flächendarstellungen im Änderungsbereich erläutert.

### **5.1 Wohnbaufläche (W) (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Gegenüber der Ausweisung des bestehenden Flächennutzungsplanes soll in der vorliegenden Planänderung die „Fläche für die Landwirtschaft“ durch „Wohnbaufläche“ ersetzt werden. Diese Nutzungsänderung dient der Voraussetzung zur Bereitstellung des in Ohe bestehenden Bedarfs an Einfamilienhausbauplätzen in einer planerisch sinnvollen Abrundung des Ortsteiles von Ohe.

Die Erweiterung der „Wohnbaufläche“ im Planbereich erfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha .

### **5.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **(gemäß § 5 Ab. 2 Nr. 10 BauGB)**

Im Übergangsbereich der südlichen Wohnbaufläche zur Fläche für die Abwasserbeseitigung wird eine Grünfläche dargestellt, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient.

Diese Fläche beträgt ca. 0,3 ha.

### **5.3 Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltebecken (gemäß § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB)**

Zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers des Ortsteiles Ohe sowie der beschriebenen baulichen Erweiterung wird im südlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung vorgesehen.

In der Zuständigkeit des Zweckverbandes Südstormarn ist ein Regenwasserrückhaltebecken geplant.

Diese Fläche umfaßt ca. 0,5 ha.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung der Wohnbaufläche erfolgt -wie im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzt- von der Straße „Hoibeken“ entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Zusätzlich erfolgt ein Fußweganschluß über die Verlängerung der Straße „Am Röhbrook“. Auch das geplante Regenwasserrückhaltebecken besitzt eine Anbindung von der Straße „Am Röhbrook“.

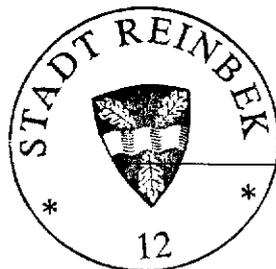
### **6.2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzungen innerhalb des Planbereiches erfolgt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die vorhandenen Leitungsnetze in Ohe sind ausreichend für die Erschließung des Plangebietes. Die Oberflächenentwässerung wird bis zur Fertigstellung des Regenwasserrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

## **7. Beschluß über den Erläuterungsbericht**

Dieser Erläuterungsbericht wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek am 16.09.1999.

Reinbek, den 07.02.2006



STADT REINBEK

  
Palm  
Bürgermeister