

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 3. ÄNDERUNG

DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER SEGEBERGER STRAÙE,
ÖSTLICH DES EICHENWEGS UND
WESTLICH DES SCHWARZENTEICHS

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Standortwahl / Planungsalternativen	6
3.3	Bebauungskonzept	7
3.4	Auswirkungen der Planung	19
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	29
3.6	Verkehr	30
3.7	Grünplanung	30
4	Immissionen / Emissionen	41
5	Ver- und Entsorgung	42
5.1	Stromversorgung	42
5.2	Gasversorgung	42
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	42
5.4	Müllentsorgung	43
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	43
6	Hinweise	43
6.1	Bodenschutz	43
6.2	Grundwasserschutz	44
6.3	Archäologie	44
6.4	Gewässer	45
6.5	Kampfmittel	45
7	Kosten	45
8	Billigung der Begründung	46
9	18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld (Holstein) durch Berichtigung	47

ANLAGEN

1. Gutachten Nr. 20-03-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (L 84), östlich des Eichenweges und westlich des Schwarzen Teichs, ibs, Mölln, 16.03.2020
2. Stadt Reinfeld (Holstein) Bebauungsplan Nr. 21 Artenschutzprüfung auf B-Plan-Ebene, BBS Büro Greuner-Pönicke, 27.5.2022

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße, östlich des Eichenwegs und westlich des Schwarzenteichs

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) zeichnet sich weiteres Wachstum ab. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland, insbesondere werden Single-Wohnungen und seniorengerechte Wohnungen benötigt. Dieses bestätigt die Untersuchung des Kreises Stormarn zur Wohnraumbedarfsermittlung. Die Stadt Reinfeld (Holstein) beabsichtigt daher, über einen Investor nördlich der Segeberger Straße ein kleines Baugebiet für Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 60 Wohnungen.

Der straßennahe Bereich entlang der Segeberger Straße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Umsetzung ist bislang nicht erfolgt. Die in Reinfeld (Holstein) dringend benötigten Mietwohnungen lassen sich mit den eher restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisieren. Wesentliche Ziele der Planung sind neben der Entwicklung des Grundstücks für Geschosswohnungsbau der umfassende Schutz der am Schwarzenteich vorhandenen Biotopstrukturen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.730 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat am 09.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, 3. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 des Landes Schleswig-Holstein ist Reinfeld (Holstein) Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt. Der Regionalplan für den Planungsraum I zeigt Reinfeld (Holstein) als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräumen am Endpunkt der Achsengrundrichtung und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der Landschaftsrahmenplan 2020 für den Planungsraum III verweist in Karte 1 für den Schwarzenteich auf ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem (Verbundachse). Karte 2 zeigt ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt Wohnbaufläche und Grünfläche, tlw. überlagert mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Landschaftsplan zeigt im Südwesten Bauflächen und zur Bebauung vorgesehene Flächen mit einem Parkplatzsymbol und nordöstlich daran angrenzend eine Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der naturnahen Entwicklung, in der Regel mit hohem Gehölzanteil.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung und Ergänzung. Diese sehen an der Segeberger Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei einem Vollgeschoss in offener Bauweise vor. Der Bereich zwischen Baugebiet und Schwarzenteich im Norden ist als private Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein Streifen direkt am Schwarzen Teich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Dort ist Sukzession vorgegeben.

Angrenzend an den Schwarzenteich ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Es handelt sich um Erlen-Eschen-Sumpfwald.

Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Reinfeld an das Plangebiet an. Die Planung widerspricht den Schutzziele nicht.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern nach § 35 LNatSchG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Reinfeld (Holstein) nördlich der Segeberger Straße (L 84) östlich des Eichenwegs, südwestlich des Schwarzteichs und umfasst die Flurstücke 454 und tlw. 84/11 der Flur 1, Gemarkung Reinfeld. Im Südosten des Plangebietes ist ein Parkplatz vorhanden, der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Grünland dar. Am Ufer des Schwarzteichs befindet sich Gehölzaufwuchs, der als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert ist (Erlen-Eschen-Sumpfwald). Im Osten des Plangebiets ist nördlich des Gebäudes Segeberger Straße Nr. 6 eine Rasenfläche vorhanden. Die Segeberger Straße ist auf der Nordseite von Straßenbäumen begleitet (vorwiegend Ahorn). Das Plangebiet ist weitgehend eben, inmitten der Grünlandfläche ist eine kleine Senke vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Therapiezentrum Holstenhof (Pflege und Eingliederungshilfe) mit zugehörigen Gartenflächen. Nördlich und nordöstlich grenzt der Schwarzteich an das Plangebiet, der u.a. in die westlich des Plangebietes verlaufende Piepenbek entwässert. Dahinter und südlich der Segeberger Straße setzt sich die bebaute Ortslage Reinfeld (Holstein) fort.

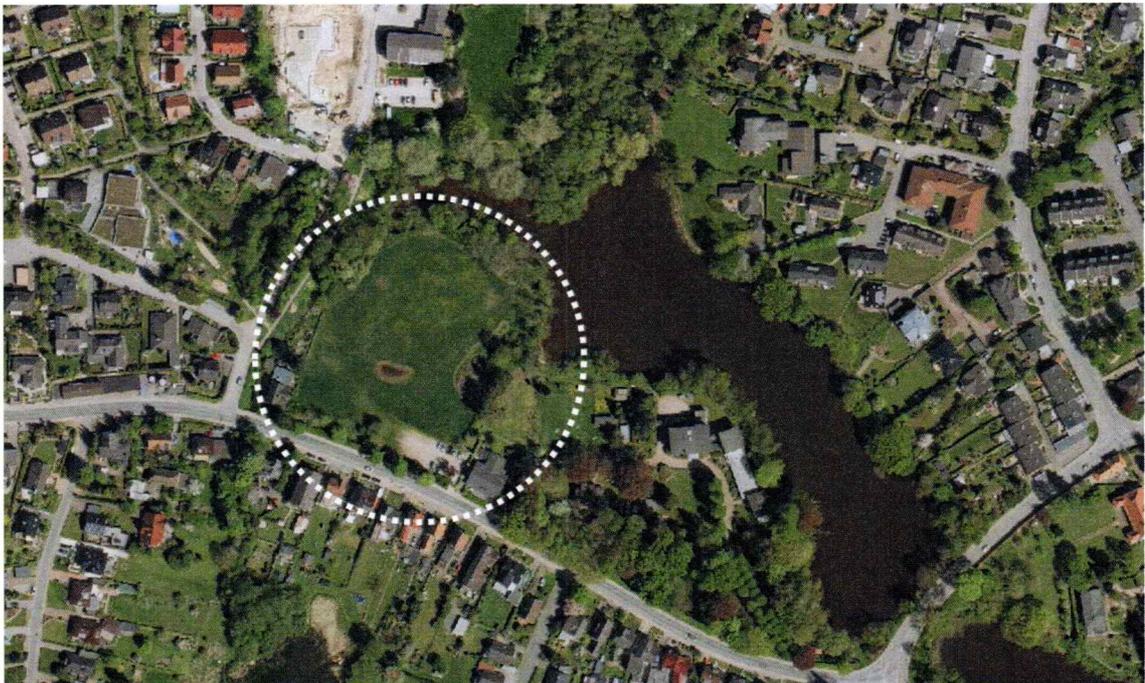


Abb. 1: DA Nord 2019

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 1,24 ha	86 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,06 ha	4 %
Grünfläche:	Ca. 0,15 ha	10 %
Gesamt:	Ca. 1,45 ha	100 %

3.2 Standortwahl / Planungsalternativen

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat sich im Rahmen ihrer Landschaftsplanung bereits mit geeigneten Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst. Die nun in Anspruch genommene Fläche ist grundsätzlich im Landschaftsplan enthalten. Von einer erneuten Prüfung sämtlicher ggf. geeigneter Flächen im Stadtgebiet sieht die Stadt Reinfeld (Holstein) daher ab. Die gewählte Fläche nördlich der Segeberger Straße ist für das Vorhaben gut geeignet, da sich die Fläche innerhalb des Siedlungskörpers befindet und eine Inanspruchnahme freier Landschaft somit nicht erforderlich ist. Im Südosten besteht bereits ein Parkplatz. Der übrigen als Grünland genutzten Fläche kommt nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Der Landschaftsplan sieht eine Siedlungsentwicklung in etwa unter Beachtung des 50 m Gewässerschutzstreifens zum Schwarzen Teich vor und geht somit über die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 hinaus.

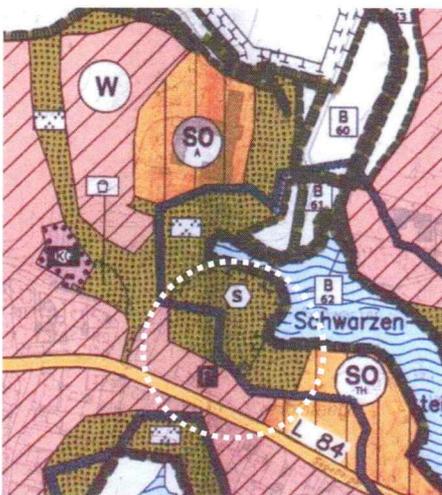


Abb. 2: Auszug F-Plan

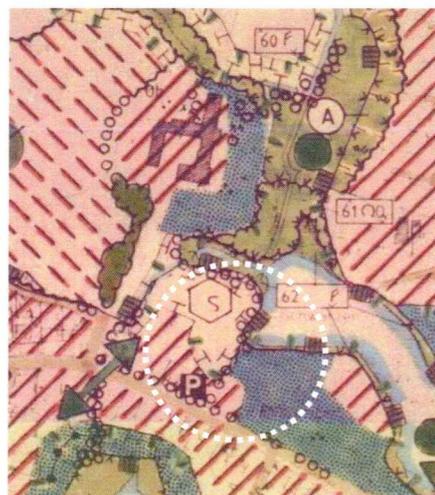


Abb. 3: Auszug Landschaftsplan

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat sich entschieden, aufgrund der günstigen Lage der Fläche im innerörtlichen Gefüge auch Flächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens in Anspruch zu nehmen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Gewässerschutzstreifen und seine Funktion siehe die ausführlichen Darlegungen unter Ziffer 3.4.3 dieser Begründung. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf den Schwarzenteich insgesamt die Bedeutung und die Funktion des Gewässerschutzstreifens infolge der umliegenden Bebauung und der erwerbsfischereilichen Nutzung deutlich beeinträchtigt sind. In der Gesamtschau ist die ökologische Bedeutung des Gewässerschutzstreifens innerhalb des Plangebietes aufgrund der mit rund 0,9 ha relativ geringen Flächengröße, der isolierten Lage innerhalb des bebauten Innenbereiches und der deutlich beeinträchtigten Funktion des Gewässerschutzstreifens am Schwarzenteich insgesamt als eingeschränkt zu beurteilen.

3.3 Bebauungskonzept

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat im Rahmen der Vorplanung zwei Konzeptskizzen für die Bebauung des Areals erarbeitet (s. nachstehende Abbildungen 4 und 5). Vorgesehen ist ausschließlich Geschosswohnungsbau. Dieses wird mit Hilfe eines gesonderten städtebaulichen Vertrages abgesichert. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Alle Varianten berücksichtigen einen ausreichend großen Schutzabstand zum Uferrandstreifen.



Abb. 4: PLOH 2020



Abb. 5: PLOH 2020

Im Oktober 2020 hat dann auch der Vorhabenträger eine Entwurfsplanung vorgelegt, die im Bebauungsplanentwurf in abgewandelter Form berücksichtigt ist (s. nachstehende Abbildung 6). Auf die hier noch dargestellte nördliche Wendeanlage wird zum Schutz des Uferrandstreifens nunmehr verzichtet.



Abb. 6: Schreckenberghausarchitektur, Jörg Schreckenberghaus, Lübeck

Bei diesem Konzept gruppieren sich 9 Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe um einen Innenhof. Hier entsteht eine begrünte Stellplatzanlage, so dass die Anwohnerschaft auf die begrünten Dächer schaut.

Im Hinblick auf den Gewässerschutzstreifen hat die Stadt Reinfeld i.H. vier weitere Varianten neben der zur öffentlichen Auslegung vorgelegten Fassung unter Beachtung folgender Kriterien untersucht: **Ortsbild, Wohnqualität, Gewässerschutzstreifen, Naturschutz** (Tiere, Pflanzen)

Alle 4 Varianten berücksichtigen das geschützte Biotop und die ufernahen Bepflanzungen. Drei der Varianten sind auf ca. 60 Wohnungen ausgelegt, die vierte Variante geht von einer deutlich reduzierten Anzahl der Wohnungen auf ca. 35-40 Wohnungen aus. Bei allen Varianten ist die Errichtung eines stabilen Zaunes hinter den Gebäuden vorgesehen, der das Betreten des sensiblen Bereichs verhindern, jedoch Durchschlupf für Kleintiere bieten soll.

Im Hinblick auf das Ortsbild wird bei den vier Varianten jeweils geprüft, ob sich die Bebauung noch in das Siedlungsgefüge einfügt. Unter dem Begriff "Wohnqualität" werden vorrangig die Belichtung und Besonnung betrachtet, sowie die Gebäudeform und die Anzahl der Wohnungen je Gebäude. Unter dem Stichwort Gewässerschutz wird geprüft, inwieweit die Fläche des 50 m Schutzstreifens in Anspruch genommen ist. Auswirkungen auf den Schutzzweck des Gewässerschutzstreifens in Bezug auf Belange des Naturschutzes sind im Kriterium Naturschutz enthalten. Eine Funktion für die Erholung kommt dem Schwarzeich nicht zu, da mit Ausnahme eines kurzen Straßenabschnitts alle an das Gewässer heranreichenden Grundstücke im Privateigentum liegen. Ein Wanderweg ist nicht vorhanden. Der Naturschutz beachtet die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt u.a. im Sinne des Artenschutzes.

Die Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr. 21, 3. Änderung (BBS Büro Greuner-Pönicke, 27.5.2022) stellt die Betroffenheiten folgender europäisch geschützter Tierarten fest:

Kammolch, Fledermäuse, gehölzbrütende Vogelarten und Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren. Es werden folgende Betroffenheiten und erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt:

Tierart	erhebliche Auswirkungen	Vermeidungsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen	Verbotstatbestand nach §44 (1) BNatSchG tritt ein (bei Umsetzung der Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen)
Kammolch	keine, da nicht in die Lebensräume eingegriffen wird und die Wanderkorridore sich an den Gehölzstrukturen orientieren	keine	nein
Fledermäuse	Fällung von Bäumen / Höhlenbäumen	Einhaltung von Fällfristen, Kontrolle und Verschluss der Höhlen, Anbringung und Pflege von Ersatzquartieren (Höhlenkästen und Fledermausspaltenkästen)	nein
	Verringerung des Nahrungsrevieres	Aufwertung einer 0,5 ha großen Fläche (in Wulmenau) zur Nahrungsfläche für Fledermäuse im Umfeld von altem Baumbestand	nein
	Störung durch Lichteinwirkung	Einsatz von LED-Lampen mit Farbspektrum mit möglichst geringer Beeinträchtigung von Fledermäusen und Insekten	nein
	Verlust von Leitstrukturen	Erhaltung und Ergänzung der Gehölzleitlinien an der südlichen Straße	nein
Totholzkäfer	Fällung alter Bäume	Überprüfung der beiden alten Bäume auf Käfer/-larven vor der Fällung – ist erfolgt	nein
gehölzbrütende Vogelarten	Verlust von Gelegen und Jungtieren durch Eingriffe in den Gehölzbestand	Bauzeitenvorgaben zur Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten (nicht zwischen Anfang März bis Ende September)	nein
	Verlust von Brutrevieren	Pflanzung von 2.000 m ² Gehölzfläche aus heimischen Laubgehölzen mit angrenzenden Freiflächen (in Wulmenau), Anbringung von 10 Höhlen- und Nischenbrüterkästen im Geltungsbereich und Umfeld	nein

	Verlust an Lebensraum und Störung (Waldohreule)	Vermeidung der Störung durch Abzäunung, Entwicklung einer naturnahen Staudenflur mit später Mahd, Aufwertung einer 0,5 ha großen Fläche zur Nahrungsfläche für Fledermäuse stellt auch Nahrungsraum für die Waldohreule im Umfeld von altem Baumbestand her	nein
Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren	Verlust von Gelegen und Jungtieren durch Eingriffe in die Wiesengebiete	Bauzeitvorgaben zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (nicht zwischen Mitte März bis Ende September)	nein
	Verlust von Brutrevieren	Ergänzung des Gehölzausgleichs um Sukzessions- und Brachestadien auf einer Fläche von ca. 0,5 ha in der Gemeinde Westerau, Ortslage Wulmenau	nein
	Verlust an Lebensraum durch Störung	Unterlassen von Betreten und Pflege der nördlichen Grünfläche von März bis Juli, einmalige Mahd im September / Oktober mit Abtransport des Mahdgrutes, Heckenpflanzung als Schutzmaßnahme	nein
Brutvögel angrenzender Brutplätze mit Nahrungsraum in der Vorhabenfläche	Verlust von Nahrungsfläche mit ungestörtem Gehölz und Grünland nicht essentiell	Die vorgesehene CEF-Maßnahme für Fledermäuse (Herstellung von 0,5 ha Streu-obst- und Blühwiese) ist als Ersatz-Nahrungsraum geeignet. Stabilisierende Funktion erfüllen auch Grasdächer im Geltungsbereich.	

Bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen europaweit geschützter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender Lebensraumeignung im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

Fassung Planstand (Variante Entwurf):

7 Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich, 2 Mehrfamilienhäuser als Riegel an der Segeberger Straße mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss, Stellplätze ebenerdig, 25 m Gewässerschutzstreifen eingehalten, 4 Baukörper vollständig im 50 m Gewässerschutzstreifen, 2 Baukörper tlw. im 50 m Gewässerschutzstreifen, Größe der Maßnahmenfläche ca. 2.470 m².

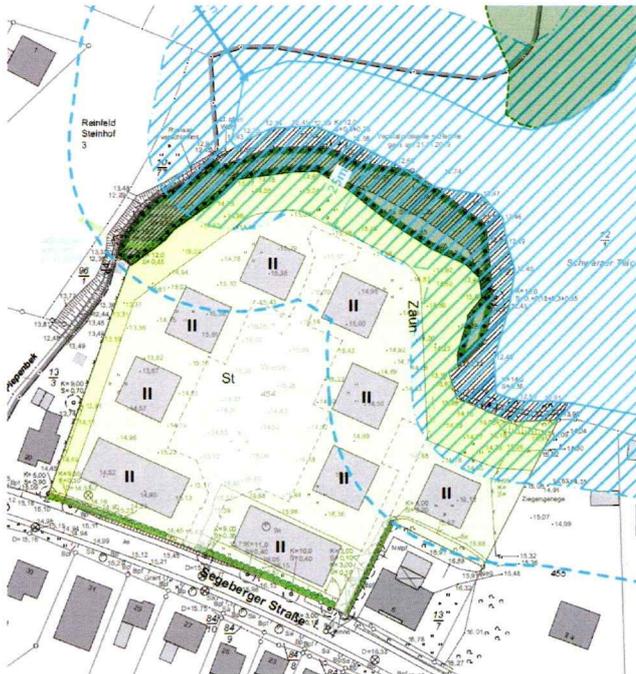


Abb.: 7 Lageplan Variante Entwurf

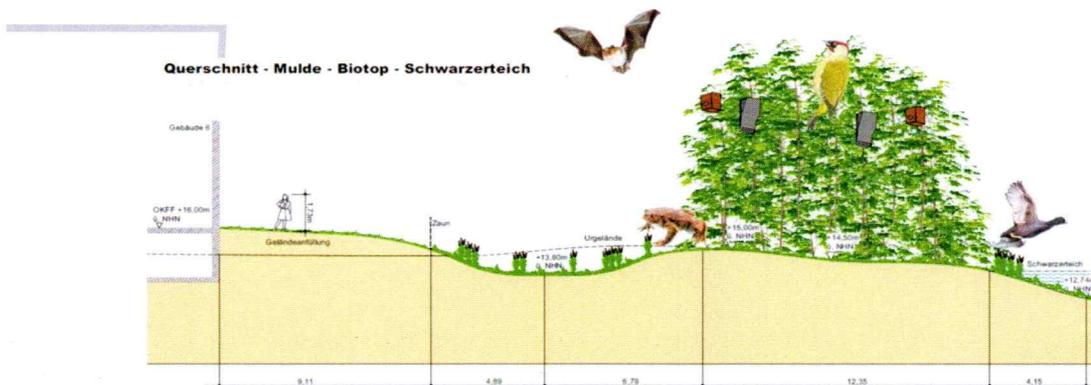


Abb. 8: Querschnitt Naturraum Variante Entwurf

Ortsbild: Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss und überwiegend kleine Baukörper (Stadtvillen) fügt sich in die ein- bis zweigeschossige Bebauung an der Segeberger Straße noch ein.

Wohnqualität: Eher kleinteilige Bebauung mit Stadtvillen ermöglicht sehr gute Belichtung und Besonnung, gutes Sozialgefüge zu erwarten, da nur wenige Wohnungen je Gebäude.

Gewässerschutzstreifen: bis an die 25m-Linie weitgehend mit Gebäuden, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen überplant, Größe der überplanten Fläche im Gewässerschutzstreifen: 4.040 m², ein schmaler naturnaher Saumstreifen wird als Gras- und Krautflur entwickelt bzw. erhalten.

Schutzgut Tiere: erheblicher Verlust von Brutrevieren (Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren) sowie erheblicher Verlust oder Verringerung von Nahrungs-/Jagdhabitaten (Vögel und Fledermäuse) durch die Inanspruchnahme von insgesamt 9.970 m² Fläche innerhalb und außerhalb des Gewässerschutzstreifens, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Schutzgut Pflanzen: keine Betroffenheit von europaweit geschützten Pflanzenarten, Erhaltung des Biotops am Gewässersaum, erheblicher Verlust der vorhandenen Vegetation des Grünlandes durch Gebäude, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen auf einer Fläche von 4.040 m² innerhalb des Gewässerschutzstreifens

Variante 1:

7 Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich, 2 Mehrfamilienhäuser als Riegel an Segeberger Straße mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss, Stellplätze weitgehend in Tiefgarage, 25 m Gewässerschutzstreifen eingehalten, 2 Baukörper vollständig im 50 m Gewässerschutzstreifen, 2 Baukörper tlw. im 50 m Gewässerschutzstreifen, Größe der Maßnahmenfläche ca. 4.380 m², naturnahe Ausgestaltung der Maßnahmenfläche möglich.

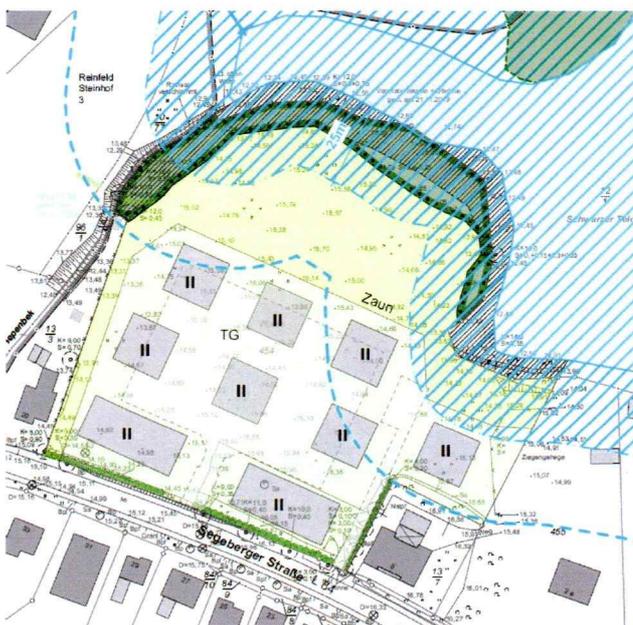


Abb. 9: Lageplan Variante 1

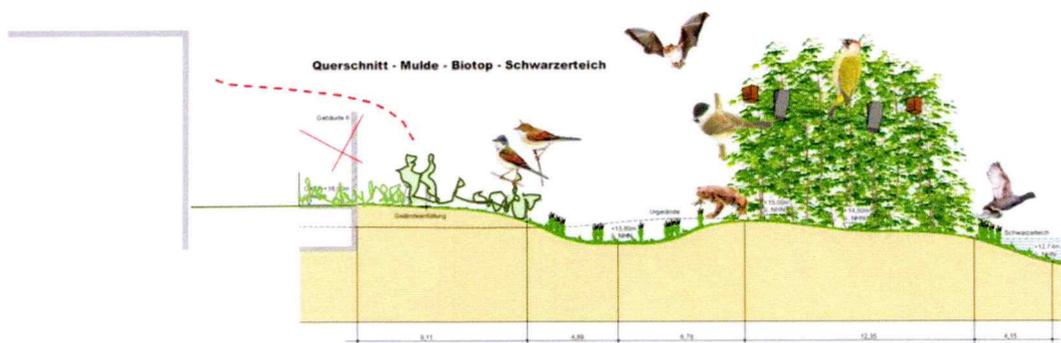


Abb. 10: Querschnitt Naturraum Variante 1

Ortsbild: Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss und überwiegend kleine Baukörper (Stadt villen) fügt sich in die ein- bis zweigeschossige Bebauung an der Segeberger Straße noch ein, allerdings deutliche Verdichtung und Aufgabe der großzügigen Gestaltung mit einem Innenhof.

Wohnqualität: Die dichtere Bebauung verschlechtert die Besonnung etwas, weiterhin gutes Sozialgefüge zu erwarten, da nur wenige Wohnungen je Gebäude. Durch Blühwiese nach Norden und Sträucher höhere Qualität des Wohnumfeldes.

Gewässerschutzstreifen: teilweise bis an die 25 m-Linie mit Gebäuden, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen überplant, jedoch Ausparung der hervorspringenden Landzunge, Größe der überplanten Fläche im Gewässerschutzstreifen: 2.240 m², teilweise wird ein breiter naturnaher Saumstreifen als Gras- und Krautflur entwickelt bzw. erhalten.

Schutzgut Tiere: erheblicher Verlust von Brutrevieren (Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren) sowie erheblicher Verlust oder Verringerung von Nahrungs-/Jagdhabitaten (Vögel und Fledermäuse) durch die Inanspruchnahme von insgesamt 8.070 m² Fläche innerhalb und außerhalb des Gewässerschutzstreifens, geringere Störungswirkung im Bereich des Gehölzsaumes und angrenzender Flächen in der Betriebsphase durch größeren Abstand zum Gehölzsaum, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Schutzgut Pflanzen: keine Betroffenheit von europaweit geschützten Pflanzenarten, Erhaltung des Biotops am Gewässersaum, erheblicher Verlust der vorhandenen Vegetation des Grünlandes durch Gebäude, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen auf einer Fläche von 2.240 m² innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Variante 2:

3 Stadt villen mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich, 3 Mehrfamilienhäuser als Riegel mit drei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss, Stellplätze in Tiefgarage, 25 m Gewässerschutzstreifen eingehalten, 1 Baukörper tlw. im 50 m

Gewässerschutzstreifen, Größe der Maßnahmenfläche ca. 6.210 m², naturnahe Ausgestaltung der Maßnahmenfläche möglich.



Abb. 11: Lageplan Variante 2

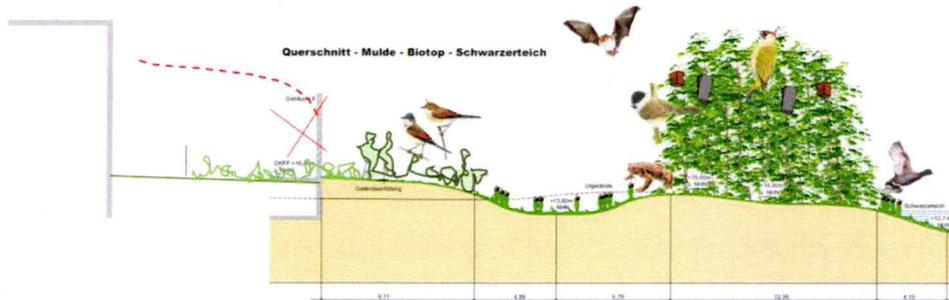


Abb. 12: Querschnitt Naturraum Variante 2

Ortsbild: Drei Vollgeschosse zuz. Staffelgeschoss sehr dominierend. Diese Bebauung fügt sich in die vorhandene Struktur an der Segeberger Straße nicht mehr ein.

Wohnqualität: Die dichtere Bebauung und höhere Bauten im Süden an der Segeberger Straße verschlechtern die Besonnung, in der Riegelbebauung viele Wohnungen je Gebäude.

Gewässerschutzstreifen: weitestgehend bis an die 50 m-Linie heran freigehalten, Größe der überplanten Fläche im Gewässerschutzstreifen: 400 m², keine Auswirkungen auf den Gehölzsaum am Gewässer und das Gewässer zu erwarten, ein breiter naturnaher Saumstreifen wird als Gras- und Krautflur entwickelt bzw. erhalten.

Schutzgut Tiere: erheblicher Verlust von Brutrevieren (Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren) sowie erheblicher Verlust oder Verringerung von Nahrungs-/Jagdhabitaten (Vögel und Fledermäuse) durch die Inanspruchnahme von insgesamt 6.220 m² Fläche außerhalb des Gewässerschutzstreifens, keine relevante Störungswirkung in der Betriebsphase durch größeren Abstand zum Gehölzsaum, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Schutzgut Pflanzen: keine Betroffenheit von europaweit geschützten Pflanzenarten, Erhaltung des Biotops am Gewässersaum, erheblicher Verlust der vorhandenen Vegetation des Grünlandes durch Gebäude, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen auf einer Fläche von 400 m² innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Variante 3:

Die Variante 3 entspricht der Variante "Entwurf", jedoch entfällt der darin noch enthaltene Wendehammer im nördlichen Bereich. 7 Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich, 2 Mehrfamilienhäuser als Riegel an Segeberger Straße mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss, Stellplätze ebenerdig, 25 m Gewässerschutzstreifen eingehalten, 4 Baukörper vollständig im 50 m Gewässerschutzstreifen, 2 Baukörper tlw. im 50 m Gewässerschutzstreifen, Größe Maßnahmenfläche ca. 3.210 m², naturnahe Ausgestaltung der Maßnahmenfläche verbessert sich gegenüber der Variante „Fassung Planstand (Variante Entwurf)“, da die Fläche etwas größer ist und u.a. auch weitere Bepflanzungen möglich werden.



Abb. 13: Lageplan Variante 3

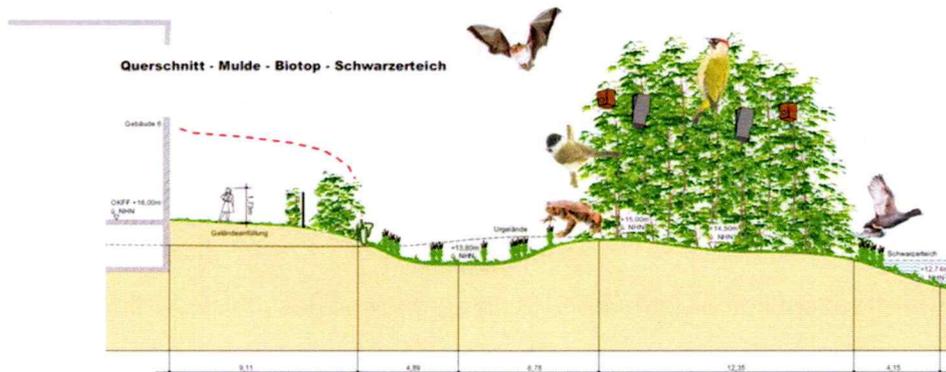


Abb. 14: Querschnitt Naturraum Variante 3

Ortsbild: Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss und überwiegend kleine Baukörper (Stadtvillen) fügt sich in die umliegende Bebauung an der Segeberger Straße noch ein

Wohnqualität: Eher kleinteilige Bebauung mit Stadtvillen ermöglicht sehr gute Belichtung und Besonnung, gutes Sozialgefüge zu erwarten, da nur wenige Wohnungen je Gebäude

Gewässerschutzstreifen: bis an die 30 m-Linie weitestgehend mit Gebäuden, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen überplant, Größe der überplanten Fläche im Gewässerschutzstreifen: 3.390 m², abschnittsweise Aussparungen in Randbereichen, und etwas größerer Abstand zum Gewässerrand, keine erheblichen Auswirkungen auf den Gehölzsaum am Gewässer und das Gewässer zu erwarten, ein schmalere naturnahe Saumstreifen wird als Gras- und Krautflur entwickelt bzw. erhalten

Schutzgut Tiere: erheblicher Verlust von Brutrevieren (Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren) sowie erheblicher Verlust oder Verringerung von Nahrungs-/Jagdhabitaten (Vögel und Fledermäuse) durch die Inanspruchnahme von insgesamt 9.210 m² Fläche innerhalb und außerhalb des Gewässerschutzstreifens, Störwirkungen werden durch größeren Abstand zum Gewässerrand/Biotop und ggf. durch die Anpflanzung von Gehölzen in den ausgesparten Randbereichen gemindert, durch Fortfall der Wendeanlage und die Pflanzung einer dichten Hecke werden die Störwirkungen durch Fahrzeuge und Menschen deutlich verringert, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich

Schutzgut Pflanzen: keine Betroffenheit von europaweit geschützten Pflanzenarten, Erhaltung des Biotops am Gewässersaum, erheblicher Verlust der vorhandenen Vegetation des Grünlandes durch Gebäude, Zuwegungen und gebäudenahen Vegetationsflächen auf einer Fläche von 3.390 m² innerhalb des Gewässerschutzstreifens

Variante 4 (mit nur ca. 35-40 Wohnungen):

2 Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss, 3 Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss, davon 2 als Riegel an Segeberger Straße, 1 im rückwärtigen Bereich, Stellplätze ebenerdig, Gewässerschutzstreifen weitgehend eingehalten



Ortsbild: Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuz. Staffelgeschoss fügt sich in die ein- bis zweigeschossige Bebauung an der Segeberger Straße noch ein. Verdichtete Bebauung am Naturraum ungünstiger als kleinteilige Stadtvillen

Wohnqualität: Die dichtere Bebauung bedingt viele Wohnungen je Gebäude.

Gewässerschutzstreifen: weitestgehend bis an die 50 m-Linie heran freigehalten, keine Auswirkungen auf den Gehölzsaum am Gewässer und das Gewässer zu erwarten, ein breiter naturnaher Saumstreifen wird als Gras- und Krautflur entwickelt bzw. erhalten.

Schutzgut Tiere: erheblicher Verlust von Brutrevieren (Brutvögel der Brachflächen / Staudenfluren) sowie erheblicher Verlust oder Verringerung von Nahrungs-/Jagdhabitaten (Vögel und Fledermäuse), keine relevante Störungswirkung in der Betriebsphase durch größeren Abstand zum Gehölzsaum, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Schutzgut Pflanzen: keine Betroffenheit von europaweit geschützten Pflanzenarten, Erhaltung des Biotops am Gewässersaum, erheblicher Verlust der vorhandenen Vegetation des Grünlandes durch Gebäude.

Zusammenfassende Bewertung

Die Auswertung zeigt, dass im Hinblick auf die Inanspruchnahme des 50 m Gewässerschutzstreifens die Varianten 2 und 4 (nahezu komplettes Freihalten) natürlich am günstigsten sind. Die Varianten 1 und 3 halten den Schutzstreifen nicht frei. Im Schutzgut Pflanzen unterscheiden sich im Hinblick auf besonders geschützte Pflanzenarten die Varianten nicht. Die Differenzen liegen lediglich in der Flächeninanspruchnahme. Für das Schutzgut Tiere werden in allen Varianten Maßnahmen erforderlich, auch wenn die Beeinträchtigungen etwas größer sind, je näher die Bebauung an das Gewässer heranreicht. Insbesondere für einzelne Vogelarten bietet ein größerer Abstand ggf. Lebensraumpotenzial.

Die Variante 4 ähnelt in den Auswirkungen auf den Gewässerschutzstreifen und das Schutzgut Tiere der Variante 2, wobei allerdings erheblich weniger Wohnungen bereitgestellt werden können.

Größere Unterschiede ergeben sich bei den Kriterien Ortsbild und Wohnqualität. Variante 2 beeinträchtigt das Ortsbild erheblich, da derart große Baukörper an der Segeberger Straße im Umfeld nicht vorhanden sind.

Der Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht (eingeschossige Bebauung entlang der Segeberger Straße) würde für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ebenfalls zu (geringen) Beeinträchtigungen führen. Maßnahmen wären auch hier erforderlich. 60 Wohnungen ließen sich mit den restriktiven Festsetzungen nicht errichten.

Die Stadt Reinfeld i.H. hat sich entschieden, die Variante 3 umzusetzen. Die Maßnahmenfläche wird etwas großzügiger gestaltet. Zudem wird eine Hecke vor den abgrenzenden Zaun gesetzt. Ein wirksamer Schutz der direkt am Schwarzeich gelegenen Biotopstrukturen wird damit erreicht und dem Biotopverbund und Gewässerschutz stärker Rechnung getragen.

Im Sinne der umweltschützenden Vorschriften des BauGB (Innenentwicklung, Nachverdichtung) ist es sinnvoll, innerstädtische Flächen zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums in Anspruch zu nehmen. Bei der hier gewählten Fläche wird weder der regionale Biotopverbund noch das Gewässerrandbiotop beeinträchtigt. Für das Schutzgut Tiere werden Maßnahmen erforderlich, die zu erwartende Beeinträchtigungen kompensieren werden. Die Stadt (Reinfeld (Holstein)) sieht auch für die Schutzgüter Boden und Wasser einen Ausgleich vor. Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen wären im Übrigen auch bei der Ausweisung von Bauflächen am Siedlungsrand erforderlich.

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Siedlungsentwicklung

Die Planung ist geeignet, das dringende Wohnbedürfnis der Bevölkerung zu befriedigen. Der bestehenden großen Nachfrage nach Mietwohnungen wird mit der Planung nachgekommen. Das Plangebiet liegt günstig im Ortsgefüge, Schulen, Kindergärten und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Das Vorhaben folgt den landesplanerischen Zielsetzungen einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräumen am Endpunkt der Achsengrundrichtung und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

3.4.2 Biotopverbund

Die Auswirkungen auf den Biotopverbund nach dem Landschaftsrahmenplan 2020 stellen sich wie folgt dar:

Grundlagen

Das Plangebiet liegt am Rand einer im Landschaftsrahmenplan 2020 dargestellten Verbundachse (grüne Schraffur). Der Umweltatlas des Landes SH konkretisiert die schematische Darstellung der Verbundachse des Landschaftsrahmenplans als Nebenverbundachse (grün) und Schwerpunktbereich (rot).

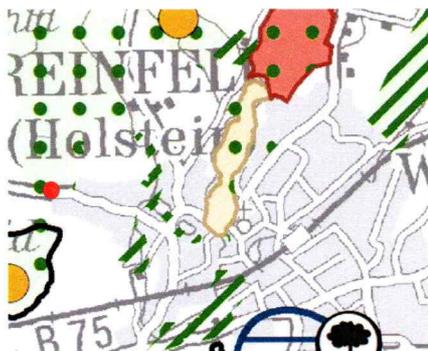


Abb. 15: Landschaftsrahmenplan

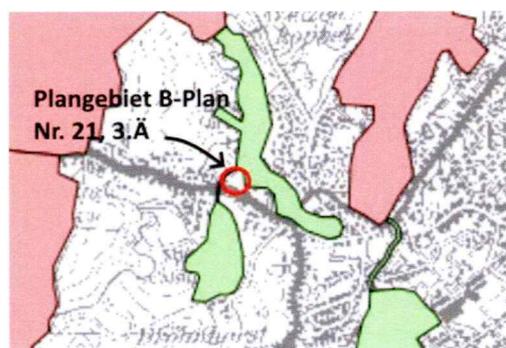


Abb. 16: Umweltatlas

Der Landschaftsrahmenplan 2020 verweist bezüglich der Verbundachsen auf das Landschaftsprogramm 1999. Dort ist im Bereich Reinfeld in Holstein lediglich linienhaft ein Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene entlang Heilsau und Herrenteich markiert. Der Bereich Schwarzenteeich, Messingschlägerteeich, Piepenbek ist dort nicht thematisiert.

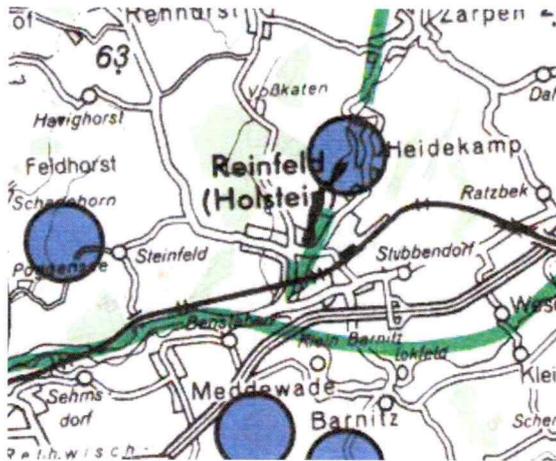


Abb. 17: Landschaftsprogramm 1999 Karte 3

Nach der Darstellung des „Umweltatlas“ (Abfrage 08/2021) berührt das Plangebiet die Verbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems, das die Gewässer Hausgraben – Schwarzenteech – Messingschlägerteich und Piepenbek umfasst. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegt allerdings außerhalb der Verbundachse. Innerhalb befindet sich nur der Ufersaumstreifen.

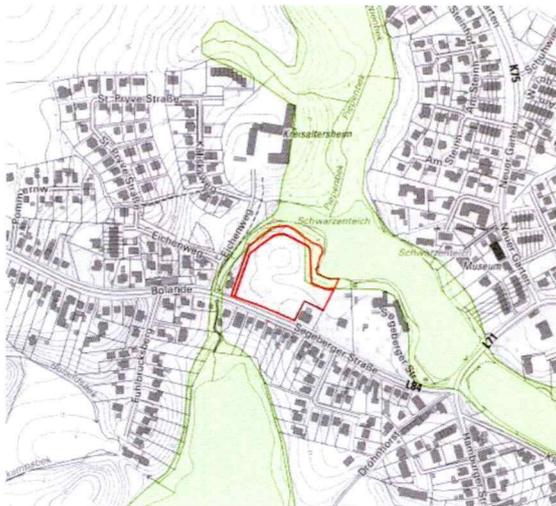


Abb. 18: Umweltatlas SH

Mit der Darstellung des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in den Plänen der Landschaftsplanung und der Raumordnung werden vor allem zwei Ziele verfolgt:

- Maßnahmen des flächenhaften Naturschutzes sollen auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene koordiniert werden und
- Konflikte zwischen langfristigen Zielen des flächenhaften Naturschutzes und allen anderen raumbeanspruchenden Planungen und Nutzungen sollen vermieden oder vermindert werden.

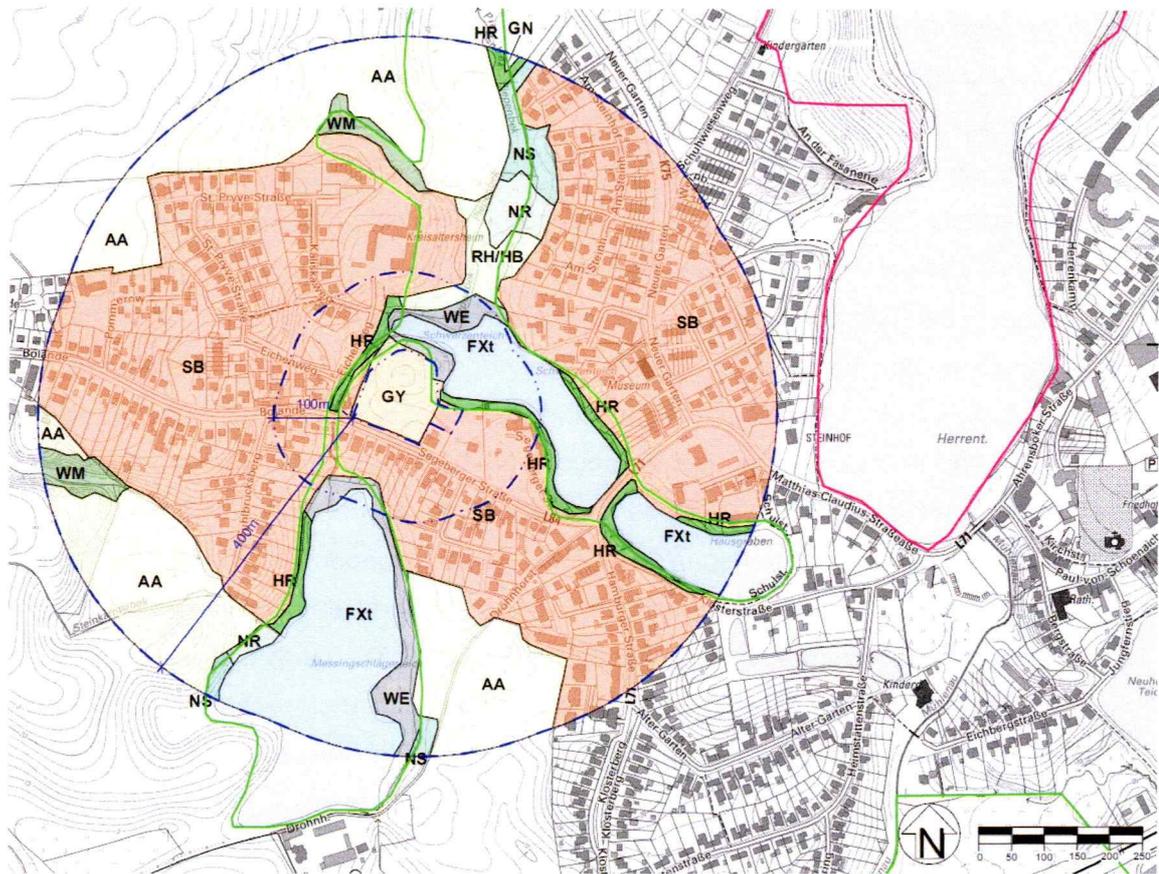
Schwerpunktbereiche und Verbundachsen von überregionaler Bedeutung werden in die Regionalpläne als Vorbehaltsgebiete übernommen. Der Bereich Hausgraben – Schwarzenteich – Messingschlägerteich und Piepenbek ist im Regionalplan nicht als „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dargestellt, sondern innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Die Verbundachse im Bereich des Schwarzenteiches ist keine Verbundachse von überregionaler Bedeutung, sondern weist eine regionale oder lokale Bedeutung auf. Die Verbundachsen von regionaler oder lokaler Bedeutung haben die Funktion, die Mehrzahl derzeit isoliert liegender Biotope in das Flächensystem einzubinden. Der Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dient vorrangig dem Schutz der Tier- und Pflanzenarten und ihrer bevorzugten Lebensräume. Das bedeutet, dass der projektierte Flächenanteil, die Flächenqualität, die räumliche Verteilung und der räumliche Verbund nach den Anforderungen der besonders schutzbedürftigen Tier- und Pflanzenarten bemessen wird. Großflächige, natürliche, naturnahe und halbnatürliche Lebensräume sind mit besonderer Priorität zu erhalten und zu entwickeln. Teile der Kulturlandschaft ergänzen das Biotopverbundsystem, soweit sie für den Arten- und Biotopschutz besonders bedeutsam sind. Sie gehören jedoch nicht zu den vorrangigen Flächen für den Naturschutz.

Erhebliche Auswirkungen auf die Verbundachse sind nicht zu erwarten, wenn ein Vorkommen oder eine Betroffenheit besonders geschützter Arten nicht zu erwarten ist.

Pflanzenarten sind durch das Vorhaben lediglich im Plangebiet selbst betroffen. Die typische Vegetation der Grünlandfläche wird beseitigt. Auf angrenzende Pflanzengesellschaften wirkt sich die Planung nicht aus. Insoweit werden nachfolgend lediglich besonders geschützte Tierarten betrachtet.

Bestandsaufnahme

Die nachfolgende Karte zeigt die Lebensraumtypen der Verbundachse und der unmittelbar angrenzenden Flächen (Quellen: DA Nord, Gutachten BBS, landesweite Biotoptypenkartierung SH):



LEGENDE

WE	Sumpfwälder
WM	Laubwälder auf reichen Böden
HR	Baumreihe (an Gewässern)
HB	Gebüsch
RH	Ruderale Staudenflur
NS	Großseggen- und Simsenriede
NR	Land- Röhricht
FXt	Fischteich
GY	artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland
GN	Seggen- und Binsenreiches Nassgrünland
AA	Acker
SB	Wohnbebauung im Innenbereich
	Biotop Verbundachse
	Biotopverbundachse Schwerpunktbereich

Abb. 19: Bestandsaufnahme Lebensraumtypen

Im Biotopverbund entlang des Schwarzenteiches sind analog zu den im Gutachten von BBS aufgeführten Arten aufgrund vergleichbarer (oder eher weniger geeigneter Lebensraumausstattungen) folgende europaweit geschützte Tierarten zu erwarten:

- Gehölzbrütende Vögel
- Wasservögel
- Fledermäuse
- Totholzkäfer
- Amphibien (Kammolch)

Die Planung wird sich auf die folgenden besonders schutzbedürftigen Tierarten im Vorhabengebiet und im weiteren Umfeld der Planung (bis 400 m) voraussichtlich wie folgt auswirken:

Tierart	im Vorhabengebiet	außerhalb des Vorhabengebietes bis 400 m
Gehölzbrüter	erheblich betroffen (Verlust von Nahrungshabitaten, Verlust von Brutrevieren, Störung)	geringfügig betroffen, nicht erheblich (Verlust von Nahrungshabitaten auf der Vorhabenfläche)
Bodenbrüter	erheblich betroffen (Verlust von Nahrungshabitaten, Verlust von Brutrevieren, Störung)	nicht betroffen
Wasservögel	nicht betroffen	nicht betroffen
Fledermäuse	erheblich betroffen (Verlust von Nahrungshabitaten, Verlust von Wohnstätten, Störung durch Lichteinwirkung)	geringfügig betroffen, nicht erheblich (Verlust von Nahrungshabitaten auf der Vorhabenfläche)
Totholzkäfer	nicht betroffen	nicht betroffen
Amphibien (Kammolch)	nicht betroffen	nicht betroffen

Zusammenfassende Bewertung

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an die Biotopverbundachse entlang des Schwarzenteiches bzw. liegt mit der Maßnahmenfläche teilweise innerhalb der Verbundachse. Diese

Biotopverbundachse hat eine regionale bzw. lokale Bedeutung. Die Vorhabenfläche selbst, aber auch die Verbundachse sind auch im weiteren Umfeld von Siedlungsflächen fast vollständig umschlossen.

Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommene Fläche befindet sich außerhalb der als Biotopverbundachse gekennzeichneten Fläche. Vorhabenbedingt liegt eine Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten vor. Diese können durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden, so dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermieden werden kann.

Erhebliche Auswirkungen auf die Funktion der Verbundachse sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Vorhabenfläche hat aufgrund ihrer von Wohnbebauung und Straßen umschlossenen Lage und ihrer begrenzten Gesamtgröße nur eine begrenzte Bedeutung für den Biotopverbund.

Der Regionalplan 1998 führt zu Reinfeld (Holstein) im Übrigen Folgendes aus:

„Die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe, der Anschluss an die Bahn und die A 1 (mit Nähe zur geplanten A 20) sowie ausreichend vorhandene Flächenpotentiale bieten gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort.“ Aber auch: „Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen sind die vorhandenen Erholungspotentiale besonders zu berücksichtigen.“ Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben, da ausschließlich private Flächen am Schwarzenteich von der Planung betroffen sind.

Die Karte zum Regionalplan stellt das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Eintragungen zum Schutz von Natur und Landschaft finden sich nicht.

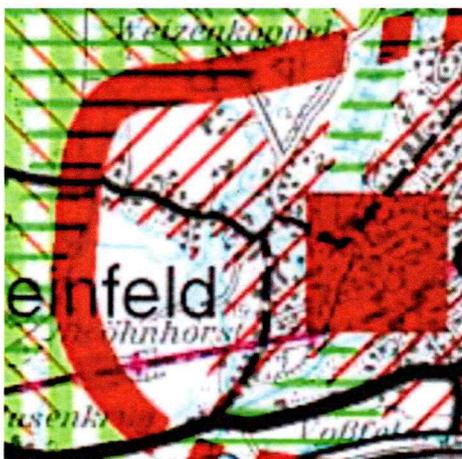


Abb. 20: Auszug Regionalplan 1998

3.4.3 Gewässerschutzstreifen

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern nach § 35 LNatSchG. Eine Ausnahmemöglichkeit besteht u.a. für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen (§ 35 LNatSchG i.V.m. § 51 LNatSchG). Die Stadt Reinfeld (Holstein) stellt einen entsprechenden Ausnahmeantrag. Eine Funktion für die Erholung kommt dem Schwarzenteich nicht zu, da mit Ausnahme eines kurzen Straßenabschnitts alle an das Gewässer heranreichenden Grundstücke im Privateigentum liegen. Ein Wanderweg ist nicht vorhanden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Der Schwarzenteich wie auch die umliegenden Gewässer Hausgraben und Messingschlägereich sind nach Auskunft des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Naturschutz und Forst, Dezernat Biodiversität als Fischteiche (Biototyp FXt) anzusprechen (Mail vom 22.09.2021), da für die genannten Gewässer Nachweise für eine erwerbsfischereiwirtschaftliche Nutzung vorliegen. Unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz sind die Gewässer als FFH-Lebensraumtyp 3150 – „natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften“ – erfasst worden. Es ist daher von regelmäßig genutzten Gewässern auszugehen, deren ökologische Bedeutung eingeschränkt ist und sich vor allem auf die Gewässer selbst mit Laichkraut, Froschbiss und Wasservögeln bezieht. Unbenommen davon ist der Biotopschutz und die ökologische Bedeutung der bis zu 20 m breiten, im Randbereich befindlichen Zone aus Weiden- und Erlendominiertem Sumpfwald.

Unter anderem im Bereich des Plangebietes ist der Uferrand des Schwarzenteichs als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Hierbei handelt es sich um Erlen-Eschen-Sumpfwald (WEe, WEw); eine Zone aus Weiden- und Erlen-dominiertem Sumpfwald. Die Krautschicht besteht überwiegend aus Rubus-Gestrüpp. Die Krautschicht beherbergt typische Arten der Feuchtwälder in mäßigen Deckungswerten. Der Übersichtsplan zur Lage des Biotops (Abb. 5) berücksichtigt allerdings nicht die tatsächliche örtliche Ausdehnung, die sich nicht auf die Grünlandfläche erstreckt. Die Abgrenzung kann der nachfolgenden Abbildung 21 entnommen werden, die anhand der Vermessungsunterlage (2019) und einer örtlichen Begehung vorgenommen wurde. Diese zeigt eine eher schmale Ausdehnung entlang dem Teichufer und der Piepenbek.

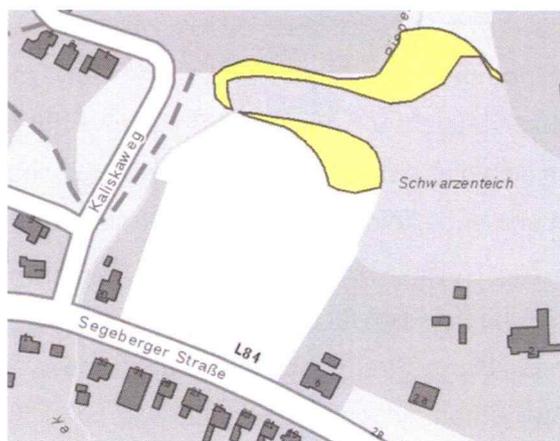


Abb. 21: Biotopbogen LLUR



Abb. 22: Abgrenzung Biotop nach Vermessung und Begehung

Die ökologische Funktion des Gewässerschutzstreifens innerhalb des Planbereiches erfährt ihre relativ hohe Bedeutung für die dort lebenden Tiere aufgrund der extensiven Nutzung der angrenzenden Wiese im Zusammenhang mit dem Gehölzgürtel des Gewässerrandbereiches. Hierbei handelt es sich um eine relativ störungsarme Insellage, die Funktionsbeziehungen zu den angrenzenden Flächen (umliegende Wohnbebauung mit intensiv genutzten Gärten, Straßenräumen und dem Schwarzteich) aufweist. Aus der Abbildung 3 der Artenschutzprüfung wird deutlich, dass die am Rand der Vorhabenfläche innerhalb des Gewässerschutzstreifens befindlichen Gehölzbestände für die Vernetzungen der Lebensräume und die Verbundwirkung das wesentliche Strukturelement darstellen. Dieses bleibt einschließlich eines breiten Saumstreifens erhalten.

Großräumig betrachtet ist die ökologische Bedeutung des Gewässerschutzstreifens am Schwarzteich heute deutlich beeinträchtigt, da im gesamten Randbereich des Schwarzteiches wie auch des angrenzenden Hausgrabens die Bebauung bzw. Grundstücke mit intensiv genutzten Gärten bis an den Gewässerrand heranreichen.

Der Gewässerschutzstreifen (weiße Linie in Abbildung 23) ist bereits zu ca. 75 % bebaut, bzw. es reichen intensiv genutzte Gartenbereiche bis an die Uferrandzone heran und es wird eine Hauptverkehrsstraße direkt am Seeufer geführt (rote Linien). Unbebaute Anteile des Gewässerschutzstreifens (grüne Linien) sind voneinander separiert und bilden keine großräumig zusammenhängenden Lebensräume. Der Schwarzteich ist zudem nahezu vollständig von Siedlungsflächen umgeben und hat nur in einem kleinen Ausschnitt am nördlichen Teichufer entlang der Piepenbek Bezug zur freien Landschaft (Stichwort Biotopvernetzung).



Abb. 23: Basis DA Nord 2019

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 nordwestlich des Schwarzenteiches wird künftig auch nördlich der Vorhabenfläche die Bebauung in den 50 m Gewässerschutzstreifen hineinragen und seine Funktion entsprechend einschränken. Die Vorhabenfläche selbst zeichnet sich durch eine isolierte Lage am Schwarzenteich innerhalb des von Bebauung geprägten Innenbereiches aus.

In Bezug auf den Schwarzenteich insgesamt sind also die Bedeutung und die Funktion des Gewässerschutzstreifens infolge der umliegenden Bebauung und der erwerbsfischereilichen Nutzung deutlich beeinträchtigt.

In der Gesamtschau ist die ökologische Bedeutung des Gewässerschutzstreifens innerhalb des Plangebietes aufgrund der mit rund 0,9 ha relativ geringen Flächengröße, der isolierten Lage innerhalb des bebauten Innenbereiches und der deutlich beeinträchtigten Funktion des Gewässerschutzstreifens am Schwarzenteich insgesamt als eingeschränkt zu beurteilen.

Der Erhalt der Ufergehölze hat für den Biotopverbund in Verbindung mit Wasserfläche, Wasserpflanzen und -vögel die vorrangige Bedeutung. Der Grünlandfläche kommt in Verbindung mit der sie umgebenden Bebauung eine derartige Bedeutung nicht zu.

Eine durchgehend naturnahe Ausbildung des Gewässerschutzstreifens mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes wäre nur zu erreichen, wenn die baulichen Anlagen und die intensiver Nutzung unterliegenden Gartenflächen aufgegeben würden. Dieses ist auch langfristig nicht zu verwirklichen. Im Sinne der Prämissen des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung erscheint es sinnvoll, unter Beachtung des

Uferrandbiotops einen Teil des Gewässerschutzstreifens für dringend benötigten Wohnraum mit zu beanspruchen, anstatt eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich vorzunehmen.

Der im Plangebiet liegende Teil des Biotops wird durch einen festgesetzten im Durchschnitt etwa 15 m breiten Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt. Ein Betreten dieser Fläche soll durch einen Zaun mit davorstehender Hecke vermieden werden. Dieser ist im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben (Textziffer 4). Diese Fläche soll als naturnahe Sickermulde zur Aufnahme von Regenwasser, begleitet von Kraut- und Staudenfluren und einzelnen Gehölzpflanzungen gestaltet sein. Sie bleibt im Privatbesitz, wird nicht den Wohngebäuden zuschlagen und einheitlich vom Eigentümer bewirtschaftet.

Auf dem Baugrundstück sind angrenzend an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerdem Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen jedweder Art freizuhalten sind. Beeinträchtigungen des Biotops werden daher nicht erwartet.

3.4.4 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine verdichtete Bauform vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Die Planung entspricht mit der beabsichtigten Innenentwicklung den umweltschützenden Vorgaben des Baugesetzbuches.

Das am Schwarzenteich vorhandene gesetzlich geschützte Biotop wird durch Maßnahmen (Hecke, Einfriedung, Abstand) vor Beeinträchtigungen geschützt. Der in § 35 LNatSchG festgelegte 50 m Schutzstreifen zum Schwarzenteich wird mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten. Aufgrund der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen weitreichenden Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens durch bauliche Anlagen wird dieses in der Summe als vertretbare Beeinträchtigung des Schutzzieles gesehen (vgl. Ziffer 3.4.3 der Begründung).

Artenschutzbelange werden durch die Planung berührt. Die Ergebnisse der „Artenschutzprüfung auf B-Plan-Ebene“, BBS Büro Greuner-Pönicke, 27.5.2022, werden bei der Planung beachtet. Alle erforderlichen Maßnahmen werden umgesetzt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der Kleinteiligkeit wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG)

und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht.

3.4.5 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (L 84 Segeberger Straße) ausgesetzt. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 20-03-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (L 84), östlich des Eichenweges und westlich des Schwarzen Teichs, 16.03.2020). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet und sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht zur Errichtung von Wohnungsbau erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Weitere Detaillierungen auf der Basis des § 4 BauNVO sind nicht erforderlich. Zur Vermeidung eines ungeordneten Straßenraums werden allerdings Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude nur mit Abstand zur Segeberger Straße zugelassen.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn das Plangebiet für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, soll im Sinne des Bodenschutzes nur eine vglw. geringe Grundflächenzahl von 0,3 zulässig sein. Die in § 17 der BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 bleibt damit deutlich unterschritten. Die Planung entspricht einer durch Beschlusslage vorgegebenen Selbstbindung der Stadt Reinfeld (Holstein) zu einer Begrenzung der Versiegelung auf 0,3 zuzüglich einer Überschreitung für nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um 50 % für Wohngebiete.

Das für den Geschosswohnungsbau notwendige Bauvolumen kann durch die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit erreicht werden. Die max. zulässigen Gebäudehöhen sollen unmaßstäbliche Baukörper verhindern.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird mit nur zulässigen Einzelhäusern festgesetzt. Doppelhäuser und Reihenhäuser als Familienheime sollen nicht entstehen.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem vorliegenden Baukonzept detailliert festgesetzt.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen einen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhaltenden Bereich des Baugebietes zum Schwarzenteich hin. Der Nutzungsdruck soll damit reduziert werden. Außerdem sind Regelungen zur Unterbringung der Stellplätze und Nebengebäude getroffen. Diese dienen einem geordneten Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Mit dem Begriff Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze (Carports) umfasst.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung sollen ein in sich harmonisches kleines Baugebiet bewirken.

3.6 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das Straßennetz erfolgt über eine Zufahrt zur Segeberger Straße. Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Fläche im durch die Anordnung der Gebäude gebildeten Innenhof bzw. in Zuordnung zu dem im Osten des Plangebietes geplanten Gebäude vorgesehen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck teilt am 23.07.2021 Folgendes mit:

1. Die Anlegung der neuen Zufahrt von dem Grundstück zur Landesstraße 84 ist unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen.
2. An der Einmündung der Zufahrt in die Landesstraße 84 sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) Ausgabe 2012, Ziffer 6.6.3, im Bebauungsplan auszuweisen. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 1 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
3. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur Landesstraße 84 nicht angelegt werden.

3.7 Grünplanung

Eine wesentliche Bedeutung kommt dem Erhalt und Schutz des bewachsenen Uferrandstreifens zu. Hierzu ist in der Planzeichnung ein Gebot zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Zwischen Biotop und Baugebiet wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese weist eine Breite von mind. 9,8 m, max. 23,1 m und eine durchschnittliche Breite von etwa 15 m auf. Auf dieser Fläche sind Anlagen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Dafür nicht benötigte Flächen sollen sich zu einer Kraut-

und Staudenflur entwickeln (*einmalige Mahd der Fläche im September/Oktober und Abtransport des Mahdgutes*). Die Fläche ist zum Baugebiet durch einen 1,50 m hohen Zaun vollständig abzugrenzen; nur Kleintiere sollen Durchschlupf finden. Ein unbefugtes Betreten der Fläche wird damit ausgeschlossen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl ist die Planung mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Bestand und Bewertung

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Grünland dar. Am Ufer des Schwarzeiches befindet sich Gehölzaufwuchs (Erlen-Eschen-Sumpfwald, gesetzlich geschütztes Biotop gem. LNatSchG). Um Wald im Sinne des LWaldG handelt es sich gemäß der Aussage des UFB vom 19.02.2020 nicht. Nördlich des Gebäudes Segeberger Straße Nr. 6 liegt eine Rasenfläche. Die Segeberger Straße ist auf der Nordseite von Straßenbäumen begleitet (vorwiegend Ahorn).

In die Straßenbäume sowie den Gehölzstreifen entlang dem Schwarzeich (Erlen-Eschen-Sumpfwald, gesetzlich geschütztes Biotop gem. LNatSchG) wird nicht eingegriffen.

Zu weiteren Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut Tiere wird auf die nachfolgend gesondert gemachten Ausführungen zum Artenschutz unter Ziffer 3.7.2 verwiesen.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Pseudogley. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die Baustelleneinrichtung, die Fläche in Anspruch nimmt. Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in

den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen entstehen durch die Bodenversiegelungen, wodurch die Bodenatmung und die Grundwasserneubildung behindert werden.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen wird eine geringe Grundflächenzahl vorgesehen, die jedoch durch Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden darf bis zu einem max. Gesamtversiegelungsgrad von 0,45.

Ausgleichend wirkt die Festsetzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb der Sickermulde zu einer Kraut- und Staudenflur mit einzelnen Gehölzpflanzungen zu entwickeln ist.

Wasser

Im Plangebiet selbst sind Oberflächengewässer nicht vorhanden. Nördlich grenzt der Schwarzenteich direkt an das Plangebiet an; westlich verläuft die Piepenbek. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Bei einer fachgerechten Ausführung der Baumaßnahmen sind baubedingt keine wesentlichen Belastungen zu erwarten. Es besteht lediglich ein potenzielles Risiko von Schadstoffeinträgen in den Untergrund. Während der Baumaßnahmen werden voraussichtlich nur geringe Trink- und Brauchwassermengen benötigt.

Durch die geplante Bebauung kommt es betriebsbedingt zu einer Versiegelung, ggf. Teilversiegelung von Flächen, womit ein Entzug von Flächen zur Grundwasserneubildung verbunden ist.

Es ist vorgesehen, in Abstimmung mit den Stadtwerken Reinfeld das Oberflächenwasser in der festgesetzten naturnahen Retentionsmulde zu sammeln und von dort in den Schwarzenteich zu leiten. Soweit möglich, wird eine offene Ableitung in die dafür vorgesehene Maßnahmenfläche vorgesehen. Dadurch können die betriebsbedingten Auswirkungen verringert werden. Hierzu liegt eine bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmte Entwässerungskonzeption vor.

Klima/Luft

Nach Landschaftsplan liegt Reinfeld im Klimabezirk des Holstein-Mecklenburgischen Hügellands. Als Witterungsklima herrscht ein gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima vor. Emittenten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Als allgemeine Störquelle wird

nach Landschaftsplan die Segeberger Straße angesehen. Eine besondere Bedeutung für das regionale Klima kommt der Fläche nicht zu.

Baubedingte Luftverschmutzungen sind kleinräumig durch den Betrieb von Baumaschinen und Lastwagen möglich. Zudem sind witterungsbedingt Staubbelastungen zu erwarten. Erhebliche und unzuträgliche Auswirkungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik bzw. Maßnahmen zur Staubbindung nicht erwartet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen kann betriebsbedingt von Luftschadstoffemissionen ausgegangen werden, die die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten. Für die Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnormen. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung zu keinen signifikanten Zusatzimmissionen in der Nachbarschaft führen wird. Relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist. Durch holzbeheizte Kamine können potenziell Staubemissionen entstehen. Allerdings werden hier keine relevanten Größen erwartet, da mit der seit 2015 geltenden Stufe 2 Anlage 4.1 BImSchV strenge Emissionsgrenzwerte gelten, die auf alle neu errichteten Einzelraumfeuerungen anzuwenden ist. Schädliche Umweltauswirkungen sind bei Einhalten dieser Emissionsgrenzwerte sicher auszuschließen.

Besondere Maßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist in der Umgebung geprägt durch die Straßenbegleitende Bebauung. Der Blick nach Norden über die Grünlandfläche hinweg zeigt die Gehölzsilhouette am Schwarzenteich.

Baubedingt verändern die Baustelleneinrichtung und die Baumaßnahmen durch den Einsatz von Baukränen u. ä. vorübergehend das Landschaftsbild.

Durch die geplanten Baukörper wird das Ortsbild lokal dauerhaft verändert, ohne dass sich der Charakter der Kulturlandschaft grundsätzlich verändern wird.

Die Ergänzung der Straßenbäume und die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen mildern die Veränderungen des Landschaftsbildes ab.

Ausgleichsermittlung

Obwohl der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, und Eingriffe damit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, soll ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie

Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen, der nachfolgend anhand der Ausführungen im Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage ermittelt und dessen Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung ist der straßennahe Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, allerdings bislang nicht realisiert worden. Eingriffe werden dort aufgrund bereits bestehender Baurechte nicht angenommen. Der rückwärtige Bereich ist als Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, die aber nicht hergerichtet wurde. Daran schließt sich eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession an, welches ebenfalls nicht umgesetzt wurde.

Der Grünlandfläche kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Höherwertig sind die angrenzenden Biotopflächen. In diese wird mit der Planung nicht eingegriffen. Beeinträchtigungen dieser Strukturen sind nicht zu erwarten.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt dann als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine flächige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers soll daher über den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Retentionsraum nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet erfolgen. Dort ist eine naturnahe Mulde mit Kraut- und Staudenfluren und einzelnen Gehölzpflanzungen vorgesehen. Für diese Maßnahme wird ein Ausgleichserfordernis nicht angenommen, da sie u.a. einer schonenden Ableitung anfallenden Wassers im Plangebiet selbst dient.

Von höherer Bedeutung für den Naturschutz ist der Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche Sukzession, die aber in der Form nicht umgesetzt wurde. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen, die, soweit in Anspruch genommen, im Verhältnis 1:1 verschoben wird.

Die Bilanzierung ist in der nachfolgenden Skizze (Abbildung 24) dargestellt:

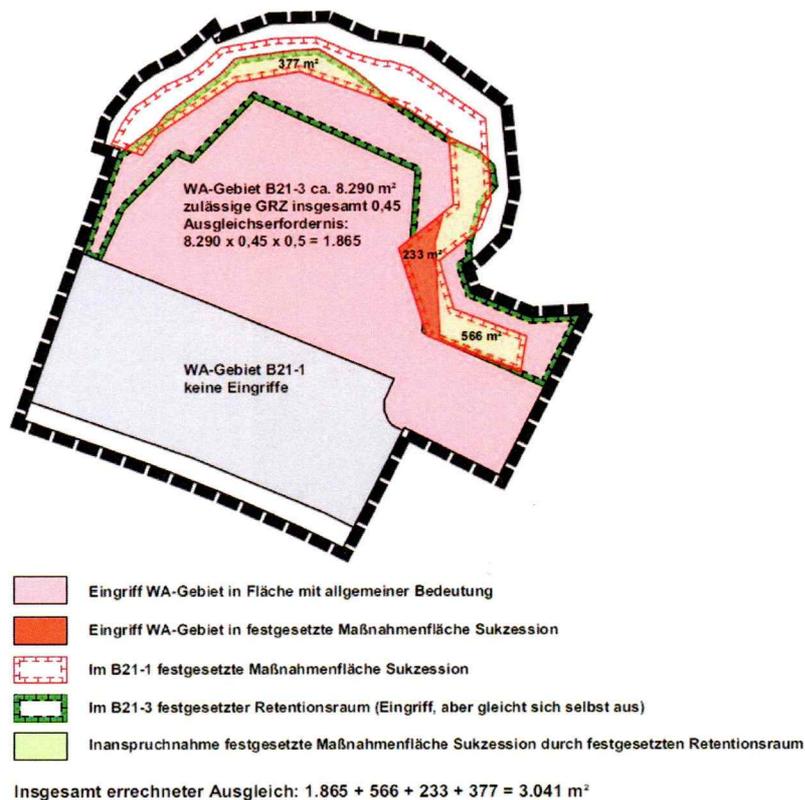


Abb. 24: Eingriffsermittlung

Im Plangebiet sind Gründächer zwingend vorgeschrieben. Nach Erlass kann der errechnete Ausgleichsbedarf um die Hälfte der Flächen von Gründächern reduziert werden. Die im Eingriffsbereich max. zulässige Grundfläche beträgt ca. 2.490 m² ($8.290 \times 0,3$). Die nach Erlass anrechenbare Gründachfläche umfasst 1.245 m² ($2.490 / 2$). Aufgrund der besonderen Situation des Eingriffsbereichs am Rand eines Biotops wird die Dachbegrünung nur zu 50 % zum Ansatz gebracht. Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.418 m² ($3.041 - (1.245 / 2)$).

Ausgleichsfläche

Der Ausgleich soll in der Gemeinde Westerau, Ortslage Wulmenau auf einer 0,5 ha großen Teilfläche des Flurstücks 101 erbracht werden (s. nachstehende Abbildung 25).

Auf dieser Fläche untergebracht wird der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden und ein Teil des Ausgleichs nach dem Artenschutzrecht.



Abb. 25: DA Nord (Ausgleichsfläche)

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Vorgesehen ist die Anlage einer ca. 2.500 m² großen extensiven Streuobstwiese, sowie einer Blühwiese, ebenfalls im Umfang von 2.500 m². Der Streuobstwiese kommt dabei eine Doppelfunktion zu. Die Stadt Reinfeld (Holstein) wird die Ausgleichsfläche vertraglich sicherstellen.

Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist mit 18 großwachsenden Obstbäumen anzulegen. Dabei ist zum straßenbegleitenden Knick ein Saumstreifen von mind. 10 m Breite von Bepflanzung frei zu halten. Die Fläche ist insgesamt extensiv zu nutzen. Beweidung ist zum Schutz der Bäume unzulässig.

Dabei gelten folgende Auflagen:

Übergreifende Auflagen:

- a. Kein Umbruch und keine Nach- oder Reparatursaat
- b. Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
- c. Zerstörung vorhandener Drainagen
- d. Keine Ablagerung von Materialien und Geräten
- e. Keine Wildfütterungen
- f. keine Verwendung von Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmitteln sowie sonstiger Biozide

- g. Verzicht auf Düngemittel jeglicher Art (einschließlich Klärschlamm, Gülle, Festmist, Gärreste u. ä.)

Auflagen bei Mahd:

- h. Mahd ab 10. August (2. Schnitt zulässig)
- i. Das Mähgut ist abzufahren
- j. Walzen oder Schleppen nur vom 1. November bis 28. Februar

Begründung zum Mahdtermin

Die extensiv zu nutzenden Streuobst- und Grünlandflächen entwickeln sich in der Regel zu strukturreichen, uneinheitlichen Flächen aus Hochstauden und höheren Grasfluren. Der späte Mahdtermin 10. August wird gewählt, um die Nahrungsräume in diesem wichtigen Zeitraum der für diese Strukturen typischen Vogelarten nicht vorzeitig zu beeinträchtigen. In der Regel ist um den 30. Juni das reine Brutgeschäft vorbei und die Jungen werden nach Jungenföhrung selbständig.

Blühwiese

Die Anordnung der Blühwiese wird aus Artenschutzgründen südexponiert mit möglichst langer Grenzlinie Gehölz/Wiese angelegt. Die Mahd dieser Fläche erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vögel. Dieses stellt auch sicher, dass blütenreiche Staudenfluren entstehen, die für Insekten und damit auch Fledermäuse als Nahrungsraum geeignet sind.



Abb. 26: Gestaltung Ausgleichsfläche, BBS

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Um die Auswirkungen auf den Artenschutz bewerten zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet, welches der Begründung als Anlage 2 beigefügt wird (Stadt Reinfeld (Holstein) Bebauungsplan Nr. 21 Artenschutzprüfung auf B-Plan-Ebene, BBS Büro Greuner-Pönicke, 27.5.2022). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Bestand und Bewertung:

Brutvögel: Die Brutvogelgemeinschaft setzt sich vor allem zusammen aus verbreiteten, mäßig anspruchsvollen Arten der Gehölze, Parklandschaften und Siedlungen; jedoch ist auf Grund des hohen Angebots an Höhlen, Spalten etc. in dem alten Baumbestand der Anteil an Gehölzhöhlen- und Nischenbrütern vergleichsweise hoch anzunehmen. Der Planfläche kommt auf Grund ihrer in großen Teilen störungsarmen Lage und Beschaffenheit eine relativ hohe Bedeutung als innerstädtischer Brutvogellebensraum zu; besonders die alten, Höhlen- und spaltenreichen Bäume mit hohem Totholzanteil stellen hier einen wichtigen Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum für diverse Arten dar, welche sonst im städtischen Bereich nur noch wenig geeignete Habitate finden.

Amphibien: Die Amphibien sind ausgehend vom Laichgewässer Schwarzer Teich im Landlebensraum mit insgesamt vier Arten zu erwarten. Gras- und Teichfrosch sowie Teichmolch sind sicher anzunehmen, auch der europäisch geschützte Kammmolch kann hier ohne Kartierung nicht ausgeschlossen werden. Da alle nachgewiesenen Arten mehr oder weniger starke Wanderungen zwischen den Laichgewässern und Landlebensräumen sowie Winterquartieren ausführen, ist davon auszugehen, dass die Vorhabensfläche zum einen von den Tieren während der Wanderungen gequert wird und zum anderen auch selbst als Landlebensraum und in Gehölzbereichen als Winterquartier dient. Besonders im Bereich der Gehölzkulisse am Teich ist mit überwinterten Individuen aller Arten zu rechnen. Der Grasfrosch kann auch in temporären Wasserstellen in Senken zeitweise laichen. Die Senke im Plangebiet führt nur bei sehr großen Niederschlagsmengen temporär Wasser. Sie ist keine dauerhafte und traditionell genutzte Lebensstätte i.S. von § 44 BNatSchG und auch als Laichplatz ungeeignet.

Fledermäuse: Im Rahmen der Detektorbegehungen und Horchboxerfassungen wurden auf einer vergleichbaren innerörtlichen Fläche zwischen Mai und September sieben Fledermausarten nachgewiesen. Diese sind hier ebenfalls als Potenzial zu erwarten. Das gesamte Gebiet wird von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt sein, wobei vor allem die Wiesenfläche entlang der Gehölgrenzen wesentliche Flugstraßen darstellen wird. Für Arten, die im freien Luftraum jagen, wie Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler, ist die gesamte Wiesenfläche als Jagdhabitat geeignet. Breitflügelfledermäuse und Große Abendsegler können auf der Wiese angenommen werden, weshalb diese Fläche als bedeutendes Jagdgebiet für diese Arten angesehen werden muss. Strukturgebunden jagende Arten (Gattungen *Plecotus* und *Myotis*) halten sich häufiger entlang der Baumreihen/Straßenbäume sowie in dem Garten auf. Fledermäuse der Gattung *Pipistrellus* jagen sowohl strukturgebunden entlang der Baumreihen als auch im freien Luftraum und im Bereich der Straßenlaternen im Süden der Fläche. Da das Untersuchungsgebiet inmitten eines Siedlungsraumes liegt, stellt es innerhalb des infrastrukturell geprägten Gebietes einen wichtigen Rückzugsort mit hohem Quartierpotenzial und wichtigen Jagdgebieten für Fledermäuse dar. Es sind Quartiere in älteren Bäumen vorhanden und eine Wochenstube oder ein Gemeinschaftsquartier mehrerer Fledermausmännchen der Zwergfledermaus kann z.B. in den beiden alten Höhlenbäumen zu finden sein. Balzquartiere kommen im Untersuchungsraum vor und auch in den Gebäuden der Umgebung.

Haselmaus: Die Art kommt zwar in Stormarn in Gehölzen vor, sie meidet jedoch feuchte Gehölzflächen und ist v.a. in Knicks oder Straßengehölzen mit Anbindung an die freie Landschaft zu erwarten. Die Art wird daher hier nicht angenommen, die nördlichen Gehölze stehen am Ufer des Teiches zu feucht, die südlichen Bäume stehen zu wenig angebunden an die freie Landschaft.

Weitere Anhang IV-Arten FFH-RL: Eine Bedeutung des Untersuchungsraums für weitere Amphibienarten oder andere Arten der Gewässer oder Uferbereiche besteht aufgrund fehlender Gewässer im Geltungsbereich nicht, auch die Zauneidechse ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Beschattung der Gehölzstrukturen nicht zu erwarten. Unter den Insekten sind Käfer des Totholzes im Bereich v.a. der beiden Höhlenbäume möglich, eine weitergehende Untersuchung hat nicht stattgefunden. Da beide Bäume nicht erhalten werden, ist vorsorglich vom Vorkommen von Totholz bewohnenden Käferarten zu rechnen. Europäisch geschützte Libellen oder Schmetterlinge sind aufgrund fehlender Habitategnung nicht anzunehmen.

Weitere Arten ohne europäischen Schutzstatus: Im Untersuchungsraum sind für die Amphibienarten Teichfrosch, Grasfrosch und Teichmolch und Ringelnatter, Waldeidechse und

Blindschleiche das Vorkommen zu erwarten. In den Gehölzbereichen sind auch Kleintiere anzunehmen, die Weinbergschnecke ist zu erwarten und es ist eine Nahrungsfunktion für Rehwild, Hasen und ggf. Kaninchen gegeben.

Zusammenfassung der bedeutsamen Habitatergebnisse

Die Höhlenbäume wurden inzwischen gefällt und im Dezember durch Ersatzquartiermöglichkeiten kompensiert.



Abb. 27: Raumnutzung Artenschutz, BBS

Zusammenfassung der Artenschutzprüfung:

Das Vorhaben führt zu Konflikten mit dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG aber auch mit Arten und Lebensgemeinschaften auf Ebene der Eingriffsregelung. Es sind daher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Artenschutzprüfung zeigt, dass die entsprechenden Maßnahmen umsetzbar sind. Für die Kompensation sind teilweise

vorgezogene Maßnahmen erforderlich, die Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel, Gehölz (Streuobstwiese Wolmenau) und Grünland/Staudenfluren (Maßnahmenfläche im Geltungsbereich, Ausgleichsfläche Wolmenau) bieten. Mit der Nutzung dieser Flächen ist in räumlich vertretbarer Entfernung eine ausreichende Kompensation möglich.

Die vorgesehene Ausgestaltung der externen Ausgleichsfläche kann Ziffer 3.7.1 dieser Begründung entnommen werden.

Artenschutzrechtliche Ausnahmen i.S. § 45 BNatSchG sind daher vermeidbar.

Die Maßnahmen sind im Detail dem Artenschutzgutachten zu entnehmen. Soweit diese wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind, werden sie über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Zaun zur Maßnahmenfläche ist so auszubilden, dass keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Segeberger Straße (L 84) und wird im straßennahen Bereich von Verkehrslärm berührt. Es liegt ein Lärmgutachten vor (Gutachten Nr. 20-03-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (L 84), östlich des Eichenweges und westlich des Schwarzen Teichs, ibs, Mölln, 16.03.2020). Nachfolgendes basiert auf dem Gutachten. Das Gutachten ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Details können dem Gutachten entnommen werden. Im Gutachten ergibt sich folgende Zusammenfassung:

„[...] An den im Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Stand vom 06.03.2020 festgesetzten straßennahen Baugrenzen der Grundstücke unmittelbar an der Segeberger Straße betragen die Beurteilungspegel in allen Immissionshöhen 60 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Bereich der beiden ersten Baufelder überschritten, partiell auch die im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Wälle bzw. Wände an der Segeberger Straße zum Schutz der Grundstücke am südlichen Rand des Plangebietes kommen aufgrund der fehlenden Überstandslängen, der Plangebietszufahrt sowie der städtebaulichen Belange für diesen innerörtlichen Standort nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners nicht in Betracht. Diesbezügliche Lärmschutzberechnungen wurden daher nicht vorgenommen.

Aus den Anlagen 6, 7 und 9 ergibt sich, dass ebenerdige Außenwohnbereiche sowie Balkone, Loggien und Dachterrassen innerhalb der beiden Baufelder an der Segeberger Straße

nicht von Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Orientierungswertes von 60 dB(A) betroffen und damit gesunde Wohnverhältnisse auch hier noch gegeben sind. Auf die Ausführungen im Absatz unter der Tabelle 2 auf Seite 6 wird verwiesen. Wird die Baugrenze der beiden betroffenen Baufelder bis zur 59 dB(A) - Linie in der Anlage 9 zurückgenommen, wird darüber hinaus auch der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten.

Mit zusätzlicher Berücksichtigung der auf der sicheren Seite liegenden Emissionspegel der L 84 sind nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners Restriktionen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bezüglich Außenwohnbereiche nicht erforderlich.

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich für die beiden Baufelder unmittelbar an der Segeberger Straße über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz). [...]“

Grundsätzlich beachtet die Stadt Reinfeld (Holstein) die Ergebnisse des Gutachtens insofern, als die Baugrenzen mit größerem Abstand zur Segeberger Straße festgesetzt werden und somit vollständig im Lärmpegelbereich III liegen. Bei der Festsetzung des Schallschutzes wird vereinfachend zur sicheren Seite hin der Lärmpegelbereich III anhand der Anlage 14 des Gutachtens für Schlafräume zum Lärmpegelbereich II abgegrenzt. Hierzu wird auf die Möglichkeiten des Einzelnachweises im Bauantrag verwiesen, soweit im nördlichen Bereich dort tatsächlich keine Schlafräume in den Gebäuden angeordnet werden sollten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe erfolgen.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz der Stadtwerke der Stadt Reinfeld (Holstein) vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz in das Klärwerk Reinfeld. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet über geeignete naturnahe Sickermulden zurückgehalten. Von dort ist die Ableitung in den Schwarzeich vorgesehen. Entsprechende Genehmigungen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vom Eigentümer/Investor zu beantragen.

Schadstoffeinträge in das Gewässer sind dadurch nicht zu befürchten; die Filterwirkung des Straßenoberbaus gilt in SH gem. LWG als anerkannte Filteranlage. Feststoffe können z.B. durch Abscheidevorrichtungen zurückgehalten werden. Es wird weiter auf die Möglichkeit verwiesen, dass Regenwasser auf der Fläche ggf. in Zisternen aufzufangen, um das Trinkwasser zu schonen und das gespeicherte Wasser als Brauchwasser zum Gartensprengen und im Hausverbrauch zu nutzen.

5.4 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Soweit die Grundstücke nicht an von Müllfahrzeugen befahrenen Wegen liegen, sind die Abfallbehältnisse an der nächsten befahrbaren Straße bereitzustellen.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld gewährleistet. Die notwendige Anzahl von Hydranten ist an der Segeberger Straße vorhanden. Mit Schreiben vom 18.12.2020 teilt die Stadt Reinfeld (Holstein) mit, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann, soweit die Regelungen aus der Landesbauordnung und nachgeordneten sowie ergänzenden Normen eingehalten werden.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehereinsatzes erforderlich sind. Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.

Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung z. B. durch Dränagen bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung. Diese ist jedoch abzulehnen, da es ausreichende bautechnische Mittel gibt, die Baukörper gegen das Grundwasser zu sichern (weiße Wanne). Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit und Revisionsdränagen sind in Abstimmung mit der Wasserbehörde zulässig.

6.3 Archäologie

Das Plangebiet liegt im Bereich von Archäologischen Interessengebieten. Nachdem bereits 2018 archäologische Voruntersuchungen auf der überplanten Fläche ohne relevante archäologische Befunde durchgeführt wurden, stellt das Archäologische Landesamt SH zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung mehr fest. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach

Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.4 Gewässer

Westlich am Plangebiet verläuft das Gewässer „Piepenbek“ des Gewässerpflegeverbands Heilsau. Auf die Verbandssatzung wird hingewiesen.

6.5 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst SH teilt am 30.07.2021 Folgendes mit:

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 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 Reinfeld 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 zurückzuziehen. 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 beachten: Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.“

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Reinfeld (Holstein) keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 29.06.2022 gebilligt

Reinfeld (Holstein),

10. MRZ. 2023




- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung ist am MRZ. 2023, rechtskräftig geworden.