

Stadt Reinfeld (Holstein)

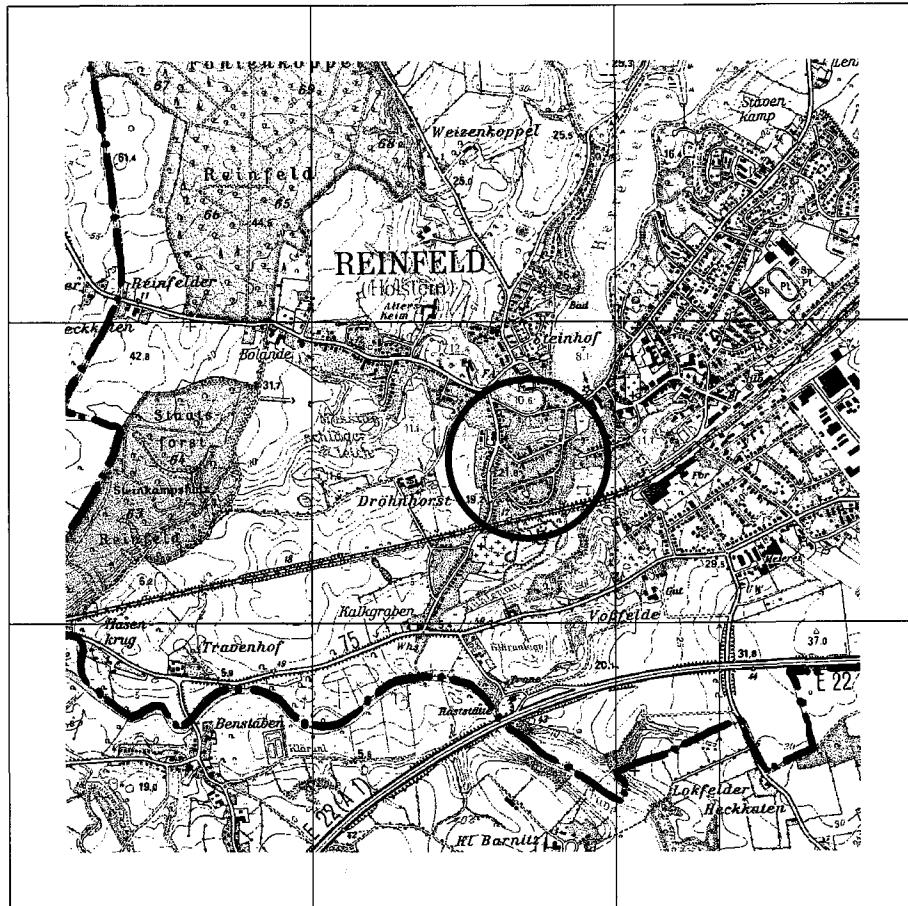
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 27C

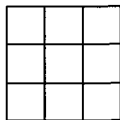
Gebiet: Nördlich der Heimstättenstraße, Alter Garten,
Klosterberg, Klosterstraße

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	7
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	7
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	10
2.3.	Zusammenfassung	13
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.	Planinhalt.....	14
4.1.	Städtebau	14
4.2.	Verkehrliche Erschließung	16
4.3.	Altlasten	16
4.4.	Immissionen.....	16
5.	Ver- und Entsorgung	17
6.	Kosten.....	17
7.	Durchführung der Planung	17
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	17
9.	Billigung der Begründung.....	19

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Reinfeld (Holstein) möchte das Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Klosterstraße westlich der Hamburger Straße städtebaulich ordnen. In der Vergangenheit wurde in den tlw. tiefen Gartengrundstücken eine Vielzahl von An- und auch Neubauten errichtet. Hierfür möchte die Stadt einen verbindlichen Rahmen vorgeben. Vorhandene Grünstrukturen werden gesichert.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt. Es handelt sich um ein Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage. Planungsziel ist im Wesentlichen die Ordnung der Bebauung unter Berücksichtigung von Möglichkeiten der Nachverdichtung.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen im Plangebiet sind als Wohnbauflächen, Grünflächen und Wasserflächen dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums der Stadt Reinfeld (Holstein) nördlich der Bahnlinie und östlich der Hamburger Straße bzw. des Klosterbergs. Das Quartier ist weitgehend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Vorwiegend entlang der Hamburger Straße sind auch kleine gewerbliche Nutzungen vorhanden. In den rückwärtigen Gartenbereichen wurde bereits eine Vielzahl von Gebäuden tlw. in Form freistehender Einfamilienhäuser (im Bereich südlich Alter Garten) und tlw. als Anbauten vorgenommen. Im Norden zwischen Klosterstraße und Alter Garten befinden sich Teiche. Im Plangebiet sind einige Laubgehölze vorhanden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,27 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Klosterstraße.
Im Osten und Süden:	Westliche und nördliche Straßenbegrenzungslinie der Heimstättenstraße.
Im Westen:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße und der Straße Klosterberg.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wurde durch die Stadt Reinfeld (Holstein) festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden im Wesentlichen Anregungen zu Immissionen und Naturschutz und Landschaftspflege vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Planung soll der Bereich zwischen Heimstättenstraße und Klosterstraße städtebaulich geordnet werden. Die bebaubare Fläche beträgt ca. 19.900 m². Hiervon entfallen ca. 80 % auf den Bestand. (Nähere Ausführungen s. Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Baurechte bestehen bereits nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan sollen lediglich Rahmenvorgaben für zukünftige Vorhaben und Erschließungsanlagen sichergestellt werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig. Von daher wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Jedoch sind die zentralen Vorschriften des § 44 BNatSchG 2010 zu beachten. Hierzu wurde vom Büro Greuner-Pönicke ein Gutachten erarbeitet, welches gesondert eingesehen werden kann.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von der Hamburger Straße und der Bahnlinie Hamburg-Lübeck.

Im Plangebiet befinden sich zwei Handwerksbetriebe (Bäckerei/Räucherei). Diese sind in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und baurechtlich genehmigt. Konflikte sind nicht bekannt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich unter der Adresse Klosterstraße 15 eine Fläche, auf der wurde zwischen 1938 bis 1981 eine Tischlerei betrieben wurde. Im Hinblick auf mögliche Altlasten wurde eine „Historische Erkundung“ durchgeführt (Baukontor Dümcke, 2010). Erhebliche Bodenbelastungen sind danach nicht zu erwarten. Die Fläche wurde inzwischen aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Im Plan ist ein Kulturdenkmal im Boden von besonderer Bedeutung nachrichtlich übernommen. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde / Archäologisches Landesamt vorzunehmen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern erfolgt über die Stadtwerke Reinfeld, von Abfällen über den Kreis Stormarn, AWS. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die Netze der Versorgungsträger. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen und Wärmepumpen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Hellerteiche sind im Landschaftsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) als zu erhaltende Grünfläche dargestellt. Durch den Bau der Planstraße westlich der Hellerteiche wird kleinflächig am Rand diese Grünfläche überplant (insgesamt ca. 180 qm). Durch diese geringfügige Flächeninanspruchnahme werden die Inhalte des Landschaftsplanes nicht berührt, da eine versiegelte Zuwegung an gleicher Stelle bereits vorhanden ist. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Der Lärmaktionsplan trifft für das Gebiet keine Aussagen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten, da vorwiegend Einzelhäuser entlang der Straßen vorhanden sind. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 44)	Artenschutz
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen
DSchG ⁴ :	Bewahrung von Denkmälern	Mindestumgebungsschutzbereich Bodendenkmal (Klosterbezirk der Zisterzienser von 1196-1582, Am Herrenteich)
Landschaftsplan:	Biotopverbund Hellerteich	Freihaltung der Flächen von einer Bebauung

Luftreinhaltepläne liegen nicht vor. Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Gemäß Abschnitt 2.1.2. a kommt es nicht zu einer Eingriffssituation. Die Umweltprüfung für den Belangpunkt a bezieht sich demnach nur auf zu erwartende Auswirkungen auf den Artenschutz.

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Tiefe Grundstücke mit großen Hausgärten durchgrünen das Gebiet. Bereichsweise ist im Rahmen einer Nachverdichtung bereits auf den Grundstücken gebaut worden. Vereinzelt ist alter Baumbestand vorhanden. Für die Grundstücke Klosterstraße 9 und 11 wurde der Baumbestand gutachterlich bewertet. Im Norden liegen die Hellerteiche (Fischteiche). Im Landschaftsplan sind sie als Verbundachse zum Herrenteich ausgewiesen. Die hier angrenzenden Gärten werden extensiv genutzt.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

⁴ Denkmalschutzgesetz

Es wurde für die Fauna eine Artenschutzprüfung vom Büro Greuner-Pönicke erarbeitet (April 2009). Im gesamten Plangebiet sind Brutvögel heimisch. Sie finden ihren Lebensraum in den Gehölzstrukturen und in den Uferzonen der Hellerteiche. Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Haussperling und Bachstelze sind auch an einem älteren landwirtschaftlichen Gebäude und einem größeren Schuppen an der Klosterstraße. Als einzige gefährdete Art ist die Nachtigall in ruderal verbuschten südexponierten Teilbereichen nicht auszuschließen.

Für Fledermäuse bieten die vorhandenen Gehölzstrukturen Tages- und Balzquartiere. Die Hellerteiche haben Nahrungs- und Leitfunktion für Fledermäuse und auch die Gärten dienen als Flugstraßen zwischen Quartieren und Jagdrevieren. Insbesondere die älteren Gebäude an der Klosterstraße und das ältere landwirtschaftliche Gebäude stellen geeignete Lebensstätten für Fledermäuse dar. Im Schuppen an der Klosterstraße 11 sind Wochenstuben anzunehmen.

Weitere besonders geschützte Säugetierarten sind im Plangebiet zu erwarten. Streng geschützte Arten wie die Haselmaus sind auszuschließen.

Erdkröte und Grasfrosch können Lebensraum in den Gehölzbereichen finden. Die Hellerteiche können auch als Reproduktionsgewässer von der Erdkröte genutzt werden. Hier ist auch das Vorkommen des Teichmolches anzunehmen.

b) Prognose

Durch die Planung wird die städtebauliche Situation geordnet. In der Vergangenheit wurde in den tlw. tiefen Gartengrundstücke eine Vielzahl von An- und auch Neubauten errichtet. Hierfür wird durch den Bebauungsplan ein verbindlicher Rahmen vorgegeben. Über Baugrenzen werden vorhandene Grünstrukturen gesichert. Wertvolle Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Der Grünzug der Hellerteiche wird als private Grünfläche festgesetzt und damit von einer Bebauung mit weiteren Wohngebäuden freigehalten.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Festlegung des Baufensters auf dem Flurstück 82/2 an der Klosterstraße. Hier werden vier Großbäume einer Baumgruppe überplant, die nach gutachterlicher Bewertung nicht erhaltenswert sind. Ein weiterer Baum ist nach Rodung der Nachbarbäume dieser Baumgruppe als Einzelbaum nicht zu erhalten. Es handelt sich um 4 Rotbuchen und einen Spitzahorn (vgl. Abschnitt 8).

Durch die Bebauung von Teilflächen sowie das Entfernen von Gehölzen werden Brut- und Nahrungsräume für nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG 2010 geschützte Vögel, mögliche Quartiere von Fledermäusen und Nahrungsräume sowie mögliche Flugstraßen von Fledermäusen entfernt bzw. überbaut. Lebensräume der auf der Roten Liste vermerkten Nachtigall sind von Bautätigkeiten nicht betroffen. Durch den möglichen Abriss des Schuppens an der Klosterstraße 11 kommt es zu einem Verlust von

Brutplätzen der Gebäudebrüter und dem Verlust potenzieller Wochenstuben und Tagesverstecke der Wasserfledermaus und des Braunen Langohres.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und Baurechten gem. § 34 BauGB.

c) Geplante Maßnahmen

Um in Zukunft die Eingriffe zu minimieren, werden vorhandene Baurechte geordnet. Wertvolle Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und damit gesichert. Über die Ausweisung einer privaten Grünfläche wird die im Landschaftsplan vorgesehene Verbundachse an den Hellerteichen festgesetzt.

Generell sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 2010 Bäume, Hecken und andere Gebüsche nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen. Während der Bauphasen sind vorhandene Gehölzbestände gemäß DIN 18 920 und analoger Anwendung der RAS LP 4 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Für die an der Klosterstraße zur Überbauung freigegebenen fünf Großbäume wird mit Rodung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) nach § 8 Ersatz geleistet. Insgesamt müssen innerhalb eines Zeitraumes von 1 Jahr nach Erteilung der Fällgenehmigung 16 Stück Einzelbäume standortgerechter Art mit einem Mindestumfang von 14 cm angepflanzt werden (vgl. Abschnitt 8). Die Neuanpflanzungen erfüllen auch den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich der Avifauna für den Verlust der Gehölze.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Brutstätten der Gebäudebrüter und möglicher Wochenstuben und Tagesverstecke von Fledermäusen ist zudem beim Abriss des großen Schuppens an der Klosterstraße 11 zu erbringen. Hier macht die Artenschutzprüfung konkrete Vorgabe zu Art und Anzahl der Ersatzquartiere. Die Kompensation für den Verlust des potenziellen Fledermausquartiers sind dabei als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu erbringen, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG 2010 zu vermeiden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der Baugenehmigung vom Bauherrn sicherzustellen, so dass keine artenschutzrechtlichen Genehmigungen erforderlich werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Reinfeld (Holstein) stellt den Bebauungsplan auf, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und damit vorhandene wertvolle Strukturen für den Natur-

schutz zu sichern und zu erhalten. Vorhandene Baurechte sind hierbei zu beachten. Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Insgesamt kann durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Errichtung von An- und Neubauten dahingehend gelenkt werden, dass vorhandene, wertvolle Strukturen im Plangebiet von einer Bebauung freigehalten werden. Durch die verbindlichen Grünflächenregelungen wird die planungsrechtliche Situation verbessert.

Mit Umsetzung der im Artenschutzgutachten genannten Kompensationsmaßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG 2010 verhindert und eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich. Unüberwindbare Hindernisse bezüglich des Artenschutzes ergeben sich demnach nicht.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Erläuterungen spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand auf der Grundlage einer Geländebegehung durch einen Landschaftsplaner und Biologen wieder. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertig gestellten Maßnahmen vorgesehen. Für artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen ist der Erfolg vor dem Abriss des großen Schuppens an der Klosterstraße 11 nachzuweisen. Langfristige Folgeuntersuchungen werden nicht erforderlich.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm berührt. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (Büro Ziegler, Mölln) erarbeitet. Weiterführende Angaben können diesem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

a) Bestandsaufnahme

Schienenverkehr:

Basis der Berechnungen sind die aktuellen Angaben der DB Netz AG vom April 2008 für die Streckenbelegungen des Jahres 2008 und des Prognosejahres 2015. Die Berechnung der Lärmimmissionen erfolgt mit den Werten für das Jahr 2015. Für den Bahnübergang an der Straße Klosterberg wird ein Zuschlag von 3 dB(A) berücksich-

tigt. Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Bahnstrecke auf Geländeneiveau und südöstlich des Bebauungsplangebietes auf einem Bahndamm.

Straßenverkehr:

Nach der bundesweiten Verkehrszählung des Jahres 2005 lag das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf der L 71 im Bereich des Plangebietes zwischen der L 84 im Norden und der B 75 im Süden (Zählstelle 2128/0221) bei DTV=4.786 Kfz/24 Std. mit maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken von $M = 277/44$ Kfz/Std. und Lkw-Anteilen von $p = 4,2/5,8$ % tags/nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt innerörtlich 50 km/h. Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist in der städtebaulichen Planung auf die zu erwartende Verkehrsentwicklung abzustellen. Bei den Berechnungen wird ein pauschaler Prognosezuschlag von 1 dB(A) angesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 25 % bei gleichbleibenden Lkw-Anteilen.

Außerdem enthält das Berechnungsmodell die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Matthias-Claudius-Straße, den nordöstlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 gelegenen öffentlichen Parkplatz sowie die A 1 im Abstand von ca. 1.000 m und die B 75 im Abstand von ca. 600 m zum südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 27 C. Es werden die in den Lärmgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 36 und Nr. 13 B angesetzten jeweiligen Verkehrsprognosewerte und Emissionspegel weiterverwendet.

b) Prognose

Außenwohnbereiche:

Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird in weiten Bereichen des Plangeltungsgebietes eingehalten. Im Süden ergeben die Berechnungen partiell geringfügige Überschreitungen um 1 - 2 dB(A). Entlang der L 71 (Hamburger Straße / Klosterberg) wird der Orientierungswert tags in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch die Abschirmung der Gebäude ebenfalls eingehalten bzw. um maximal 2 dB(A) überschritten.

Fassaden tagsüber:

Im nordöstlichen Plangeltungsgebiet wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. Nach Süden zur Bahnstrecke hin wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB(A), an den Gebäuden entlang der L 71 um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Fassaden nachts:

Nachts ist die Beurteilungssituation aufgrund des Güterverkehrs auf der Bahnstrecke Lübeck - Hamburg wesentlich ungünstiger. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird im gesamten Plangeltungsgebiet, an dessen südlichen Rand um bis zu 15 dB(A) überschritten.

An den südlichen und westlichen Rändern des Plangeltungsgebietes, an denen die höchsten Lärmbelastungen auftreten, handelt es sich um Bestandssituationen mit bebauten Grundstücken. Die Bauflächen für zusätzliche Wohnbebauungen, die durch die Festsetzung der Baugrenzen geschaffen werden, liegen hinter den Randbebauungen und im Inneren des Plangeltungsgebietes mit günstigeren Beurteilungssituationen. Hinsichtlich des Schutzes der Außenwohnbereiche bestehen hier keine Konfliktsituationen, die der Festsetzung von rückwärtigen Baufenstern entgegenstehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und Baurechten gem. § 34 BauGB.

c) Geplante Maßnahmen

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorgesehen. Der passive Schallschutz ist für genehmigungspflichtige An-, Um- und Neubauten baurechtlich bindend. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht nicht.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Neuordnung dieses Quartiers scheiden wesentlich andere Lösungen aus, zumal bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der gewachsenen Strukturen innerhalb der Ortslage und Belegenheitsgründen entlang der L 71 aus.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der Festsetzung passiven Lärmschutzes können die Belange des Immissionsschutzes gewahrt werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005¹, TA Lärm², 16. BImSchV³) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Maßnahmen basieren auf Prognosewerten, die zur sicheren

¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

³ Verkehrslärmschutzverordnung

Seite hin gerechnet werden. Nach Ablauf des Prognosehorizontes erfolgt eine Überprüfung zur Entwicklung des Verkehrsaufkommens. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27C der Stadt Reinfeld (Holstein) wird das Plangebiet städtebaulich geordnet. Vorhandene Grünstrukturen werden von einer Bebauung freigehalten und dauerhaft gesichert. Zusätzliche Bebauung wird lediglich durch Nachverdichtung in Anlehnung an vorhandene Strukturen ermöglicht. Es werden Rahmenvorgaben und Erschließungsanlagen sichergestellt.

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer Eingriffssituation nach Bundesnaturschutzgesetz. Jedoch müssen die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 2010 berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung von Vorschriften zum Schutz vorhandener Gehölzbestände und gesetzlicher Vorgaben zur Baufeldräumung werden die Verbotstatbestände des Tötens vorhandener Brutvögel nicht berührt. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen können ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG 2010 vermeiden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich nicht.

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm (Straßenverkehr/Schieneverkehr) beeinträchtigt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird ein verbindlicher Rahmen für die Nachverdichtung der tlw. tiefen Gartengrundstücke vorgegeben. Möglich wird der Anbau an die bereits vorhandene Straßenrandbebauung, tlw. auf entsprechend tiefen Grundstücken auch die Errichtung eines separaten Gebäudes. Insgesamt können bis zu 50 Baumöglichkeiten geschaffen werden. Diese Zielsetzungen entsprechen der Prämisse des Baugesetzbuches zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Das Plangebiet wird erheblich von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) beeinträchtigt. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat die zu erwartenden Immissionen gutachterlich untersuchen lassen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Mit der Festsetzung von Erhaltungsgeboten soll der vorhandene, das Gebiet prägende, wertvolle Gehölzbestand, insbesondere die Einzelbäume, dauerhaft gesichert und erhalten werden. Über die Ausweisung von Baufenstern können die prägenden Strukturen der Hausgärten erhalten und von einer Bebauung freigehalten werden. Die Vorgabe des Landschaftsplanes für eine Biotopverbundfläche um die Hellerteiche wird mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche umgesetzt.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Hierbei möchte die Stadt Reinfeld (Holstein) durch einen zurückhaltenden Festsetzungskatalog nur einen Rahmen vorgeben, der insbesondere bei der Platzierung geplanter Neubebauung auf den Grundstücken großzügig geschnitten ist. Wesentlich sind der Erhalt einheitlicher Baufluchten durch Einzel- und Doppelhäuser entlang einiger Straßen sowie die Bewahrung des stark bewegten Geländes. Die getroffenen Festsetzungen dienen vorwiegend der Bestandsbewahrung und der harmonischen Einfügung geplanter Neubebauung.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Hauptverkehrsstraße im Westen des Plangebietes befinden sich auch einige kleingewerbliche Nutzungen. Diese sollen dort mit verkehrsgünstiger Erschließung zulässig sein, so dass der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO dort nur um das Ortsbild störende Tankstellen und Gartenbaubetriebe beschränkt wird. Die Anliegerstraßen mit ihrer Wohnbebauung sollen in ihrer Wohnfunktion gestärkt werden. Hier sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen den Bestand und lässt angemessene Erweiterungen auch in den Gartenbereichen zu. Entlang der Hamburger Straße ist für den dort großzügiger festgesetzten Nutzungskatalog auch ein entsprechend höheres Maß der baulichen Nutzung möglich; ebenso wie auf besonders kleinen Grundstücken (z. B. Klosterstraße). Auf den parkartig angelegten Grundstücken mit großem Baumbestand an der Klosterstraße wird zum Schutz des Baumbestandes eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird mit max. zulässigen Firsthöhen in Anlehnung an den Bestand begrenzt.

Die Bauweise wird analog zum Bestand mit nur zulässigen Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen sind in dieser Lage in Reinfeld (Holstein) nicht typisch und sollen nicht entstehen. In den WA-Gebieten mit dem Index I wird unterstützend die max. zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Im Quartier um Heimstättenstraße und Alter Garten sind überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser vorhanden. Mehrfamilienhäuser fügen sich in diesen Gebiets-

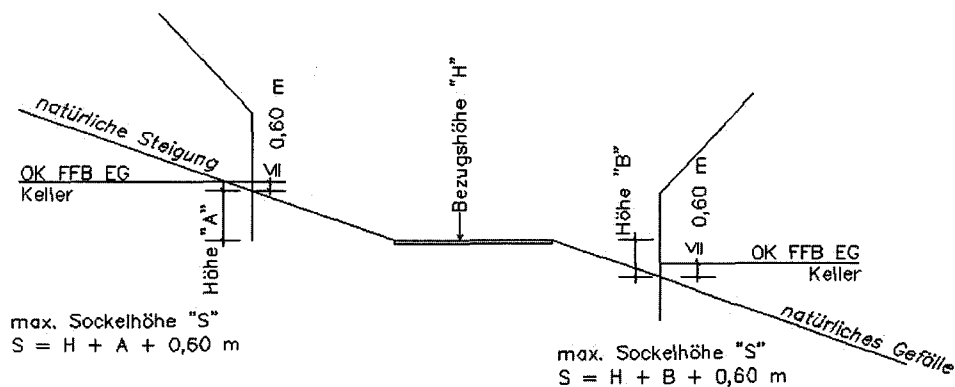
charakter nicht ein und sollen nicht entstehen. Auch sind die Straßenquerschnitte für verdichtete Bauformen dort nicht ausgelegt.

Für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken werden zusammengezogen festgesetzte überbaubare Flächen vorgegeben. Zur Wahrung vorhandener Baufluchten werden tlw. Baulinien für die Straßenrandbebauung festgesetzt. Diese Baulinien sind nur für die Straßenrandbebauung zwingend. Rückwärtige Anbauten oder die Errichtung separater Gebäude in den rückwärtigen Gartenbereichen werden davon nicht berührt.

Im Plangebiet gelten die Erhaltungssatzung (entlang der Klosterstraße) sowie die Gestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein). Im Teilbereich B der Gestaltungssatzung wird daher auf Festsetzungen zur Gestaltung verzichtet. Zusätzlich zu den Regelungen der Gestaltungssatzung in den Teilbereichen D zu Werbeanlagen werden Gestaltungsfestsetzungen nur in geringem Umfang getroffen und umfassen im Wesentlichen die Dach- und Fassadengestaltung. Sie dienen dem Erhalt der gewachsenen Strukturen.

Von besonderer Bedeutung im Plangebiet ist der Erhalt des stark bewegten Geländes. Es wird daher in Verbindung mit Vorgaben zum Geländeerhalt eine Sockelhöhe festgesetzt. Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist grundstücksbezogen ein detailliertes Geländeaufmaß erforderlich. Die folgende Systemskizze erläutert die Festsetzung zur Sockelhöhe:

Prinzipskizze



Der Bereich um die Hellerteiche ist als Mindestumgebungsschutzbereich eines Bodendenkmals gekennzeichnet (Klosterbezirk der Zisterzienser von 1196-1582, Am Herrenteich). Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen

der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Zum Erreichen ggf. vorgesehener rückwärtiger Bebauung sind auf den Grundstücken entsprechend Zufahrten anzulegen. Für den Bereich westlich der Hellerteiche ist ein Ausbau des dort vorhandenen Erschließungsweges vorgesehen. Dieses dient zum einen der Verkehrssicherheit. Der vorhandene unbefestigte Weg ist sehr schmal und abrutschgefährdet. Gleichzeitig kann mit dem Ausbau auch eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von insgesamt 22 m vorgesehen werden und es können weitere rückwärtige Grundstücksflächen sinnvoll erschlossen werden. Eine Fußwegverbindung zur Straße Alter Garten ist festgesetzt. Diese Planstraße sowie die Straße Alter Garten werden entsprechend dem Bestand als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4.3. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich unter der Adresse Klosterstraße 15 eine Fläche, auf der wurde zwischen 1938 bis 1981 eine Tischlerei betrieben wurde. Im Hinblick auf mögliche Altlasten wurde eine „Historische Erkundung“ durchgeführt (Baukontor Dümcke, 2010). Erhebliche Bodenbelastungen sind danach nicht zu erwarten. Die Fläche wurde inzwischen aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen.

4.4. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat ein Gutachten erarbeiten lassen (Ing. Büro für Schallschutz, Dipl.- Ing. Volker Ziegler, Mölln). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind festgesetzt. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht. Im Plangebiet befinden sich zwei Handwerksbetriebe (Bäckerei/Räucherei). Diese sind in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und baurechtlich genehmigt. Konflikte sind nicht bekannt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Reinfeld (Holstein).

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und mit wasser-durchlässigem Pflaster erstellt werden.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind Kosten für den Ausbau der Planstraße westlich der Hellerteiche in Höhe von ca. 100.000 € zu erwarten.

7. Durchführung der Planung

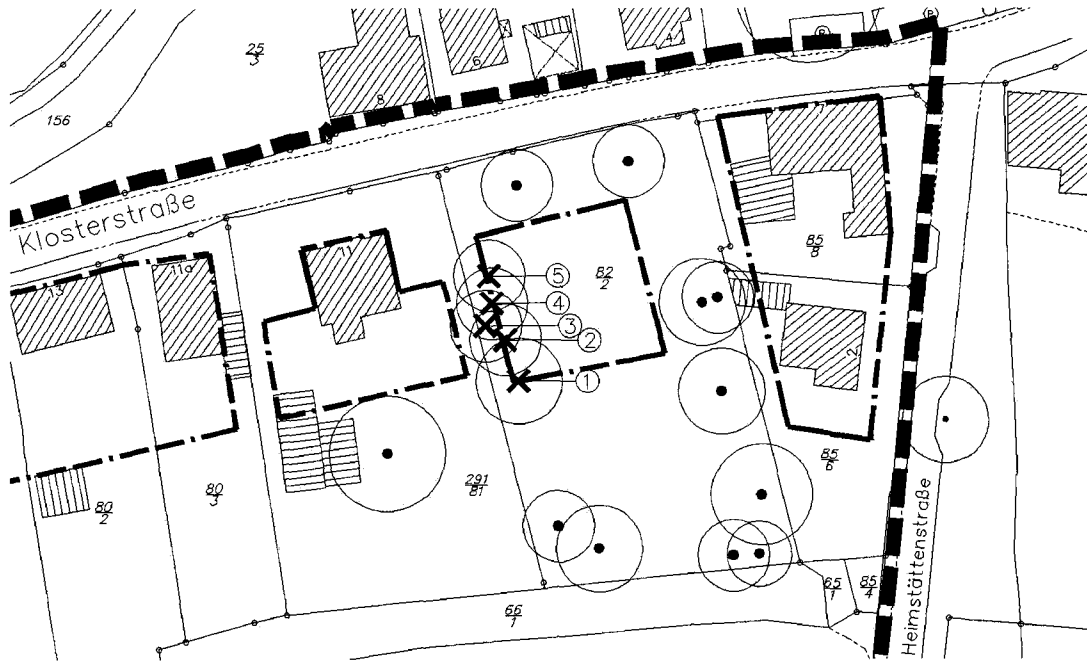
Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan kommt es im Plangebiet nicht zu einer Eingriffssituation nach § 14 BNatSchG 2010, da bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht und keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Jedoch sind die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) und die Artenschutzbelange nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Das Baufenster auf dem Flurstück 82/2 an der Klosterstraße überplant 5 teils mehrstämmigen Großbäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) fallen. Vier der Bäume sind nach gutachterlicher Bewertung nicht erhaltenswert. Der 5. Baum ist nach Rodung der Nachbarbäume dieser Baumgruppe als Einzelbaum nicht zu erhalten. Die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällenden Bäume sind in der Abbildung dargestellt.

Abbildung ohne Maßstab



	Art:	Gesamtumfang in cm	Ausgleich
1	Rotbuche	163	3 St.
2	Rotbuche	122	2 St.
3	Zweistämmige Rotbuche	208	4 St.
4	Zweistämmige Rotbuche	175	3 St.
5	Zweistämmiger Spitzahorn	230	4 St.
			16 St.

Mit Rodung der Bäume sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Fällgenehmigung gemäß § 8 der Baumschutzsatzung 16 Stück Ersatzbäume standortgerechter Art mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu erbringen. Als Ersatz sind heimische Baumarten vorzusehen.

Die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG 2010 wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt (s. Abschnitt 2.2.1). Im Plangebiet finden nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG 2010 geschützte Tierarten einen Lebensraum. Zur Beurteilung wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet (April 2009). Aus dem Gutachten ergeben sich Kompensationsmaßnahmen, die in Teilen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu erbringen sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der Baugenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Der Verbotstatbestand des Tötens heimischer Brutvögel wird über die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben mit dem Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumungen in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar vermieden. Zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauphasen gemäß DIN 18 920 und analoger Anwendung der RAS LP 4 zu schützen.

Entlang des nördlich gelegenen Gewässers (Hausgraben) besteht ein Gewässerschutzstreifen nach § 26 LNatSchG 2007 von 50 m. Dieser ist im Bebauungsplan dargestellt.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27C der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 27.04.2010 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 06. Okt. 2010




Bürgermeister