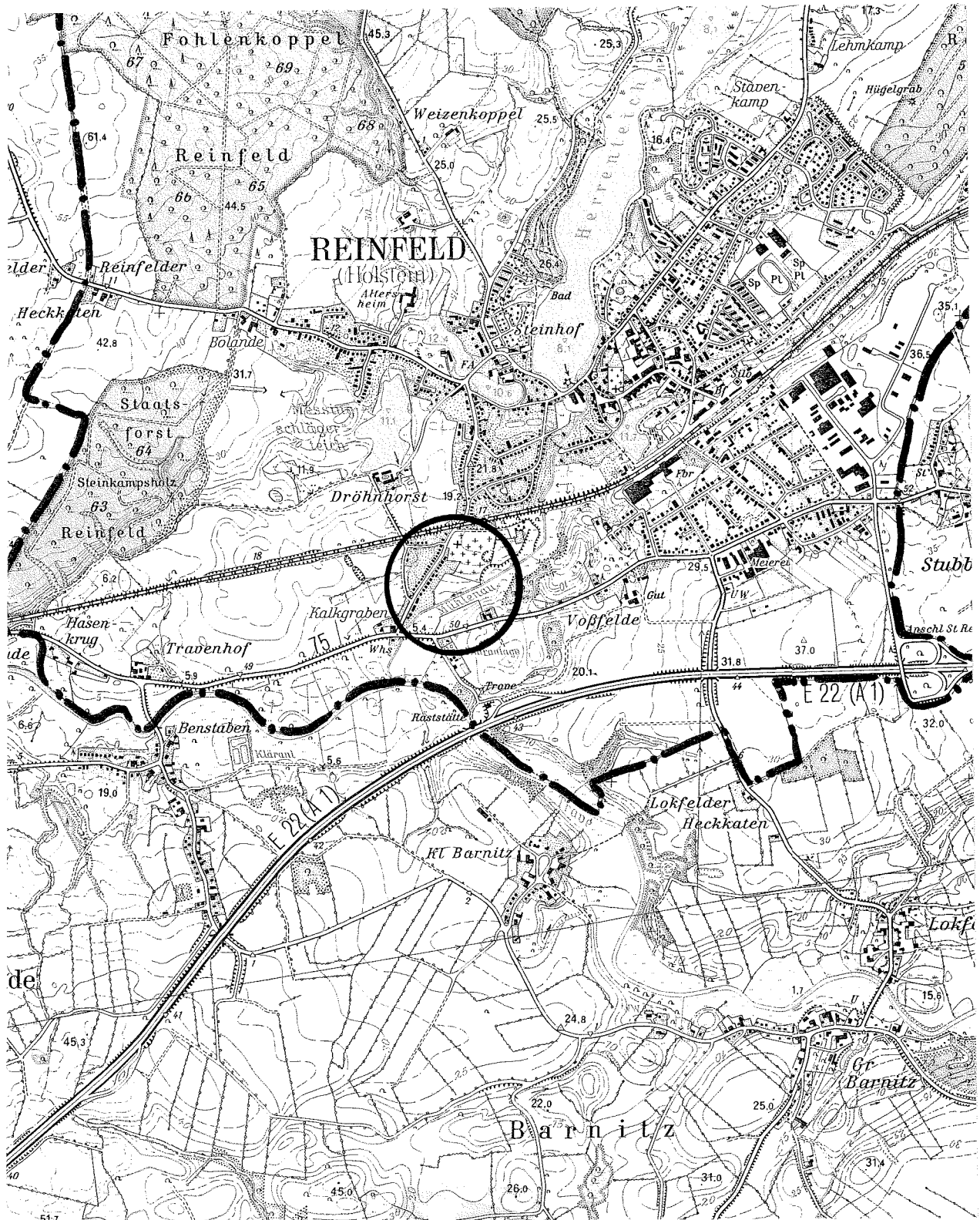


## BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Verkehrliche Erschließung
- d. Altlasten

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Von einigen Grundstückseigentümern der sehr tiefen Grundstücke an der Straße Kalkgraben wurde der Wunsch geäußert, eine Bebauung in zweiter Reihe vornehmen zu können. Östlich der Straße Kalkgraben, südlich des Friedhofs bietet sich zudem ein kleinerer Bereich für eine weitere Arrondierung an. In Reinfeld besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die vorgesehenen Verdichtungen erscheinen städtebaulich sinnvoll, da mit geringem Erschließungsaufwand zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden können. Für den Bereich westlich der Straße Kalkgraben hat sich herausgestellt, dass die Erschließung hinsichtlich der Entwässerung zurzeit nicht lösbar ist, daher ist dieser Bereich aus der Gesamtplanung herausgenommen worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich in direkter Zuordnung zu den Bauflächen sinnvoll unterbringen.

Weiteres Planungsziel ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im bereits bebauten Bereich sowie die Sicherung der vorhandenen bedeutsamen Landschaftselemente, durch die das Plangebiet wesentlich geprägt wird. Besonders hervorzuheben ist hier der Talraum der Mühlenau und die Mühlenau selbst, sowie der Baumbestand des Friedhofs.

Im Landschaftsplan für die Stadt Reinfeld (Holstein) ist die Arrondierungsfläche als mögliche Siedlungserweiterungsfläche enthalten.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt im Ordnungsraum auf der Achse Lübeck - Reinfeld. Ihr ist die Funktion „Unterzentrum“ zugeordnet. Landesplanerische Zielsetzung ist ein weiterer Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion. Die Schaffung von 6 zusätzlichen Grundstücken für eine Einzelhausbebauung und 2 Grundstücken für ein Doppelhaus widerspricht landesplanerischen Zielsetzungen nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) hat für den Bereich des Plangebietes folgende landschaftsplanerische Darstellungen: Das Plangebiet liegt im Randbereich eines ausgewiesenen Geotops, gemeint ist das Tal der Trave. Diese schützenswerten, geomorphologischen Erdoberflächenformen sind für das Verständnis des erdgeschichtlichen Werdegangs von hervorragender Bedeutung und zu erhalten (§ 1 (2) Nr. 19 LNatSchG). Sollte ein Eingriff trotzdem durchgeführt werden, ist ein den besonderen Zielen angepasster Ausgleich sicherzustellen. Weiterhin sind im Landschaftsrahmenplan die Erholungsschutzstreifen entlang der Trave und Mühlenau dargestellt. Direkt an der südöstlichen Plangebietsgrenze, südöstlich der Mühlenau, sind die Flächen der Hauptverbundachse Trave im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem zugeordnet. An das Plangebiet grenzt ein Landschaftsschutzgebiet, außerdem gehört es zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und besonderen ökologischen Funktionen (südlicher Plangelungsbereich). Reinfeld wird darüber hinaus als Erholungsort ausgewiesen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Reinfeld ist festgestellt. Für das Plangebiet werden keine § 15a LNatSchG-Biotope aufgezeigt. Als Flächennutzungen sind Wohnbauflächen, Friedhofsfläche sowie Ackernutzungen im Bestand vermerkt. Dargestellt sind weiterhin erhaltenswerte Einzelbäume. Das Landschaftsschutzgebiet ist ebenfalls dargestellt, es grenzt südlich direkt an das Plangebiet an.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet entlang der Mühlenau nördlich einen 50 m breiten Streifen, der naturnah gestaltet werden soll. Dieser Streifen endet westlich dort, wo die im Bestand befindlichen Baugrundstücke bis an die Mühlenau heranreichen. Weitere Entwicklungsmaßnahmen sind im Plan nicht dargestellt. Der Arrondierungsbereich ist als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

Der bebaute Bereich des Bebauungsplangebietes liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

### c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) gilt der im Jahr 1962 wirksam gewordene Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen im Plangebiet sind teilweise als Bauflächen (Wohnbauflächen), als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist eine Umgehungsstraße westlich der Straße Kalkgraben mit Zubringer aufgenommen. Die Stadt Reinfeld (Holstein) betreibt z. Zt. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Arrondierungsfläche östlich der Straße Kalkgraben ist tlw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

### d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen Reinfelds (Holstein) östlich der Straße Kalkgraben, südlich der Bahnlinie und nördlich der Mühlenau. Neben den bebauten Flächen sind der Friedhof mit altem Baumbestand und die Mühlenau für das Gebiet prägend. Das Gelände ist tlw. bewegt und fällt zur Mühlenau leicht ab. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Bahnlinie Hamburg-Puttgarden
im Osten:	östliche Grenze der Flurstücke 59/1 u. 57/7 (Friedhof) und die Parzelle der Mühlenau
im Süden:	nördliche Grenze der Mühlenau
im Westen:	östliche Straßenbegrenzung der Straße Kalkgraben.

Das Plangebiet beinhaltet Wohnbebauung mit tiefen Gärten östlich der Straße Kalkgraben, den Friedhofsbereich und eine Ackerfläche zwischen der Bebauung östlich Kalkgraben und der Mühlenau. Die vorhandene Wohnbebauung stellt sich mit den für die heutige Zeit typischen gepflegten Gartenbereichen dar, überwiegend werden diese geprägt durch Zierpflanzen und weite Rasenflächen. Eingrünungen mit Gehölzen wurden großteils mit Fichten vorgenommen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 7,7 ha. Im Norden grenzt teilweise der Bahndamm und ein Gehölz auf der Fläche der Bundesbahn an, westlich wird das Plangebiet durch die Straße Kalkgraben mit dahinter liegender Wohnbebauung berührt, südlich grenzt direkt die begradigte Mühlenau mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Osten liegen wiederum Ackerflächen im Hangbereich der Mühlenaniederung.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorwiegend heterogene Bebauung an der Straße Kalkgraben, für diese Bereiche trifft der Bebauungsplan vorwiegend bestandsbezogene Festsetzungen mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Für die baulichen Ergänzungen werden etwas restriktivere Festsetzungen getroffen, die eine behutsame Entwicklung am Ortsrand ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets entsprechend dem Bestand und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO, Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um das bereits von Verkehrslärm massiv berührte Gebiet nicht zusätzlich zu belasten. Ein kleiner Bereich an der B 75 wird als Mischgebiet mit einer Stellplatzfläche festgesetzt, da westlich angrenzend bereits ein großer Restaurantbetrieb vorhanden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und lässt angemessenen Erweiterungsspielraum. Die festgesetzten Grundflächenzahlen variieren nach Größe der Baugrundstücke, um für die Grundstücke einen ähnlichen Ausnutzungsrahmen zu schaffen. Für die Neubaubereiche werden max. zulässige Grundflächen festgesetzt, um unabhängig von unterschiedlichen Grundstückszuschnitten die gewünschten Gebäudegrößen sicherzustellen. Geplant sind übliche Einzel- bzw. Doppelhäuser, größere Baukörper sollen am Ortsrand bzw. in den Gartenbereichen nicht entstehen. Die zulässigen Firsthöhen werden abgestuft festgesetzt, um zur Landschaft einen gestaffelten Übergang zu gewährleisten.

Die festgesetzten Bauweisen und die überbaubaren Flächen variieren ebenfalls nach Bestand und Neubebauung. Für den Bestand wird vorrangig offene Bauweise festgesetzt. Nur in Bereichen, in denen ausschließlich Einzelhäuser vorhanden sind, wird diese Bauweise festgesetzt, um dort unmaßstäbliche Bauformen zu vermeiden.

Für großzügigeren Spielraum bei der Platzierung der Baukörper sind in den bereits bebauten Bereichen die überbaubaren Flächen zusammengezogen. Nicht gewünscht sind aus gestalterischen Gründen eine Vielzahl von Anbauten zu den Straßenfronten, so dass die Baugrenzen in der Regel die vordere Gebäudekante markieren. In den Neubaubereichen werden einzelne überbaubare Flächen festgesetzt, um in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewünschte lockere Bebauung sicherzustellen.

Für den Bereich direkt südlich des Friedhofs wird aufgrund der sehr schmalen Grundstücke festgesetzt, dass nur Doppelhäuser zulässig sind. Freistehende Einfamilienhäuser sind aufgrund der Grundstückszuschnitte bei Einhaltung der Grenzabstände dort kaum sinnvoll möglich.

Für die Neubebauung wird außerdem die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig ist neben der Hauptwohnung die typische Einliegerwohnung. Nicht entstehen sollen Einzelhäuser mit zwei Wohnungen, die der Gestaltung nach einem Doppelhaus entsprechen bzw. Doppelhäuser, die der Gestaltung nach einer Hausgruppe entsprechen. Auch diese Festsetzung dient der Sicherung der lockeren Bebauung.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang vorwiegend für die geplanten Neubebauungen getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Dach- und Fassadenausbildung um einen gestalterischen Zusammenhang auch der neuen Bebauung zu erreichen und um das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln.

Für Neubebauungen wird außerdem festgesetzt, dass zu öffentlichen Verkehrsflächen im Falle der Einfriedung Hecken aus Laubgehölzen zu wählen sind. Damit kann eine Straßenraumdurchgrünung in dem an die freie Landschaft grenzenden Bereich erreicht werden.

#### **b. Immissionen**

Das Plangebiet wird in erheblichem Umfang von Verkehrslärm berührt. Lärmquellen sind die Bahnlinie, die B 75, die Straße Kalkgraben und, abhängig von der Windrichtung, auch die BAB A1. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Die gemäß Gutachten erforderlichen Festsetzungen sind getroffen. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Straße Kalkgraben. Für die Neubebauung östlich der Straße Kalkgraben wird ein Stichweg mit Wendemöglichkeit (Durchmesser 20 m) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, an den sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Zufahrt zu den Maßnahmenflächen anschließt. Die Erschließung des geplanten Doppelhauses südlich des Friedhofs erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße Kalkgraben aus. Müllgefäße aus dem Neubaubereich sind am Abfuhrtag zum Sammelplatz am Wendekreis zu bringen.

Der private, ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. In der Straße Kalkgraben ist das Parken zulässig, insofern sind keine zusätzlichen Parkplätze notwendig.

Zur Entspannung der Stellplatzsituation des Friedhofes sind zwei Flächen für Stellplätze zusätzlich festgesetzt worden, eine nördlich des Friedhofes, eine weitere direkt an der Straße Kalkgraben als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Parkplätze-. Im Grenzbereich zu den Bahnflächen ist darauf zu achten, dass die Vegetation den Bahnverkehr nicht beeinträchtigt. Auch dürfen keine Abwässer auf den Bahnkörper geleitet werden. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Eisenbahnbundesamtes erforderlich.

Im Bereich des Mischgebiets an der Bundesstraße 75 sind direkte Zufahrten und Zugänge zur B 75 unzulässig. Weiterhin sind die Bestimmungen des § 9 FStrG zu beachten.

#### **d. Altlasten**

Altablagerungen liegen im Geltungsbereich und einem 200 m-Umkreis nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bei den Hausnummern Kalkgraben 1, 5, 9 und 20 Verdachtsflächen aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen. Auf Ebene der Bauleitplanung wer-

den nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Bei Überplanung der betreffenden Grundstücke ist eine Abstimmung mit dem Kreisumweltamt vorzunehmen.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Für die Neubaubereiche werden die erforderlichen Ergänzungen vorgenommen. Dies betrifft auch die fernmelde-technische Ausstattung.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage von Versorgungskabeln bei der Schlesweg, Bezirk Reinfeld, Tel. 04533 70510 zu erfragen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die geringfügigen Baumöglichkeiten nicht maßgeblich berührt.

Das Plangebiet wird von der verrohrten Piepenbek durchquert, sie ist als Darstellung ohne Normcharakter im Planwerk enthalten. Die Verbandssatzung ist zu beachten (7 m Freihaltebereich beiderseits der Leitung). Die genaue Lage der Leitung ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich einzumessen. Die überbaubaren Flächen berücksichtigen in dem Bereich den Gebäudebestand.

### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

#### Grundlagen/Systematik:

Die übergeordneten Planungsvorgaben wurden bereits aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes grundsätzlich nicht. Bei der Erweiterungsfläche südlich des Friedhofs sind Abgrenzungen bzw. Übergangsbereiche zur freien Landschaft erforderlich, außerdem muss der Erholungsschutzstreifen der Mühlenau entsprechend seiner Einordnung als Geotop mit den unterschiedlichen Zielvorstellungen gestaltet werden.

Eine grobe Beschreibung des Plangebietes wurde unter Punkt 1 d gegeben, in der weiteren Bestandsbeschreibung wird schutzgutbezogen nur noch der Eingriffsbereich genauer charakterisiert.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als zu ordnender Innenbereich dar, in dem bereits voll ausgestaltete Freiflächen existieren und naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet wird. Innerhalb des Plangebietes kommt es südlich des Friedhofs (ca. 5.200 qm) zu einem Eingriff.

Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen lediglich im Bereich der Eingriffsfläche erforderlich. Die allgemeine Grünordnung für das übrige Plangebiet (Innenbereich) wird durch Erhaltungsgebote von Bäumen und die Ausweisung von Grünflächen entlang der Mühlenau nahezu vollständig abgedeckt. Darüber hinaus werden Maßnahmenflächen entlang der Fließgewässer ausgewiesen, auf denen Anpflanzungen nach einer Gewässer-sanierung festgesetzt sind. Diese Maßnahmen können nur teilweise zugeordnet werden (Ein-

griffsbereich), auf den anderen Grundstücken sollen sie freiwillig oder spätestens bei einer vorliegenden Eingriffssituation erfolgen.

Für alle Maßnahmen im Gewässerrandbereich der Mühlenau ist eine Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband notwendig, dieser erarbeitet gerade ein Gesamtpflegekonzept. Eine Vorabstimmung ergab, dass die Flächen nördlich der Mühlenau nicht für die Gewässerpflege benötigt werden, da von Süden ein Zugriff möglich ist. Die Stadt beantragt im Weiteren die Übernahme der Pflege für diesen Bereich.

Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt aufgrund der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Eingriffsbereiches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in einer verkürzten Form.

#### Eingriffsbilanzierung:

Der vom geplanten Eingriff betroffene Raum liegt östlich der Straße Kalkgraben, südlich des Friedhofs und umfasst rund 5.200 qm ohne die Ausgleichsflächen.

#### Bestand:

Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland, die Bewirtschaftung reicht über den Eingriffsbereich südöstlich hinaus bis an die Mühlenau heran. Im Bereich der geplanten Zuwegung findet z. Zt. eine Nutzung als Hofplatz mit Zufahrt zum östlich liegenden Acker statt. Nördlich grenzt an den Eingriffsbereich die Fläche des Friedhofes an. Der gesamte 50m-Bereich um die Mühlenau herum ist als potentiell bedeutsam anzusehen, da er innerhalb des Erholungsschutzstreifens der Mühlenau liegt.

#### Darstellung des Eingriffs:

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Reinfeld wird nur in einem Teilbereich des Plangelungsbereichs ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan, der Großteil des Plangebietes ist jedoch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Da sich der Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientiert, führt er in den bebauten Bereichen außerhalb der Eingriffsfläche zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. § 8a LNatSchG beschränkt sich also auf die im B-Plan als Eingriffsbereich gekennzeichnete Fläche des Plangebietes.

Der vom Eingriff betroffene Raum umfasst rund 5.200 qm. Die hier geplanten Bebauungen mit Einzel- und Doppelhäusern stellen für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 und den Hinweisen der zugehörigen Anlage<sup>1</sup>.

Im Weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich betrachtet, da die restlichen Flächen des Plangelungsbereiches keinen Eingriff erfahren. Die allgemeine Grünordnung wird durch die bereits eingangs beschriebenen Maßnahmen zum Schutz der im Bestand befindlichen, erhaltenswerten Elemente, wie Einzelbäume oder Uferandbereiche abgedeckt.

---

<sup>1</sup> Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes lag vor dem 01.01.1998



Durch die geplanten Eingriffe werden nur geringe Erschließungsflächen nötig, da der Bereich dicht an der vorhandenen Straße Kalkgraben liegt.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>2</sup> davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Ackerflächen, die einen geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzt. Der Bewuchs besteht aus landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich nach den Hinweisen der MNU als Flächen ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Der angrenzende Niederungsbereich der Mühlenau ist allerdings in seiner Gesamtheit für den Biotopverbund bedeutsam. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Weiterhin kommt der Ausgleichsflächengestaltung nördlich der Mühlenau eine besondere Bedeutung zu, da dort die Entwicklungsziele des Naturschutzes mit denen des Geotop-Schutzes verbunden werden sollen.

Zur Lage am Rande eines Geotops bleibt anzumerken, dass die Abgrenzung im Landschaftsrahmenplan vergleichsweise ungenau ist. Trotzdem ist diesem Belang genaue Aufmerksamkeit zu schenken. Der Bebauungsplan nimmt insofern darauf Rücksicht, als dass die Bereiche der Mühlenaniederung nicht mit in das Baukonzept integriert sind. Entsprechend des Schutzanfordernisses werden dort Maßnahmenflächen bzw. Grünflächen ausgewiesen.

### **Boden**

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Ackerland und Hausgärten genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., dass von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Erschließungsflächen beigetragen. Neben der flächenhaften Begrenzung der Erschließung wird für die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge getragen, dass der Eingriff minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflächig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzu-

<sup>2</sup> Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

stellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Haupterschließung	600	-	180
GFL-Recht	-	180	36
Bebauung (6 x 120 qm, 2 x 80 qm)	880	-	264
zusätzliche Versiegelung	-	440	88
<b>Summe:</b>	1.480	620	568

**Durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche mit der ermittelten Mindestgröße von rund 600 qm auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und der Anlage von naturnahen Biotopen auf dieser Fläche kann der Eingriff kompensiert werden.**

### Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, wobei das Gebiet großräumig in einem Bereich mit Beckenablagerungen<sup>3</sup> (Ton, Schluff) liegt und die Durchlässigkeit des Bodens stark eingeschränkt ist. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die geplante Bebauung wird die versickerungsfähige Oberfläche reduziert und der oberflächennahe Abfluss erhöht.

<sup>3</sup> Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (Hrsg.)

Durch die im B-Plan festgesetzten geringen überbaubaren Grundflächen von 120 qm für Einzelhäuser und 160 qm für Doppelhäuser und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren rund 60 bzw. 80 qm der Grundstücksflächen wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasser-durchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, dass das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen zurückgehalten wird. Dafür vorgesehen ist ein Bereich der südlich liegenden Grünflächen, auf der eine naturnahe, zweiteilige Retentionsmulde vorgesehen ist. Der Bereich umfasst etwa 3.500 qm. Diese Fläche soll nicht weiter genutzt werden. Das Wasser wird in einer offenen Mulde von den Grundstücken weiter nördlich zugeleitet. Hinsichtlich der Oberflächengewässer wird angemerkt, dass zur Mühlenau ausreichender Abstand eingehalten wird, zudem trägt die Anordnung der Ausgleichsflächen zu einer Verbesserung der Situation dieses Gewässers bei. Bei der Abstandsermittlung wurden die starken Hochwässer des Jahres 1998 zu Grunde gelegt.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.**

#### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird stark geprägt durch den Niederungsbereich der Mühlenau, der sich zum Senkenbereich der Trave Richtung Süden hinzieht. Das Gelände östlich des Plangebietes ist stark reliefiert, es ergeben sich daraus vielfältige landschaftlich bedeutsame Aspekte, die besonders vom Verkehrsweg der B 75 aus wahrnehmbar sind. Durch den Bahndamm nördlich des Plangebietes treten dort keine weiträumigen Sichtbeziehungen auf.

Beim Eingriffsbereich sind Abschirmungen zur freien Landschaft notwendig, da eine Veränderung des Ortsrandes vorgenommen wird und keine Übergangsbereiche oder sonstige Abschirmungen zur freien Landschaft existieren.

Minimierend werden neben den geringen überbaubaren Flächen gestalterische Festsetzungen zu Dächern und Fassaden getroffen, auch wird die Firsthöhe auf 8 bzw. 8,5 m begrenzt.

Der Eingriffsbereich liegt in einer leichten Hanglage, das Gelände fällt sanft nach Süden zur Mühlenau ab. Eine Abschirmung zur freien Landschaft ist daher nur bedingt möglich, zumal von der B 75 aus starke Sichtbeziehungen bestehen. Nach Osten hin werden die Baugrundstücke durch eine geplante Maßnahmenfläche (Anlage eines dichten Gehölzgürtels mit Arten der Schlehen-Hasel-Knick, rd. 1.150 qm) abgeschirmt.

Nach Süden soll eine Abschirmung durch Grün- und Maßnahmenflächen nördlich der Mühlenau erreicht werden. Die Beeinträchtigungen durch die Bebauung sollen so weitgehend kompensiert werden. Die dem Eingriffsbereich zugeordnete Maßnahme Nr. 1, dichter Gehölzgürtel, hat Doppelfunktion, da sie sowohl den Eingriff in den Boden als auch in das Landschaftsbild ausgleicht.

**Durch die Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 und die Positionierung eines Retentionsraumes sowie weiterer Ausgleichsflächen entlang des nördlichen Mühlenauufers kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.**

### **Arten und Biotope**

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich beim Eingriffsbereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, gem. der o.g. Hinweise zur Eingriffsregelung nicht zu erwarten. Dennoch rückt die geplante Bebauung an ökologisch bedeutsame Strukturen (Mühlenau) heran.

Es findet kein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften statt, da die Fläche eine mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ist und die Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Mühlenau hält. Der Erholungsschutzstreifen wird nicht berührt. Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften soll durch die Anlage von Biotopen auf den Maßnahmenflächen deutlich aufgewertet werden. Neben der Reduzierung der Stoffeinträge in die Mühlenau soll eine Erhöhung der Strukturvielfalt in Gewässernähe erreicht werden. Dies ist auch als Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsplan aufgezeigt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Empfehlungen des Landschaftsplanes durch seine Konzeption.

**Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Arten und Biotope ist nicht von einer Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.**

### **Klima**

Der Eingriffsbereich liegt am Rande eines Bereiches, in dessen Niederung ein Kaltlufttransport stattfinden kann (Mühlenau). Für Kaltluftentstehung ist der Eingriffsbereich nicht bedeutsam.

In den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumeist nicht mehr eintreten, da Flächen mit wichtigen Funktionen für den Klimahaushalt (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) bereits im Landschaftsplan ausgewiesen bzw. angesprochen werden.

Trotz dieser Grundannahme kann es in Bebauungsplangebieten durch aufwendige Erschließungen und sehr kompakte Flächennutzungen und Verdichtungen zu Auswirkungen auf das Mikroklima kommen. Dies trifft jedoch auf das Plangebiet nicht zu, Erschließungsflächen treten nur in sehr geringem Umfang auf und werden zudem meist wasser- und luftdurchlässig gestaltet. Hinzu kommt der aus der möglichen Überbaubarkeit resultierende, vergleichsweise hohe Anteil verbleibender Freifläche von rund 70%.

**Ein erheblicher und/oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.**

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den Eingriff kommt es zu einer Ausgleichsflächenforderung von mindestens rd. 600 qm für die Bodenversiegelung und zu einem Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild. Dem Bereich wird die Maßnahmenfläche direkt östlich angrenzend zugeordnet. Dort soll auf einer Fläche von rd. 1.200 qm ein dichtes Feldgehölz entstehen.

Im Bebauungsplan werden weiterhin die Ausgleichsflächen Nr. 2 und 3 ausgewiesen, diese sollen einen städtischen Ausgleichsflächenpool darstellen, der anderen Eingriffen zugeordnet wird. Es wird angestrebt, diese Ausgleichsflächen zusammen mit der direkt zugeordneten Maßnahmenfläche auszugestalten. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche Nr. 2 kann

durch ökologischen Ackerbau oder extensive Grünlandnutzung (mit 1,5 GVE/ha bzw. bestimmten Mahdregelungen) verwirklicht werden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Anrechenbarkeit der Extensivierung ist notwendig.

Auf der Fläche Nr. 3 ist die Anlage eines naturnahen Gewässersaumes vorgesehen. In kleinen Teilbereichen sollen standortgerechte Gehölzgruppen angepflanzt und die Fichten entfernt werden. Der Bereich kann nach einer Vorabstimmung mit dem Gewässerpflegeverband und der Wasserbehörde dann einer Eigenentwicklung überlassen werden, da er nicht mehr für die Gewässerpflege nötig ist. Die Stadt beantragt im Weiteren die Übernahme der Gewässerpflege.

### **Allgemeine grünordnerische Maßnahmen**

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant. Der Handlungsspielraum ist, wie eingangs bereits erläutert, aufgrund der weitgehend ausgestalteten Bestandssituation des Plangebietes begrenzt. Zu den allgemeinen Maßnahmen können neben den Erhaltungsgeboten für Einzelbäume die Ausweisungen von Grünflächen im übrigen Plangeltungsbereich gezählt werden.

An der Mühlenau ist im Bereich der Privatgärten ein Uferandstreifen mit einer Renaturierungsmaßnahme ausgewiesen, eine Zuordnung zu den entsprechenden Grundstücken findet nicht statt, da kein Eingriff vorliegt. Aufgrund des fehlenden Eingriffstatbestandes sollte diese Maßnahmen freiwillig durchgeführt werden bzw. spätestens dann zur Anwendung kommen, wenn auf den entsprechenden Grundstücken Eingriffssituationen auftreten. Für die gewässerbegleitenden Bereiche werden auch Erhaltungsgebote für Gehölze sowie Anpflanzungsgebote ausgesprochen. Weiterführende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für den neu zu bebauenden Bereich wird empfohlen, die Hausgartengestaltung überwiegend mit heimischen Pflanzen vorzunehmen, da dies ein wichtiger Beitrag für den Naturschutz und eine Ergänzung der umliegend geplanten Ausgleichsmaßnahmen darstellen kann.

### **Ausgleichszuordnung**

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des B-Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

### **Überschlägige Kosten für den Ausgleich**

Die Kosten für den Flächenerwerb landwirtschaftlicher Nutzflächen liegen etwa zwischen 0,75 € und 2,0 €. Diese Flächenerwerbskosten sind im weiteren nicht mitgerechnet, da sie stark von Lagekriterien und anderen Faktoren abhängig sind.

ca. 500 Pflanzen der Arten des Schlehen-Hasel-Knicks	
a ca. 7,5 €,- (durchschnittlich)	3.750,- €
150 m Zaun a 2,5 €/m (incl. Erstellung)	375,- €
Pflanzarbeiten, pausch. ca.	400,- €
	rd. 4.500,- €
	+ 16% MwSt.: rd. 720,- €
Summe:	ca. 5.200,- € + Flächenerwerb

Ausgleichspool:

Fläche Nr. 2: nur Flächenerwerb

Fläche Nr. 3: Flächenerwerb sowie pauschal etwa 1.500,- € für Gruppenpflanzungen von Schwarzerlen.

### Hinweise/Empfehlungen

Seit 1987 ist in der Stadt Reinfeld eine **Baumschutzsatzung** in Kraft, nach der erhaltenswerte Bäume weder entfernt, noch zerstört, beschädigt oder verändert werden dürfen. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet. Die Satzung gilt somit auch für das Plangebiet.

Hinsichtlich der weiteren Pflege der Ausgleichsflächen wird folgendes angemerkt: die Poolfläche Nr. 2 wird bewirtschaftet, weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Poolfläche Nr. 3 kann weitgehend der Sukzession überlassen werden, eine Absprache mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband ist vorgenommen worden, eine Übernahme der Gewässerpflege ist zu beantragen.

Der Bereich der geplanten Retentionsmulden kann nach Anlage der Sukzession überlassen werden. Dauerhafte Grundwasserableitungen sind unzulässig und können durch Kellerwannen vermieden werden. Bei anstehendem Schichtenwasser ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich.

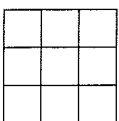
## 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.11.2002 gebilligt.

Reinfeld (Holstein),

Bürgermeister

Planverfasser:



P L A N L A B O R  
S T O L Z E N B E R G  
D I P L . I N G . D E T L E V S T O L Z E N B E R G  
F R E I E R A R C H I T E K T U N D S T A D T P L A N E R