



Stadt Reinfeld (Holstein)
(Kreis Stormarn)



Bebauungsplan Nr. 35
für das Gebiet
„Neuer Garten/ Schuhwiese“

Begründung

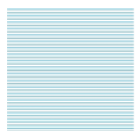
Stadt Reinfeld (Holstein)

Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet „Neuer Garten/ Schuhwiese“

Auftraggeber:

Stadt Reinfeld (Holstein)
Paul-von-Schönaich Straße 14
23858 Reinfeld

Auftragnehmer:



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. (FH) Manuela Juric

TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2			

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	5
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	5
3	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	6
3.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	8
3.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
3.7	Sichtdreiecke	9
3.8	Äußere Gestaltung	9
4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	10
5	VER- UND ENTSORGUNG	12
6	GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN	13
6.1	Grünflächen	13
6.2	Erhalt von Anpflanzungen	14
6.3	Anpflanzen von Bäumen	14
6.4	Maßnahmenflächen	14
6.5	Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	15
7	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	15
8	NUTZUNGSKONFLIKTE	16
8.1	Altablagerungen	16
8.2	Skateranlage	17
8.3	Straßenverkehrslärm	17
9	UMWELTPRÜFUNG	18
10	UMWELTBERICHT	18
10.1	Einleitung	18
10.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	19
10.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	22
10.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	23
10.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	25
10.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	25

10.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	31
10.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
10.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
10.3	Zusätzliche Angaben	34
10.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
10.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	34
10.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
11	FLÄCHENBILANZ	36
12	KOSTEN	36

Anlage:

Grünordnungsplan

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten von dem Biotop mit der Nummer 77 (kleiner Teich mit Bruchwald)
- Im Südosten vom Schuhwiesenweg
- Im Südwesten von der Straße „Neuer Garten“ und
- Im Nordwesten von der Harderbek.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Entlang der Plangebietsgrenze im Südwesten und im Südosten wird die Fläche von Wallhecken gesäumt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich derzeit eine Skaterbahn, die von den Jugendlichen der Stadt Reinfeld (Holstein) auch häufig genutzt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Reinfeld, die vor einigen Jahren das Grundstück erworben hat, mit der Absicht dort später ein Baugebiet auszuweisen.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Fläche wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

2 Planungsanlass und Planungsziele

In der Stadt Reinfeld (Holstein) besteht eine starke Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere für Einfamilienhausbebauung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 beabsichtigt die Stadt deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Insgesamt sollen ca. 30 neue Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser im Plangebiet entstehen. Nur ausnahmsweise sollen Einliegerwohnungen zulässig sein.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden. Für den notwendigen Rückhaltebereich wird eine geeignete Fläche vorgesehen.

3 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) gibt das Bebauungs- und Erschließungskonzept wieder, das Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist.



Das neue Wohngebiet wird über den Schuhwiesenweg an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Planstraße wird als Ringerschließung so ausgebaut, dass auch Müllfahrzeuge hier durchfahren können.

Für Besucher des Plangebietes sind Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Private Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht.

Im Nordwesten bzw. Nordosten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Regenrückhaltebereich für das Plangebiet und zugleich als Puffer bzw. Übergang zwischen Baugebiet und der freien Landschaft dienen soll.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind im Plangebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ebenfalls zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Vor allem angesichts der sich wandelnden Arbeitswelt möchte die Gemeinde durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten eine begrenzte Nutzungsvielfalt ermöglichen.

Die ausgewiesenen Baugebiete sind in 4 Quartiere unterteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Die Grundstücke sind so geschnitten, dass alle Baugrundstücke entsprechend den Planungszielen gut bebaubar sind. Bei den Baugrundstücken wird von einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² ausgegangen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Die GRZ wird aufgrund der größeren Grundstücke im Baugebiet QU. 1 auf 0,2 festgesetzt. In den anderen Baugebieten wird die GRZ auf 0,25 festgesetzt. Damit kann dem Planungsziel einer vergleichsweise aufgelockerten Bebauung entsprochen werden.

Hinzu kommt die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beispielsweise für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um maximal 50%. Dies bedeutet bezogen auf das Baugebiet QU. 1 eine maximale GRZ von 0,3 und für das Baugebiet QU. 2 – QU. 4 eine maximale GRZ von 0,38. Damit wird erreicht, dass eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung entsprechend dem Planungsziel errichtet werden kann. Zugleich fügt sich die Bebauung gut in die Umgebung ein.

Wegen der zulässigen Gebäudehöhen wird auf Abschnitt 3.8 dieser Begründung hingewiesen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen müssen die baulichen Anlagen errichtet werden. Eine zwingende Notwendigkeit, die Gebäude und baulichen Anlagen direkt an der Baugrenze zu errichten besteht nicht. An die Baugrenze kann, muss aber nicht gebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden so festgelegt, dass das Plangebiet optimal bebaubar ist.

Zu der Planstraße wird ein Mindestabstand von 5,0 m vorgesehen. In Verbindung mit den Grünfestsetzungen können so bei hoher Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke gestalterisch wirksame, straßenbegleitende Grünstrukturen (Straßenfrontbegrünung) geschaffen werden.

3.5 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Die Bauweise wird im Plangebiet so festgesetzt, dass grundsätzlich nur Einzelhäuser errichtet werden können.

Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist ausnahmsweise eine 2. Wohneinheit mit maximal 80 qm Wohnfläche als Einliegerwohnung zulässig.

Nur durch eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann sichergestellt werden, dass tatsächlich die angestrebte aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entsteht; hierfür reicht die Festsetzung der Einzelhausbebauung alleine nicht aus, da unter Umständen z. B. auch eine Hausgruppe bis 50 m Gebäudelänge ein Einzelhaus im Sinne des Bau- und Planungsrechtes darstellen kann.

Im Einzelfall kann eine 2. Wohneinheit aber durchaus sinnvoll oder sogar notwendig sein, z. B. wenn zwei Generationen unter einem Dach wohnen möchten (etwa im Falle der Pflegebedürftigkeit eines Familienangehörigen oder wenn junge Erwachsene zwar im Elternhaus wohnen bleiben, aber eine abgetrennte Wohnung erhalten sollen). Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch ist deshalb ausnahmsweise eine 2. Wohneinheit als Einliegerwohnung zulässig.

3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um eine Eingrünung der Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu begünstigen und den Eindruck einer durchgrüneten und lockeren Bebauung entste-

hen zu lassen, ist von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

3.7 Sichtdreiecke

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, nicht überschreiten, um eine freie Sicht auf den vorfahrtsberechtigten Verkehr zu gewähren.

3.8 Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beschränkt sich bezüglich der äußeren Gestaltung auf die Punkte, deren Regelung durch Festsetzung aus Sicht der Stadt Reinfeld (H.) notwendig, aber auch ausreichend sind, um eine angemessene und in Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Damit kann die Bebauung weitgehend den Wünschen der einzelnen Bauherren bzw. Erwerber entsprechend entstehen.

Die **zulässige Sockelhöhe** beträgt maximal 0,4 m. Durch die Beschränkung der zulässigen Sockelhöhe wird verhindert, dass einzelne Gebäude durch weit aus dem Boden gehobene Kellergeschosse und den damit im Zusammenhang stehenden künstlichen Geländeanhöhungen das angestrebte Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen.

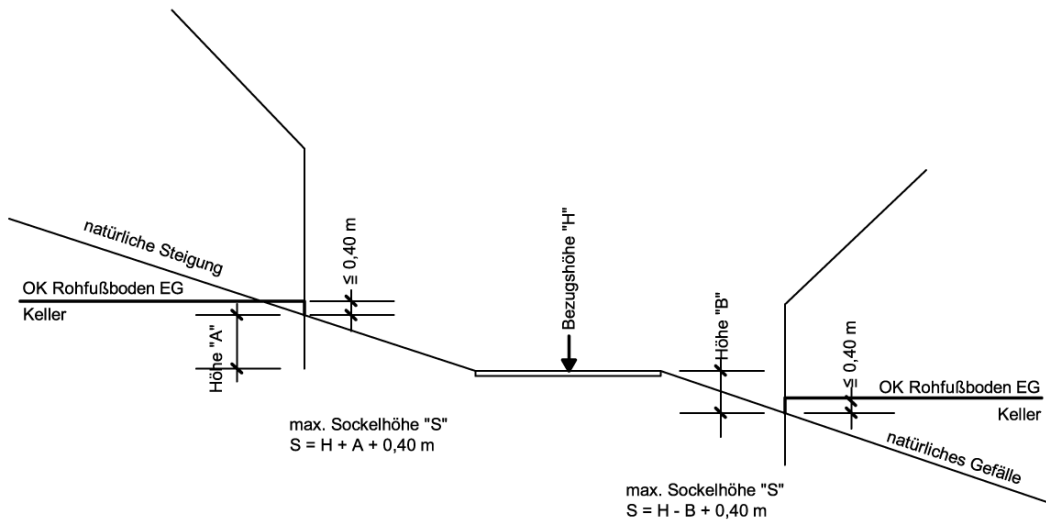
Die **Traufhöhe** darf maximal 6,0 m betragen. Dies gilt jedoch nicht für die Dächer von Giebeln, Gauben oder Krüppelwalmen. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe (siehe unten) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

Die **Firsthöhe** darf maximal 11,0 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

Bezugshöhe ist

- a) bei ebenem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche;
- b) bei ansteigendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche zuzüglich des Maßes der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite (siehe Prinzipskizze);
- c) bei abfallendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche abzüglich des Maßes des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite (siehe Prinzipskizze).

Prinzipskizze:



4 Verkehrliche Erschließung

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Erschließungskonzept zugrunde:

ANBINDUNG

Das Plangebiet wird über die Straße „Schuhwiesenweg“ an das örtliche und weiter auch an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Eine Anbindung des Baugebietes an den „Neuen Garten“ (= K 75) wäre verkehrs- und bautechnisch ebenfalls herzustellen. Eine solche Anbindung soll jedoch aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Das Plangebiet fällt laut Höhenaufmaß zum „Neuen Garten“ (Höhe Einmündung „Am Steinhof“) um ca. 5,0 – 5,6 m ab; die Höhendifferenz zur Einmündung des Schuhwiesenweges beträgt hingegen nur ca. 1,5 m. Der erhebliche Geländeverfall zur Kreisstraße hin spricht gegen eine Erschließung des Plangebietes von dieser Seite aus. Entlang der Kreisstraße wäre außerdem eine im Durchschnitt etwa 1 m hohe Böschung zu überwinden.
- Aus der überörtlichen Funktion der Kreisstraße würden sich - im Vergleich zur Anbindung an den Schuhwiesenweg - ebenfalls höhere Anforderungen in verkehrstechnischer und baulicher Hinsicht ergeben.
- Diese Variante würde sich somit im Vergleich zu einer Anbindung an den Schuhwiesenweg insgesamt aufwendiger gestalten und damit zu wesentlich höheren Kosten führen.
- Das Plangebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an die K 75. Zwar steht die gelbe Ortstafel auf Höhe der Einmündung der Straße „Am Steinhof“. Dieser Standort ist

jedoch nicht identisch mit der straßenrechtlich festgesetzten Grenze der Ortsdurchfahrt bzw. dem Beginn und Ende der (anbau-)freien Strecke. Dieser Punkt liegt bei der Einmündung des Schuhwiesenweges in die K 75. In solchen freien Streckenabschnitten dürfen direkte Zufahrten und Zugänge grundsätzlich nicht angelegt werden. Zufahrten zu Landes- und Kreisstraßen gelten gem. § 24 Abs. 1 Straßenwegesgesetz außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung. Diese Sondernutzung wäre zu beantragen.

Der Träger der Straßenbaulast stimmt einer solchen Anbindung grundsätzlich nur zu, wenn eine andere Anbindung nicht möglich ist. Der Bebauungsplan Nr. 35 kann jedoch über die vorhandene Gemeindestraße „Schuhwiesenweg“ an das Straßennetz angebunden werden, so dass eine weitere Einmündung in die Kreisstraße vermeidbar ist.

INNERE ERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich. Bei dieser Erschließungsform (Mischverkehrsfläche) sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt; auch das Spielen von Kindern auf der Straße ist möglich. Für ein Wohngebiet stellt diese Lösung somit die angemessene Form der Erschließung dar.

Die verkehrsberuhigte Wohnstraße verläuft mittig als Ringstraßensystem durch das Plangebiet. Der Regelquerschnitt beläuft sich auf 6,0 m zuzüglich Parkbuchten.

Die Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) in das Plangebiet für Pkw und Lkw erfolgt wie oben erwähnt ausschließlich über die Anbindung an den Schuhwiesenweg.

Ausschlagend für die Entscheidung zugunsten einer Anbindung auf Höhe „Am Weinberg“ waren folgende Gesichtspunkte:

- Der Knick entlang des Schuhwiesenweges ist nach Landesnaturschutzgesetz geschützt. Eingriffe sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Für die neue Erschließungsstraße ist ein Knickdurchbruch erforderlich. Um diesen Eingriff so gering wie möglich zu halten, wurde die Anbindung in einen Bereich gelegt, in dem der Knick heute einen vergleichsweise schlechteren Erhaltungszustand aufweist.
- Der Schuhwiesenweg dient als Zugang zu einem Naherholungsgebiet. Die Grünstrukturen entlang des Schuhwiesenweges sollen die künftig dahinter liegende Neubebauung optisch abschirmen und ingrünen. So soll der landschaftsnahe Charakter des Zugangs möglichst erhalten bleiben. Ein Straßendurchbruch sollte deshalb soweit südlich wie möglich erfolgen.
- Je weiter südlich die neue Anbindung angeordnet wird, desto kürzer ist der Abschnitt des Schuhwiesenweges, der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet belastet wird.

Überlegungen zur Linienführung der inneren Erschließung des Gebietes und zu den möglichen Grundstückszuschnitten haben dann letztlich dazu geführt, dass die neue Anbindung mit einem leichten Versatz zu „Am Weinberg“ vorgesehen wurde.

Der Bau der neuen Einmündung kann außerdem dazu genutzt werden, geschwindigkeitsreduzierende Elemente (z.B. Einengung, Aufpflasterung) in den Straßenraum einzubringen.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sollen von Versiegelungen möglichst freigehalten und die Durchgrünung des Straßenraumes gefördert werden. Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks bzw. Feldgehölze entlang des Schuhwiesenwegs sollen unterbleiben. Durch die Flächen im Straßenbegleitgrün hindurch dürfen deshalb Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nicht angelegt werden. Dies gilt nicht für das in Teil A – Planzeichnung mit ① bezeichnete geplante Baugrundstück. Die dafür im Straßenbegleitgrün zulässige Grundstückszufahrt darf max. 4,00 m breit ausgeführt werden.

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Im öffentlichen Straßenraum sind "Besucherparkplätze" in ausreichender Anzahl (ca. 12 Stellplätze) vorgesehen, die unter Beachtung der Grundstückszufahrten angeordnet werden. Im gesamten Gebiet sind Parktaschen mit Senkrechtaufstellung vorgesehen, um in dem Randstreifen ausreichend Platz für die Straßenraumbegrünung zu sichern und weite Teile des Straßenraumes vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Stadt Reinfeld ist über den Bahnhof Reinfeld an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Insbesondere über die Regionalbahnlinie R 10 bestehen gute Verbindungen sowohl nach Lübeck als auch nach Hamburg. Der Fußweg vom Plangebiet zum Bahnhof beträgt ca. 23 Minuten.

Das Stadtgebiet wird außerdem von diversen Buslinien erschlossen, die allerdings überwiegend auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet sind. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Pastorat“ bzw. „P.-v.-Schönaich-Straße“ sind in 8 bzw. 13 Minuten fußläufig zu erreichen.

5 Ver- und Entsorgung

SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird der zentralen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Träger der Abwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Reinfeld.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die Entwässerung des Plangebiets ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen. Von dort wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt der Vorflut (Harderbek) zugeleitet. Ein Teil des Niederschlagswassers soll diesem Becken über Gräben und Mulden entlang des nördlichen Randes des Plangebiets zugeführt werden.

WASSER

Die Wasserversorgung der geplanten Neubebauung wird durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen (Versorgungsträger: Stadtwerke Reinfeld).

ENERGIE

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (Versorgungsträger: Eon-Hanse) erfolgt durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze und -einrichtungen. Anschlusspunkte liegen Schuhwiesenweg.

Eine Versorgung mit Erdgas (Versorgungsträger: Vereinigte Stadtwerke GmbH – Bad Oldeslohe – Ratzeburg - Mölln) ist ebenfalls möglich.

TELEKOMMUNIKATION

Im Gebiet sollen die notwendigen Einrichtungen für die Telekommunikation geschaffen werden.

MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllabfuhr erfolgt nach Satzung des Kreises Stormarn über die Abfallbeseitigung.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Standplätze sollten nach Möglichkeit von der öffentlichen Straße/ Verkehrsfläche nicht direkt einsehbar sein.

6 Grünflächen und Anpflanzungen

6.1 Grünflächen

Im Plangebiet sind insgesamt gut 1,1 ha Grünflächen festgesetzt. Im Rahmen des Grünkonzeptes sind den Teilgrünflächen unterschiedliche Funktionen zugewiesen:

STRAßENBEGLEITGRÜN

An „Neuer Garten“ und Schuhwiesenweg straßenbegleitend festgesetzte Verkehrsgrünflächen bieten Platz für die Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes und dienen dem Erhalt vorhandener und der Schaffung von ergänzenden neuen Gehölzstrukturen.

REGENRÜCKHALTUNG

Die für die Regenwasserrückhaltung benötigte Fläche am westlichen und nördlichen Rand des neuen Baugebietes wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung

festgesetzt. Zwischen dem Bruchwald und dem Nordrand des Plangebietes verbleibt ein im Minimum ca. 10 m breiter Geländestreifen, der als externe Ausgleichsfläche dienen könnte.

6.2 Erhalt von Anpflanzungen

Die bestehenden Gehölzstrukturen binden das neue Baugebiet gut in seine Umgebung ein. Diese sollen deshalb weitestgehend erhalten bleiben.

Der Erhalt des Knicks bzw. des Feldgehölzes entlang des Schuhwiesenwegs bzw. der Straße Neuer Garten (K 75) ergibt sich bereits aus § 25 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes, wonach die Beseitigung von Knicks verboten ist. Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern zu pflegen und zu entwickeln. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern. Lückige Gehölzbestände sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Oberflächenversiegelungen sind nicht zulässig.

Der Schuhwiesenweg ist eine wichtige Verbindung zum Naherholungsgebiet. Der landschaftsnahe Charakter des Weges, der insbesondere durch diesen Knick noch gegeben ist, soll so möglichst erhalten bleiben.

Schützenswerte Einzelbäume werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als zu erhalten festgesetzt.

6.3 Anpflanzen von Bäumen

Zur Gestaltung des Ortsbildes und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten im Einmündungsbereich Neuer Garten/ Schuhwiesenweg vier Einzelbäume (Linden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

6.4 Maßnahmenflächen

Die festgesetzten Grünflächen werden teilweise von darauf festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Durch die dazu textlich festgesetzten Maßnahmen werden insbesondere

- der Erhalt und die Ergänzung des Knicks entlang des Schuhwiesenweges gesichert
- die straßenbegleitenden Gehölzflächen entlang „Neuer Garten“ erhalten
- die Gestaltung der Pufferzone zwischen Wohngebiet und Bruchwäldchen näher festgelegt.

6.5 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" westlich des Plangebietes dient mit naturnah zu gestaltenden Rückhaltebereichen der Oberflächenwasserrückhaltung und -reinigung. Die Fläche liegt am Übergang von der freien Landschaft zu dem bebauten Bereich der Stadt. Diese Pufferzone ist deshalb mit Ausnahme der notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung (incl. einer notwendigen Zufahrt für Pflegemaßnahmen) zu begrünen. An der Grenze zu den angrenzenden Bauflächen ist eine 5 m breite Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen. Innerhalb der Gehölzpflanzungen sind mind. 4 Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist mit Ausnahme der notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung der freien Sukzession zu überlassen. Um eine Waldentwicklung zu unterbinden und damit die Vielfalt der Fläche zu erhalten, soll die Gras- und Hochstaudenflur im Abstand von 2 bis 3 Jahren durch eine Mahd gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Die öffentliche Grünfläche ist durch einen mind. 1,25 m hohen Zaun dauerhaft von den Baugrundstücken zu trennen.

7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind deshalb durch einen Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet worden.

Der GOP enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können. Der GOP ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Wegen der Einzelheiten, insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie des Nachweises des erforderlichen externen Ausgleichs (durch Abbuchung vom Öko-Konto der Stadt Reinfeld) wird deshalb auf diese Anlage verwiesen.

Anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1998 ist im Grünordnungsplan ermittelt worden, ob die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung aller möglichen Minimierungsmaßnahmen eine volle Kompensation des Eingriffes erreichen.

Der Kompensationsbedarf bzw. das Kompensationsdefizit für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wurde wie in der folgenden Tabelle dargestellt ermittelt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	0 m ²
- Planung	10.710 m ²
Neuversiegelung	10.710 m ²
Kompensationsfaktor (KF)	0,5
Kompensationsbedarf	5.355 m²

Innerhalb des Plangebietes kann die öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme 3 zu 66 %, d. h. abzüglich der für Mulden zur Sammlung des Niederschlagswassers benötigten Flächen, dem Eingriff als Ausgleichsfläche zugeordnet werden. Somit steht im Plangebiet selbst eine 2.170 m² große Ausgleichsfläche zur Verfügung. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 3.185 m² muss durch eine Ausgleichsflächen-Zuordnung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von 3.185 m² ist die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche aus dem Ökopool der Stadt Reinfeld geplant. Da sich in dem Pool mehrere Flächen mit bereits erfolgten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung („biotopbildende Maßnahmen“) befinden, ist durch die Zuordnung ein zeitgleicher Ausgleich des Eingriffs möglich.

Zusätzlich sind unvermeidbare Eingriffe in den vorhandenen Knick (Knickdurchbruch) geplant. Ein Teil der notwendigerweise zu beseitigenden Knickabschnitte kann innerhalb des Plangebietes durch Knickschließungen (Knickneuanlage) im Bereich derzeitiger landwirtschaftlicher Zufahrten ausgeglichen werden. Aufgrund der Neuschaffung knickartiger Gehölzflächen entlang der neuen Bauflächen auf einer Länge von insgesamt ca. 200 m können die Eingriffe in den Knick als vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen angesehen werden.

Nach Durchführung aller grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist der gesetzlich geforderte Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfüllt.

8 Nutzungskonflikte

8.1 Altablagerungen

Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung der Böden im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Stormarn (Bodenschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Ausschwemmungen in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

8.2 Skateranlage

Ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz IBS (Mölln) zu den Lärmemissionen der Skaterbahn hat ergeben, dass bei einem Erhalt der Anlage an diesem Standort nur ein minimaler Bereich verbleiben würde, der als Wohnbaufläche ausgewiesen werden könnte. Dieser Nutzungskonflikt ließe sich selbst durch 4,5 m hohe Schallschutzwände an der West- und Südseite der Skateranlage nicht vollständig vermeiden. Deshalb hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Standort aufzugeben.

Es muss insofern ein anderer Standort für die Skaterbahn gefunden werden. Die Problematik eines Alternativstandortes für die Skaterbahn ist jedoch nicht unmittelbarer Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35. Die Stadt prüft parallel zum Aufstellungsverfahren mögliche Alternativstandorte.

Seitens der Stadt wird derzeit auch überlegt, auf der Fläche der Skateranlage als Nachfolgenutzung dann einen Kinderspielplatz anzulegen, wobei die benachbarte stadteigene Waldfläche in geeigneter Weise in den Spielbereich mit einbezogen werden soll.

8.3 Straßenverkehrslärm

Nach Angaben des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr (Lübeck) lag bei der letzten bundesweiten Zählung im Jahr 2005 das Verkehrsaufkommen auf der K 75 im Bereich Reinfeld bei DTV = 863 Kfz/24 Std. mit maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken von M = 50 Kfz/Std. tags und M = 8 Kfz/Std. nachts sowie LKW-Anteilen von p = 3,3 % tags und p = 4,5 % nachts.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerorts mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Das Ortsschild befindet sich hinter der Einmündung der Gemeindestraße „Am Steinhof“. Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt damit noch im Einwirkungsbereich des außerorts liegenden Abschnitts der K 75 mit der Regelgeschwindigkeitsbegrenzung von 100 km/h für Pkw und 60/80 km/h für Lkw.

Berechnungen des Ingenieurbüros für Schallschutz IBS (Mölln) haben ergeben, dass sich im Plangebiet an der nächstgelegenen Baugrenze inklusive eines Prognosezuschlags von 1 dB(A) für künftige Verkehrserhöhungen in der Obergeschosshöhe folgende Beurteilungsspiegel ergeben:

50 km/h	51 dB(A) tags 43 dB(A) nachts
100 km/h	56 dB(A) tags 48 dB(A) nachts.

In der Erdgeschoss- bzw. Außenwohnbereichshöhe liegen die Beurteilungspegel um ein bis zwei dB(A) unter diesen Werten.

Im allgemeinen Wohngebiet betragen die Orientierungswerte der für die städtebaulichen Planung maßgebenden DIN 18005-1 für Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese Orientierungswerte werden weitgehend eingehalten. Ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen besteht deshalb nicht.

9 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht¹ bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

¹ Bearbeitet von: ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur, Stettiner Straße 9, 22850 Norderstedt

10.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Reinfeld hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (**§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden**). Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise

- **Gewässerpflegeverband Heilsau, Schreiben vom 21.11.2006:**

1. Grundsätzlich äußern wir unsere Bedenken im Hinblick auf die Piepenbek, in die die im Entwurf erwähnte Harderbek mündet. Aufgrund des begrenzten Fassungsvermögens der Piepenbek ist es im Bereich der Straße "Kalkgraben" insbesondere bei Hochwasser häufiger zu Überflutungen gekommen. Diese Sachlage ist Ihnen hinlänglich bekannt.
2. Dementsprechend kann der Verband einem neuen Baugebiet nur zustimmen, wenn durch die zusätzliche Versiegelung keine Verschärfung der Situation eintritt und wenn auch der Kreis Stormarn ein neues Baugebiet im Einzugsbereich der Piepenbek genehmigt.
3. Sollte ein neues Baugebiet genehmigt und erschlossen werden, so hält der Verband eine ausreichende bis großzügige Regenrückhaltung für unbedingt erforderlich. Diese sollte neben dem erwähnten zentralen Regenrückhaltebecken auch Versickerungsmulden pro Grundstück enthalten. Diese Regenrückhaltungsanlagen sollten außerdem regelmäßig gepflegt werden.
4. Ferner sollte bei der Bebauung auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet werden. Dem steht die Forderung an die Grundstückseigentümer, mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen, gegenüber. Wenn dies von den Eigentümern eingefordert wird, sollte hierfür auch mindestens eine offenporige Pflasterung vorgesehen werden, um wenigstens eine Teilversickerung auf den befestigten Flächen zu erreichen.

- **Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, Schreiben vom 05.12.2006:**

I. Landschaftspflege

1. Bezüglich des vorgesehenen Ermittlungsumfanges zur Bearbeitung der Umweltprüfung weist die UNB auf die erforderliche Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (§19 und 42 Bundesnaturschutzgesetz) hin. Es kann ohne Kenntnis der entsprechenden Unterlagen nicht beurteilt werden, ob die vorgesehene Auswertung dieser Unterlagen zum Vorkommen besonders und streng geschützter Arten eine adäquate Beurteilung des Vorkommens sowie der möglichen Auswirkungen auf diese Arten zulässt. Vorhandene Daten sind auf Aktualität und Plausibilität zu überprüfen und ggf. durch eine faunistische Potenzialabschätzung bzw. gezielte Erfassung zu ergänzen.
2. Bei den als Straßenbegleitgrün dargestellten Gehölzbeständen handelt es sich gemäß Bestandsplan zum Grünordnungsplan um Knicks bzw. Feldhecken, die dem Schutz des §15 b Landesnaturschutzgesetz unterliegen. Diese Biotope sind nachrichtlich als geschützte Biotope in der Planzeichnung des Bebauungsplanes darzustellen und zu erhalten.
3. Aus der Planzeichnung ergibt sich, dass die vorgesehenen Grundstücke mit Ausnahme eines Einzelgrundstücks von der Planstraße aus erschlossen sind. Zusätzliche Grundstückszufahrten von der Straße "Neuer Garten" sind zum Schutz der dort vorhandenen geschützten Feldhecke (§15 b Landesnaturschutzgesetz) auszuschließen. Lediglich das erste Baugrundstück am Schuhwieseweg ist nicht über die Planstraße erschlossen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Grundstückszufahrten sollte ausschließlich auf dieses Baugrundstück bzw. diesen Teilbereich des Baufelds beschränkt werden.

4. Textziffer 2.1: Die UNB bittet Art und Intervall der geplanten extensiven Pflege zu präzisieren. Im Übrigen ist die Zuordnung des Knicks und des Knickschutzstreifens als öffentliche Grünfläche sowie die geplante Abzäunung gegenüber den Privatgrundstücken besonders zu begründen.
5. Textziffer 2.3: Die Festsetzung zu den zu pflanzenden Gehölzreihen entlang der Grundstücksgrenzen sollte durch den Zusatz "aus heimischen Laubholzarten" ergänzt werden. Zur Verhinderung einer Sukzession zu waldartigen Beständen ist eine regelmäßige Pflege der spontan entstehenden Gras- und Hochstaudenflur erforderlich. Von daher sollten ergänzende Angaben zur geplanten Pflege der Staudenfluren z. B. als "Hinweis" und/oder im Grünordnungsplan gemacht werden.
6. Textziffer 3: Die Fläche sollte aus Gründen des Landschaftsbildes (Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölzreihe als markantes Landschaftselement) sowie zur Verhinderung übermäßigen Laubeintrags in das Rückhaltebecken offen gehalten werden. Sie sollte in Abständen von 3 - 5 Jahren von Gehölzaufwuchs befreit werden, um eine Entwicklung von Sukzessionswäldern zu verhindern. Auch hier sollten ergänzende Angaben zur geplanten Pflege des Teilbereiches getroffen werden.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens bittet die UNB eine naturnahe Gestaltung mit Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 festzusetzen. Kann das Becken nicht naturnah gestaltet werden, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Der Hinweis gilt analog auch für das Kapitel 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan.

7. Im weiteren Verfahren sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen detailliert in der Begründung zu beschreiben, räumlich festzulegen und den Eingriffen gegenüber zu stellen. Ohne diese Angaben kann nicht beurteilt werden, ob eine vollständige Kompensation des Eingriffs erfolgt.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass ggf. eine externe Ausgleichsfläche erforderlich wird. Die UNB bittet daher um Angaben zu Flur, Flurstücksnummer und Gemarkung für den Bereich der Ausgleichsfläche. Diese Angaben sind notwendig, um eindeutige Standortzuweisungen zu treffen.

8. Im Weiteren ist zu beachten, dass Ausgleichsflächen nur dann planungsrechtlich gesichert sind, wenn sie
 - in einem Bebauungsplan dargestellt sind oder
 - die Gemeinde selbst Flächeneigentümer ist oder
 - ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Die UNB weist darauf hin, dass nach Aussagen des Innenministeriums Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in der "Verfügungsgewalt" der Gemeinde liegen müssen. D. h., dass die Gemeinde ab diesem Zeitpunkt sofortiges Zugriffsrecht auf diese Fläche haben muss. Sofern der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen ist, bittet die UNB um Übersendung eines Exemplars desselben. Es wird davon ausgegangen, dass dann auch die auf der Ausgleichsfläche zu realisierenden Maßnahmen detailliert festgesetzt werden.

9. Für die erforderlichen Knickdurchbrüche ist der UNB ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des §15 b Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz zu stellen.
10. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Reinfeld ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die ist mit den Schutzziele der LSG-Verordnung nicht vereinbar. Sofern das RRB in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen bleibt, ist eine Entlastung aus dem Landschaftsschutz zu beantragen. Wird das RRB aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der LSG-Verordnung erforderlich.
11. Für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist gem. §13 Landesnaturschutzgesetz eine Genehmigung bei der UNB zu beantragen. Diese ist erforderlich, sobald insgesamt mehr als 30 cbm Boden verbracht oder hiervon eine Fläche größer als 1.000 qm betroffen ist. Dem Antrag sind u. a. Unterlagen beizufügen, aus denen die naturnahe Gestaltung des Beckens hervorgeht (z. B. Gestaltungsplan).

II. Verkehr

1. Die klassifizierte Straße K 75 (Neuer Garten) ist als solche zu benennen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen an der freien Strecke der Kreisstraße 75 nicht angelegt werden. Zufahrten zu Landes- und Kreisstraßen gelten gem. §24 Abs. 1 Straßenwegegesetz außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung. Eine Erlaubnis zur Sondernutzung kann beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck beantragt werden.
2. In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 29 Abs. 1 Straßenwegegesetz einschließlich der Vermaßung (15 m) entlang der klassifizierten Straße (K 75) auch innerhalb der Grünflächen festzusetzen, da sie z. B. auch für privilegierte Vorhaben gelten, die außerhalb der ausgewiesenen Nutzungsflächen zulässig sind. Außerdem ist die Zeichenerklärung zur Planzeichnung Teil A dahingehend zu ergänzen, dass es sich hierbei um eine Umgrenzung von Flächen handelt, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone).
3. In der Begründung sollte eine Aussage zur Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV erfolgen.

III. Emissionen / Immissionen

Planungsziel ist es, die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung mit nur einer Wohneinheit, höchstens mit einer Zweitwohneinheit als Anliegerwohnung zu decken. Daher entspricht das Plangebiet aus hiesiger Sicht dem Charakter eines "reinen Wohngebietes". Es ist gutachterlich zu prüfen, welche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung bezüglich der zu erwartenden Lärmemissionen ausgehend von der Kreisstraße 75 und der angrenzenden Skateranlage notwendig sind, wobei die Prioritäten auf die aktiven Schallschutzmaßnahmen zu setzen sind.

IV. Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

1. Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Als Vorschlag wird seitens des Fachdienstes Wasserwirtschaft eingebracht, dass kein Nassbecken anzulegen, ist, sondern eine "Trockenmulde", in der nicht ständig Wasser steht, sondern die, wie zurzeit auch schon nach Regenfällen, gelegentlich überflutet wird und gedrosselt das Wasser abgibt.
2. Bauwillige sollten darauf hingewiesen werden, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. Keller-/Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden.
3. Die Erschließerin/ Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen, über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde, Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

Schmutzwasser

Die Kläranlage hat derzeit größere Überkapazitäten, da sich die Entwicklung des Gewerbegebietes nicht wie erwartet entwickelt hat. Die Dimensionierung der Kanalisation unterliegt nicht mehr der Genehmigungspflicht durch die untere Wasserbehörde und wird daher hier auch nicht geprüft. Von daher bestehen aus Sicht des Fachdienstes Wasserwirtschaft keine Bedenken.

V. Text

1. In der Textziffer 3.2 wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze errichtet werden müssen. Ich weise darauf in, dass die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen pro Wohneinheit im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich ist. Diese Forderung, ohne die Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung, dürfte ermessensfehlerhaft und damit rechtswidrig sein. Es können nur solche Stellplätze verlangt werden, die nachweislich notwendig sind. Denn, so der Kommentar zur Schleswig-Holsteinischen Landesbauordnung, erst durch Verwaltungsakt lässt sich feststellen, welche Anzahl von Stellplätzen (konkret) notwendig ist (vergl. Domning/Fuß, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, Kommentar, Nr. 5.2 zu §48 LBO a.F.). Von daher ist diese Textziffer zu streichen.
2. Im Teil B, Textziffer 2 und 3, sind Festsetzungen bezüglich Baum-, Strauch- und Heckenarten zu dem mit detaillierten Regelungen über Pflanzqualitäten (Häufigkeit der Verpflanzung, Stammumfang) getroffen. Des Weiteren sind Regelungen über Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind zum Teil bodenrechtlich nicht relevant und städtebaulich nicht begründet. Sie dienen zum Teil nicht der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und sind daher teilweise zu streichen. Gegen eine Regelung über das Anpflanzen von heimischen Gehölzen/Sträuchern bestehen keine Bedenken. Die Begründung kann eine Liste der heimischen Gehölze/Sträucher etc. enthalten oder dieser Belang kann unter einer Rubrik "Hinweise" aufgeführt werden.

VI. Begründung

Da ausnahmsweise mehr als eine Wohneinheit je Wohngebäude entstehen kann, sollte der 2. Absatz unter der Ziffer 2 bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten anders formuliert werden.

VII. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 35

1. Die UNB weist für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Grünordnungsplans darauf hin, dass, sofern im weiteren Verfahren ein Grünordnungsplan erstellt und eine Umweltprüfung durchgeführt wird, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.
2. Die Inhalte des Umweltberichtes müssen sich grundsätzlich an der Anlage zum BauGB (zu §2 Abs. 4 und §2 a) orientieren. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

10.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Reinfeld plant am nordwestlichen Siedlungsrand, nordöstlich der Straße Neuer Garten (Kreisstraße 75) und nordwestlich des Schuhwiesenweges neue Wohnbauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auszuweisen.

Auf der westlichen Seite der Kreisstraße 75 und auf der östlichen Seite des Schuhwiesenweges grenzt bestehende Wohnbebauung an. In nördlicher Richtung beginnt die eiszeitliche Hügelkette des Zarpener Wallbergs mit deutlich bewegtem Relief. Östlich des Schuhwiesenweges erstreckt sich ein Waldriegel bis zum Ufer des Unteren Herrenteichs.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Acker genutzt. Inmitten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ackers befindet sich ein verlandeter Teich, der mit Schwarzerlen bewachsen ist. Am Rande des Schuhwiesenweges und auf der Böschung der Straße Neuer Garten –K 75- befinden sich Knicks und Feldhecken. Entlang der nordwestlichen Plangebiets-

grenze verläuft ein ausgebauter Bach, die Harderbek, mit Gehölzsaum und älteren Einzelbäumen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und 0,25, als öffentliche Grünflächen und als öffentliche Verkehrsfläche vor.

Entlang der Straßen Schuhwiesenweg und Neuer Garten werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün zum Erhalt der vorhandenen Knicks durch Maßnahmenflächen überlagert. Zusammen mit der Wiesenfläche im Einmündungsbereich Schuhwiesenweg/ Neuer Garten entsteht eine geschlossene Grünfläche zu den angrenzenden Straßen. Um eine allseitige Eingrünung des Plangebietes zu erreichen, soll im Nordwesten eine öffentliche Grünfläche mit Mulden für die Rückhaltung, Verdunstung und ggf. Versickerung von Niederschlagswasser entstehen mit Anschluss an die Harderbek. Die genaue Dimensionierung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt. Die Bauflächen sollen durch 3,00 - 5,00 m breite Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen zur offenen Landschaft im Norden und zum RRB abgepflanzt werden.

Es ist geplant das Niederschlagswasser der versiegelten Bereiche im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Nordseite in einer Mulde zu sammeln und von dort in das gebietsinterne, naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken zur Rückhaltung und Reinigung einzuleiten.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von 3,60 ha.

Nettobauland (WA)	2,204 ha
Verkehrsflächen	0,278 ha
Öffentliche Grünflächen	0,714 ha
Öffentl. Grünflächen -Straßenbegleitgrün-	0,404 ha
Bruttobauland (gesamt)	3,600 ha

10.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

10.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bauaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Grünordnungsplan (incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

10.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich im Randbereich auf der Siedlungsachse Reinfeld-Lübeck befindet. Regionale Freiraumstrukturen wie Regionale Grünzüge, Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Schwerpunktbereiche für die Erholung grenzen nördlich an das Plangebiet an.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt für das Plangebiet das vorhandene Landschaftsschutzgebiet sowie ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung und einen Schwerpunktbereich für die Erholung dar.

Der gesamte Raum mit angrenzenden Waldgebieten und dem Herrenteich ist als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen dargestellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinfeld (H.) wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und von der Landesplanungsbehörde durch die Erlasse vom 01.12.2005 und 03.07.2006 genehmigt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich Schuhwiese Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Das unmittelbare nördliche und westliche Umfeld der Wohnbaufläche ist als geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche befindet sich ein nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, zu dem die Wohnbaufläche einen Abstand von mindestens 30 m einhält. Das weitere nördliche Umfeld ist Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit der Darstellung einer Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dieser Bereich ist Eignungsfläche für den Biotopverbund.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinfeld vom 18.01.2001 wurde aus Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in 10 Teilbereichen fortgeschrieben. Die 1. Teilfortschreibung zum Landschaftsplan wurde am 15.12.2006 festgestellt. Der Bereich Neuer Garten/ Schuhwiese ist im Landschaftsplan als Teilfläche 6 beschrieben.

Der im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellte Teil des Plangebietes wurde im April 2005 aus dem Landschaftsschutz entlassen². Die aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist in den Plänen zum GOP dargestellt.

Der im Westen des Plangebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ausgewiesene Teil des Plangebietes hingegen liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hier ist noch eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz zu beantragen.

Im Plangebiet befinden sich außerdem die oben bereits erwähnten nach § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützten Knicks/ Feldhecken. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erforderliche Knickdurchbrüche werden bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beantragt und entsprechend ausgeglichen (siehe dazu den GOP).

² 8. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaften in der Stadt Reinfeld vom 4. Februar 1972“ vom 06.04.2005

10.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

10.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehr sowie geplante u. vorhandene Betriebe

Durch den Kfz-Verkehr auf der Straße Neuer Garten -K 75- und den Betrieb auf der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Skaterbahn besteht eine Vorbelastung durch Lärm.

Im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung durch das Ingenieurbüro Ziegler vom 11.01.2007 wurden die ermittelten Beurteilungswerte mit den zulässigen Orientierungswerten nach der für städtebaulichen Planungen maßgebenden DIN 18005-1 für Verkehrslärm verglichen. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet bzgl. der angrenzenden Verkehrsfläche sind lt. Gutachter nicht erforderlich.

Für die bereits bestehende Wohnbebauung in dem Gebiet „Am Weinberg“ lässt sich folgendes feststellen: Nach einem im Anhang zu den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE85/95“ – enthaltenen Verfahren kann für geplante Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage das Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) wie folgt abgeschätzt werden: $MGS (PKW/ STD) = 0,35 \times PKW\text{-Bestand}$

Bei geplanten 30 Bauplätzen/ Wohneinheiten und einem angenommenen PKW/ Bestand von 2 PKW/ Wohneinheit ergibt sich der PKW-Bestand im Gebiet mit 60 PKW.

Nach der o. g. Abschätzformel werden somit in der morgendlichen Spitzenstunde etwa 21 PKW das Wohngebiet verlassen. Der vordere Teil des Schuhwiesenweges mit einer 5,5m breiten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg ist theoretisch geeignet, 250-500 Kfz in der Spitzenstunde aufzunehmen. 30 weitere Grundstücke stellen somit keine maßgebende zusätzliche Verkehrsbelastung und Lärmbelästigung dar.

Ein Schallschutzgutachten (Ingenieurbüro Ziegler vom 04.07.2006, Beurteilung nach Sportanlagenlärmschutzverordnung gem. 18. BImSchV) zu den Lärmemissionen der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Skaterbahn hat ergeben, dass bei einem Erhalt der Anlage an diesem Standort nur ein minimaler Bereich verbleiben würde, der als Wohnbaufläche ausgewiesen werden könnte.

Es muss insofern ein anderer Standort für die Skaterbahn gefunden werden. Die Problematik eines Alternativstandortes für die Skaterbahn ist jedoch nicht unmittelbarer Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35. Die Stadt wird jedoch parallel zum Aufstellungsverfahren Alternativstandorte prüfen.

Das Plangebiet selbst besitzt keinen direkten Wert für die örtliche und überörtliche Erholungsnutzung.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen und baulichen Situation und der geplanten Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes sind, bei einer Verlegung der Skateranlage an einen anderen Standort, für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit Luft und Lärm keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Abfallentsorgung

Aufgrund der geplanten Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes ist eine erhebliche Abfallerzeugung nicht zu erwarten. Anfallender Abfall wird ordnungsgemäß über die örtlichen Entsorger entsorgt.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, sodass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

10.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist nicht versiegelt und kann vollständig als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. In der Biotoptypenbewertung ist deshalb nach Aussage des Grünordnungsplanes der Wert für den Arten- und Biotopschutz als geringwertig anzunehmen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten eine Potenzialabschätzung vorgenommen, die in Form einer artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme in den Grünordnungsplan übernommen wurde.

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund des Erhaltes der vorhandenen Knicks und der anderen Gehölzstrukturen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung und die Überplanung kurzer Knickabschnitte am Schuhwiesenweg sind als erhebliche bzw. wenig erhebliche Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan wird der Eingriff und Ausgleichsbedarf gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt sowie Grünfestsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt, die in den B-Plan übernommen werden.

Im Plangebiet sind aufgrund der Biotopausstattung (Gehölzsaum am Fließgewässer mit Eichen-Überhältern) Vorkommen streng geschützter Arten (z.B. Fledermausarten) zwar nicht auszuschließen, ein Verlust unersetzbarer Lebensräume im Sinne des § 7a LNatSchG ist jedoch nicht zu erkennen, da die Bäume allesamt erhalten werden und zu den Bauflächen ausreichend Abstände gesichert werden.

Das Bauvorhaben steht im Konflikt mit den Vorgaben des § 42 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten), da Bauleitplanungen gem. BauGB in den Ausnahmeregelungen gem. § 43 BNatSchG keine Erwähnung finden und somit eine Aufhebung der artenschutzrechtlichen Verpflichtungen generell nicht erfolgt. *„Grundsätzlich kann aufgrund der ausschließlichen Beanspruchung der Ackerfläche nahezu ausgeschlossen werden, dass infolge des geplanten Vorhabens Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten europäisch geschützter Tierarten betroffen sein oder gar Individuen dieser Arten getötet werden könnten, was jeweils eine Verletzung des Verbotstatbestandes des § 42 (1) BNatSchG im Einvernehmen mit der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie bedeuten würde. Für den Fall, dass dennoch etwa ein Feldlerchenpaar (*Alauda arvensis*) dort brüten könnte, sollte die Herrichtung der Bauflächen (flächenhaftes Bearbeiten des Plangebietes wie z.B. fräsen) außerhalb der Vogelbrutzeit d.h. bis Ende März erfolgen, was auch Störungen der in den benachbarten Lebensräumen (Hecken, Feldgehölz) brütenden Vogelarten minimieren würde. Störungen, die vom Bauvorhaben ausgehen können, sind generell nur dann als relevant anzusehen, wenn sie erhebliche Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand einer ortsansässigen Vogelart haben könnten. Dies ist für das hier zu betrachtende Vorhaben jedoch auszuschließen. Hinsichtlich der europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nur mit einem gelegentlichen Auftauchen vereinzelter Fledermäuse auf der für den geplanten Eingriff vorgesehenen Ackerfläche zu rechnen. Lebensräume, die eine bedeutende Funktion für einzelne Arten im Jahresverlauf (z.B. als Jagdhabitat, Flugstraße, Reproduktions- oder Zufluchtsstätte) besitzen könnten, sind durch das Vorhaben weder betroffen noch werden sie in erheblichem Masse von diesem tangiert (Erlenbruch).*

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht daher als unbedenklich einzustufen.“ (Auszug aus der o. g. Kurzstellungnahme)

Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

10.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand.

Eine Vorbelastung der Luft im Plangebiet ergibt sich durch den Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße; Untersuchungen dazu liegen jedoch nicht vor.

Das Thema ‚Immissionen von Stickstoffdioxid und Feinstaub‘ (PM 10) ist für dieses Baugebiet aufgrund seiner Ortsrandlage nicht relevant.

Feinstaub (PM 10) bezeichnet die Masse aller im Gesamtstaub enthaltenen Partikel, deren aerodynamischer Durchmesser kleiner als 10 µm ist. Er kann natürlichen Ursprungs sein (beispielsweise als Folge von Bodenerosion) oder durch menschliches Handeln hervorgerufen werden. Feinstaub entsteht aus Energieversorgungs- und Industrieanlagen, bei der Metall- und Stahlerzeugung oder auch beim Umschlagen von Schüttgütern. In Ballungsgebieten ist der Straßenverkehr die dominierende Staubquelle. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind zum 01.01.2005 neue Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) in Kraft getreten. Der Tagesgrenzwert beträgt 50 µg/m³ und darf nicht öfter als 35 mal im Jahr überschritten werden. Der zulässige Jahresmittelwert liegt bei 40 µg/m³.

Gemäß den vom Umweltbundesamt im Internet veröffentlichten Daten wurden in Schl.-Holstein zwar die Tagesgrenzwerte an einigen Messnetz-Stationen überschritten, aber weder der Grenzwert des zulässigen Jahresmittelwertes, noch die zulässige Anzahl der Tage mit Grenzwertüberschreitungen. Keine der Messnetz-Stationen befindet sich im Bereich des Plangebietes.

Bewertung

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 35 wird der Eingriff und Ausgleichsbedarf gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt sowie für das Klima wichtige Grün-Festsetzungen und Festsetzungen für die Niederschlagswasserbehandlung zur Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt, die in den B-Plan übernommen werden.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Luft und Klima ist als wenig erheblich einzustufen.

10.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist als ortstypisch für landwirtschaftlich genutzte Bereiche am Ortsrand zu bezeichnen. Das Plangebiet ist als Ackerfläche für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung, die randlichen Gehölzstrukturen werten das Gebiet für das Landschaftsbild auf.

Bewertung

Im Rahmen der Gestaltung des Baugebietes muss auf den weitgehenden Erhalt der das Landschaftsbild positiv prägenden und gliedernden Landschaftsbildelemente der Knicks, Feldhecken und Gehölzsäume sowie eine ausreichende landschaftsgerechte Eingrünung nach Norden geachtet werden.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Landschaft wird durch das Planvorhaben insgesamt als wenig erheblich eingestuft.

10.2.1.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist fast vollständig als landwirtschaftlich intensiv genutzt und nicht versiegelt einzustufen.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes beginnt die in nördlicher Richtung verlaufende Hügelkette des Zarpener Wallbergs. Diese aus Geschiebemergel, geschichteten Sanden und Kiesen aufgebaute Hügelkette ist aus Randspalten des Gletschereises am Rande des Lübecker Beckens hervorgegangen und ist in seiner Ausprägung einmalig für Schleswig-Holstein. Wie an einer Perlschnur aufgefädelt erstrecken sich die zum Teil steilen Hügelkuppen über eine Strecke von ca. 12 km.

Das Plangebiet besitzt ein schwaches Gefälle von Nordosten nach Südwesten und liegt am höchsten Punkt auf 21,00 m, am niedrigsten auf 14,00 m ü.NN.

Die Bodenkarte zum Landschaftsplan zeigt für den Bereich des Wallbergs Sand und Kies als Ablagerung an. Kennzeichnende Eigenschaften sind höhere Wasserdurchlässigkeit und geringeres Filter- und Puffervermögen.

Die Überprägung des Bodens durch intensive Ackernutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive ackerbauliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 bilanziert wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 10.710 qm zu. Da keine Bestandsversiegelung vorliegt, entspricht dies der auszugleichenden Neuversiegelung. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines überformten Bodens als erheblich anzusehen.

10.2.1.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht; im direkten nordwestlichen Anschluss befindet sich jedoch die *Harderbek*.

Aufgrund der bestehenden Boden- und Wasserverhältnisse sind die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser vermutlich nur eingeschränkt gegeben, ein Bodengutachten liegt zum Thema der Versickerungsfähigkeit des Bodens aber nicht vor. Ein Teil des gering verschmutzten Niederschlagswassers der Dächer, Wege- und Platzflächen soll den Flutmulden/Mulden innerhalb der Maßnahmenflächen 2 und 3 zur Rückhaltung und Versickerung sowie Weiterleitung an die geplanten Rückhaltebereiche innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB zugeleitet werden. Von dort wird das Wasser gedrosselt der Vorflut (Harderbek) zugeleitet.

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind und das gering verschmutzte Niederschlagswasser durch die Schaffung von Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesammelt, z.T. versickert oder verzögert in naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebereiche weitergeleitet wird (wo es dann noch mal zurückgehalten und gereinigt wird), ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

10.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

10.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen der Böden, wozu die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Aufwertung der nicht überbaubaren Bereiche durch entsprechende Festsetzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

10.2.1.9 Tabellarisch zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	-
	Abfallentsorgung	-
	Naherholungsfunktion	-
Pflanzen	geringer Verlust von Teillebensräumen	●
Tiere	geringer Verlust von Teillebensräumen	●
Klima	Verlust von Vegetationsflächen	●
Landschaft	kein Verlust von prägendem Baumbestand	●
Boden	Verlust der Bodenfunktion	●●
Wasser	keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	●
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen		●

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

10.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

10.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 1.2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Klimasituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung innerhalb der Bauflächen z. T. Verschlechterungen einhergehen; aufgrund der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen zur Schaffung einer allseitig durchgehenden landschaftlichen Eingrünung und die Schaffung von Mulden zur Niederschlagswassersammlung –mit einem Wasserabschlag für den geschützten Erlenbruchwald-, können andererseits aber sogar Verbesserungen erreicht werden.

Bei Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben insgesamt keine erheblichen Verschlechterungen.

10.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland oder Baumschulfläche bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Gebiete (Erlenbruchwald, angrenzender Graben) blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Grünordnungsplan stellt klar, dass auch durch Maßnahmen zur Vermeidung (Erhalt von Gehölzstrukturen), zur Verminderung (Begrenzung der Versiegelungsintensität durch Festsetzung entsprechender GRZ, naturnaher Regenrückhaltebereiche) und zum Ausgleich (Schaffung neuer Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen und Gehölzflächen) die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes für das Schutzgut ‚Boden‘ nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgendem Teilbereich:

- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgut Boden)

Obwohl die Umweltauswirkungen in Bezug auf den Boden, das Wasser und damit auch das Klima, sowie die Tiere und Pflanzen als wenig oder nicht erheblich anzusehen sind, werden Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgeschlagen.

- Sicherung von Flora im Gebiet
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

10.2.3.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird von der Stadt Reinfeld für die im Nordosten an das Plangebiet angrenzend vorhandene Skateranlage ein Alternativstandort gesucht. Bezüglich der Lärmemissionen aus den angrenzenden Verkehrsflächen geht der Gutachter davon aus, dass kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen besteht.

10.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Grünordnungsplanes durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Knicks, Feldhecken und Einzelbäume
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Schaffung naturnah gestalteter Rückhaltebereiche mit Gehölzeingrünung zu den Bauflächen
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Einzelbäume im Straßenbegleitgrün

- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Ökopool

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Bereich der geplanten Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Allgemeines Wohngebiet (WA) unvermeidbar.

10.2.3.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Knicks, Feldhecken und Einzelbäume
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Schaffung naturnah gestalteter Rückhaltebereiche mit Gehölzeingrünung zu den Bauflächen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Schaffung von Mulden zur Niederschlagswassersammlung mit Gehölzeingrünung zu den Bauflächen
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Einzelbäume im Straßenbegleitgrün
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,20 und 0,25 (mit 50 %-ger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) und Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen)
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Ökopool

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles Allgemeines Wohngebiet (WA) unvermeidbar.

10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

10.2.4.1 Standort

Alternativen wurden im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes geprüft. Für die beabsichtigte Ausweisung neuer Wohnbauflächen waren geeignete, gleichwertige Flächen nicht verfügbar, sodass derzeit Alternativen zum gewählten Standort nicht bestehen.

10.2.4.2 Planinhalt

Da zu den grundsätzlichen planerischen Inhalten keine anderweitigen Varianten sinnvoll waren, wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nur Alternativen der Erschließungsstraßenanbindung an den Schuhwiesenweg, der Straßenführung im Plangebiet, sowie der Eingrünung zum Schuhwiesenweg erarbeitet. Insbesondere der nach § 25 Abs. 3

LNatSchG geschützte Knick am Schuhwiesenweg und die Nutzung des Schuhwiesenweges als Tor zu einem beliebten Erholungsgebiet waren Basis für die gewählte Variante.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Verkehr, sowie der angrenzenden Skaterbahn wurden herangezogen:

- Orientierungswerte nach der für städtebaulichen Planungen maßgebenden DIN 18005-1 für Verkehrslärm
- Sportanlagenlärmschutzverordnung gem. 18. BImSchV

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.

10.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Reinfeld erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung und anschließend für den Zeitraum von 10 Jahren einmal jährlich im Juni erfolgen.

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Reinfeld plant, am nordwestlichen Siedlungsrand, nordöstlich der Straße Neuer Garten (Kreisstraße 75) und nordwestlich des Schuhwiesenweges neue Wohnbauflächen für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern auszuweisen.

Zu diesem Zweck soll ein zurzeit überwiegend als Ackerfläche genutzter und dreiseitig mit Knicks, Feldhecken und Gehölzstreifen gesäumter Bereich als Wohngebiet mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,20 und 0,25 entwickelt werden.

Daneben sieht der B-Plan die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Zur Sicherung der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen werden die Grünflächen im Südwesten und Nordosten durch Maßnahmenflächen überlagert. Zur Schaffung einer allseitigen landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes sind außerdem im Nordosten und Nordwesten neue Gehölzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen geplant.

Zur naturnahen Niederschlagswasserbehandlung sind innerhalb der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche flache Mulden zur Sammlung, Versickerung und Weiterleitung des gering verschmutzten Niederschlagswassers der Bauflächen geplant. Innerhalb eines naturnah zu gestaltenden Rückhaltebereiches zwischen der nordwestlichen Plangebietsgrenze und den Bauflächen soll das abgeleitete Niederschlagswasser gesammelt, gereinigt und gedrosselt an den angrenzenden Vorfluter, die Harderbek, weitergeleitet werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein lokal erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Vermeidung von Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen, Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von neuen Grünstrukturen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und zur Gestaltung des Ortsbildes.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Knicks, Feldhecken und Bäume
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Gehölzflächen und Bäume
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Schaffung von Mulden für die Niederschlagswassersammlung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Schaffung von naturnah gestalteten Rückhaltebereichen
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Ökopool

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

11 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten Flächen wieder.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Größe m²</i>	<i>Größe ha</i>
Allgemeine Wohngebiete	22.035	2,20
Verkehrsberuhigter Bereich	2.782	0,28
Öffentliche Grünfläche	7.140	0,71
Straßenbegleitgrün	4.039	0,40
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	35.995	3,60

12 Kosten

Kostenangaben sind zurzeit noch nicht möglich.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2007 gebilligt.

Reinfeld, den

.....
Bürgermeister