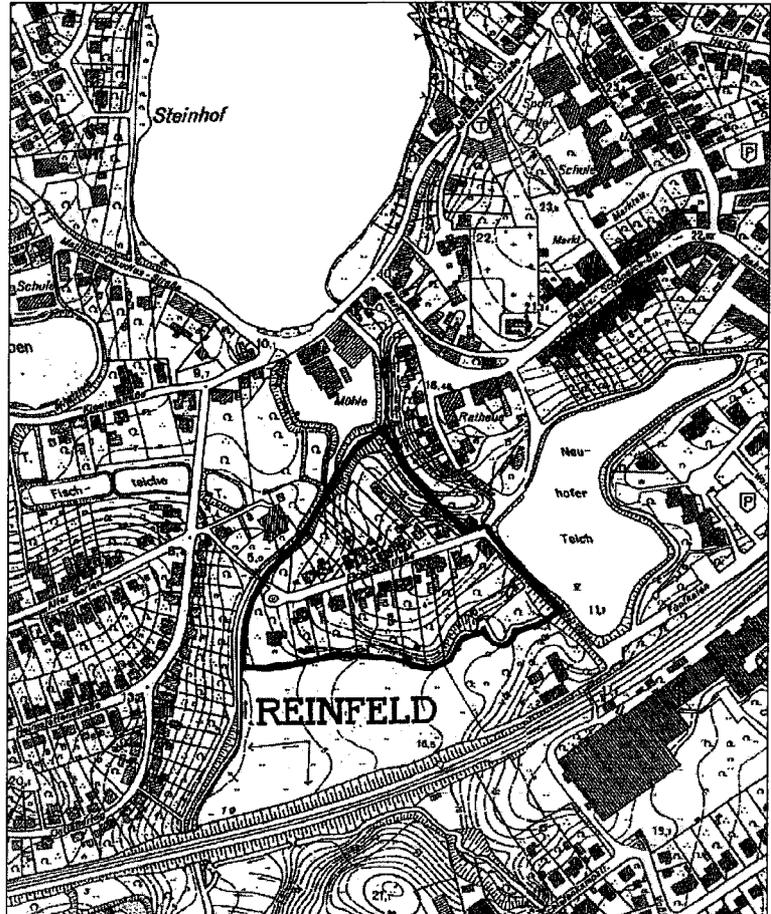


STADT REINFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 B „EICHBERGSTRASSE / ECKE BERGSTRASSE“



Begründung
Februar 2011

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Isensee

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Gemeinde	4
2	Planungsvoraussetzungen	4
2.1.	Planungserfordernis	4
2.2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
2.3.	Kommunale Planungsgrundlagen	5
3	Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung	6
3.1.	Nutzung bei Planungsbeginn	6
3.2.	Topographie, Geologie	6
3.3.	Verkehrliche Erschließung	6
4	Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption	6
4.1.	Bebauungskonzept	6
4.2.	Erschließungskonzept	7
4.3.	Grün- und Freiflächenkonzept	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
5.1.	Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7, Buchstabe a	8
5.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	14
5.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	14
5.4.	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	14
6	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	16
6.1.	Art der baulichen Nutzung	16
6.2.	Maß der baulichen Nutzung überbaubare Flächen Grundflächenzahl (GRZ)	17
	Baugrenzen, Baulinien	17
6.3.	Bauweise	19
6.4.	Höhe baulicher Anlagen	19
6.5.	Straßenverkehrsflächen	19
6.6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
6.7.	Grünflächen Private Grünflächen	20
6.8.	Wasserflächen	20
7	Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen	20
7.1.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	20
7.2.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21

8	Immissionsschutz	21
9	Altlastenrelevanz	25
10	Ver- und Entsorgung	25
10.1.	Frischwasser- versorgung	25
10.2.	Schmutzwasser-entsorgung	25
10.3.	Oberflächenentwässerung	25
10.4.	Strom- und Gasversorgung	25
10.5.	Telekommunikation	25
10.6.	Abfallbeseitigung	26
10.7.	Brandschutz	26
11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	26
11.1.	Kulturdenkmale	26
11.2.	Artenschutzrechtliche Befreiung gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG	26
11.3.	Ortsgestaltungssatzung	26
11.4.	Anpassung des Flächennutzungsplans	26
12	Flächenbilanz	27
13	Kosten	27

1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Reinfelder Innenstadt, südwestlich des Rathauses. Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung nördlich und südlich der Eichbergstraße. Das Gebiet wird begrenzt im Norden und Westen von der Mühlenau, im Osten durch den Neuhöfer Teich und die südwestlichen Grenzen der Grundstücke an der Bergstraße sowie im Süden durch einen unbebauten Niederungsbereich, der sich von der Bischofsteicher Bek bis an die Trasse der Bahnverbindung Hamburg – Lübeck erstreckt. In den Plangeltungsbereich einbezogen sind auch das Predigerwitwenhaus am Neuhöfer Teich sowie ein benachbartes unbebautes städtisches Gartengrundstück. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

2 Planungsvoraussetzungen

2.1. Planungserfordernis

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit Bestandteil eines Bebauungsplans (Nr. 13), der jedoch wegen fehlender Gebietsbezeichnung als so genannter Nummernplan am 08.02.2007 durch den Kreis Stormarn für ungültig erklärt wurde.

Weil für die sehr tiefen Grundstücke an der Eichbergstraße somit kein verbindliches Planungsrecht mehr besteht, das städtebauliche Umfeld für eine Genehmigung nach § 34 BauGB jedoch keinen hinreichenden Beurteilungsmaßstab liefert um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, hat die Stadt Reinfeld beschlossen, zur planungsrechtlichen Steuerung in diesem Gebiet wieder einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da es sich bei dem Planvorhaben nach Auffassung der Stadt um eine Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 handelt, bei dem die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfassen wird, wendet die Stadt Reinfeld das beschleunigte Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB an. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden sensiblen Naturräume (Mühlenau als innerstädtische Biotopverbundachse, Niederungsbereich südlich der Bischofsteicher Bek) wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft, ob und in wie weit naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt sein können. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5 der Begründung „Berücksichtigung der Umweltbelange“ dargelegt.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurde gem. § 13 a Abs. 3 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss

am 04.04.2008 öffentlich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Gelegenheit gegeben, sich im Rathaus in der Zeit vom 14.04. bis 05.05.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Es wurde außerdem am 15.05.2008 ein Informationsabend für die betroffenen Eigentümer durchgeführt. In der Zeit vom 04.06. bis 04.07.2008 wurde den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu äußern und Anregungen zu geben.

2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplan für den Planungsraum I

Die Stadt Reinfeld besitzt die Funktion eines Unterzentrums im ländlich geprägten Raum. Reinfeld ist Endpunkt der Siedlungsachse westlich der Stadt Lübeck.

Die Mühlenau wird als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems bezeichnet.

2.3. Kommunale Planungsgrundlagen Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als Wohnbauflächen dar. Das Grundstück des ehemaligen Predigerwitwenhauses ist als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Pastorat und Schwesternstation) dargestellt. Die südlichen Gartenbereiche dieses Grundstücks und die hiervon westlich gelegenen Gartengrundstücke sind in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen, die sich bis an den Bahndamm der Bahnstrecke Lübeck – Hamburg heran erstreckt. Der Lokfelder Damm, ein Fuß- und Radweg entlang des Neuhöfer Teiches und auch die Gewässerrandzonen entlang der Mühlenau, sind als Grünanlagen dargestellt. Der Graben an der südlichen Plangebietsgrenze (Bischofsteicher Bek) ist als Wasserfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Landschaftsplan

Sowohl im Landschaftsplan als auch in übergeordneten Planungen wird die Bedeutung des Fließgewässers der Mühlenau für das Stadtbild und für Natur und Landschaft hervorgehoben. Die zugehörigen Gewässerrandstreifen sind geeignet für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Entwicklung zu einem Biotopverbundsystem und sollen demnach von Bebauung freigehalten werden. Der Landschaftsplan zeigt in seiner Plandarstellung auf den Grundstücken südlich der Eichbergstraße die südlichsten Bereiche der privaten Gartenflächen als zu erhaltende Grünflächen.

chen.

Der Niederungsbereich südlich des Plangebietes wird als Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Entwicklungsziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung des extensiven Feuchtgrünlandes.

Im Westen und Süden des Plangebietes verzeichnet der Landschaftsplan eine größere Anzahl erhaltenswerter Bäume.

3 Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung

3.1. Nutzung bei Planungsbeginn

Das Plangebiet umfasst ein teilweise villenartiges Wohnquartier mit großen tiefen Gartengrundstücken. Im Gebiet befinden sich zwei gewerbliche Betriebe.

Im Norden und Westen verläuft das von Gehölzen gesäumte Gewässer der Mühlenau.

Im südlichen Bereich befinden sich angrenzend an den Plangeltungsbereich Feuchtgrünflächen.

3.2. Topographie, Geologie

Das Relief des Planungsgebietes ist bewegt mit einem Hochpunkt bei ca. 15 m über NN im östlichen Abschnitt der Eichbergstraße. Das Gelände fällt sowohl nach Westen als auch zur Mühlenau und zum Süden bzw. Südwesten hin bis auf unter 5 m über NN ab.

Reinfeld gehört dem weichseleiszeitlichen Jungmoränengebiet an. Die fluviatilen Ablagerungen bestehen überwiegend aus Geschiebelehm mit stellenweise höheren Sandanteilen.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Die als Anliegerstraße mit Wendeplatz ausgebildete Eichbergstraße erschließt die anliegenden Wohngrundstücke. Über die Bergstraße gelangt man zum Rathausvorplatz. Nach Westen gibt es nur eine fußläufige Verbindung über die Mühlenau zu anderen Wohnquartieren.

Weitere fußläufige Anbindungen bestehen über den Lokfelder Damm sowie über den Uferweg nordwestlich des Neuhöfer Teiches.

4 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

4.1. Bebauungskonzept

Da das Planungsziel des Bebauungsplans im Wesentlichen in einer städtebaulichen Ordnung des vorhandenen Bestandes mit der Möglichkeit von baulichen Erweiterungen in einem angemessenen Rahmen und dem Erhalt der besonderen Qualität des Wohnquartiers besteht, konzentriert sich das Bebauungskonzept auf die Steuerung der zulässi-

gen baulichen Erweiterungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen zwar weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten und überwiegend, wie bislang auch, als private Hausgärten genutzt werden. Soweit möglich, soll aber auch eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen werden. Bauliche Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen ohne Einschränkungen zulässig sein.

4.2. Erschließungskonzept

Die vorhandene Erschließungssituation wird beibehalten. Ein Ausbau- oder Umbau der Anliegerstraße ist nicht geplant. Die bestehenden Fußwegebeziehungen sind ausreichend zur Verknüpfung des Wohngebiets mit den angrenzenden Stadtquartieren und der Innenstadt.

4.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und einer attraktiven Gestaltung des Stadtbildes wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- Schutz der angrenzenden Biotopverbundstrukturen,
- weitgehende Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Übergang zu den wertvollen Landschaftsräumen der Mühlenau und Feuchtgrünlandniederung südlich der Bischofsteicher Bek.
- Beschränkung der Flächenversiegelung.

Diese Ziele werden, so weit möglich und geeignet, durch textliche oder zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan durchgesetzt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Nr. 13 B nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Gewässerschutzstreifen

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt noch den durch eine Landesverordnung aus dem Jahr 1978 festgesetzten Gewässerschutzstreifen (Erholungsschutzstreifen nach § 11 des damaligen LNatSchG) an der Mühlenau dar, der in den Flächennutzungsplan (FNP) und den Landschaftsplan der Stadt Reinfeld übernommen wur-

de. Mit der Neufassung der Landesverordnung vom 8. 12.2008 wurde die Mühlenau aus der Liste derjenigen Gewässer II. Ordnung herausgenommen, für die die Bestimmungen des damals aktuellen § 26 Abs. 1 bis 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) über Schutzstreifen an Gewässern auch weiterhin gelten.

Nach dem neuen Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 gelten die Bestimmungen des § 35 LNatSchG „Schutzstreifen an Gewässern (zu § 61 BNatSchG)“ nur noch im Außenbereich. Daher wird der im Flächennutzungsplan noch dargestellte Gewässerschutzstreifen entlang des östlich gelegenen Neuhöfer Teiches nicht als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

Vorrangflächen für den Naturschutz

Der Landschaftsplan stellt die Gewässerrandbereiche der Mühlenau im Plangebiet als „zu erhaltende Grünfläche“, der FNP als Grünflächen dar. Im FNP sind die Niederungsbereiche südlich der Bischofsteicher Bek sowie Teile der daran angrenzenden Gartenzonen der privaten Grundstücke als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Flächen sollen Ausgleichsfunktionen für bauliche Eingriffe an anderer Stelle übernehmen und einen wichtigen innerstädtischen Naturraum sichern. Dieser bildet eine bedeutsame Grünverbindung zwischen dem Neuhöfer Teich und der Biotopverbundachse entlang der Mühlenau.

Von Bebauung freizuhaltender Streifen an Gewässern

Gemäß der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Heilsau § 6 in Verbindung mit §§ 6, 33 WVG und §§ 44, 75 LWG darf ein Streifen von 7 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Dieses gilt sowohl für die Mühlenau als auch für die Bischofsteicher Bek.

5.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7, Buchstabe a Auswirkungen auf den Artenschutz

Da der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung des Bestandes mit der Möglichkeit angemessener baulicher Erweiterungen zum Ziel hat sind wesentliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) nicht zu erwarten. Neubauten sind nur in begrenztem Umfang in wenigen Teilbereichen nördlich der Eichbergstraße möglich. Die Nutzungsintensität der privaten Freibereiche wird sich insgesamt nicht wesentlich erhöhen. Die aufgelockerte Baustruktur bleibt erhalten. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen weitgehend nur An- oder Umbauten, insbesondere auf den Grundstücken südlich der Eichbergstraße angesichts vorhandener Immissionsvorbelastungen durch

die Bahntrasse. Die städtebauliche Planung sieht vor, diejenigen Bereiche, die unmittelbar an wertvolle Naturräume grenzen (Mühlenau und Niederung südlich des Bischofsteicher Bek), weitestgehend von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Baum –und Gehölzstreifen entlang der Mühlenau und der Bischofsteicher Bek sind zudem durch festgesetzte Erhaltungsgebote in ihrem Bestand und ihrer ökologischen Funktion gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt.

Artenschutzbetrachtung

Die nachfolgenden Aussagen stützen sich, neben den bereits vorliegenden Erkenntnissen aus Artenschutzuntersuchungen im Zuge der Aufstellung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 für das ehemalige Mühlengelände und die Müllerwiese (GÖTTSCHE 2007), auf eine aktuelle Artenschutzprüfung des Büros Greuner-Pönicke BBS.

Bestand

Die im Plangebiet vorkommenden Lebensräume/ Lebensraumtypen lassen den nachfolgenden faunistischen Bestand erwarten:

Mühlenau und Gehölzstreifen

Fledermäuse: pot. Quartiere in älteren Bäumen, Flugachse

Vögel: Arten der größeren Gehölze mit z.T. Höhlungen, Eisvogel und Gebirgsstelze am Gewässer als Brutvogel, Wasserramsel als Nahrungsgast im Winter,

Amphibien: Sommer- / Winterlebensräume, Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch

Säugetiere: Haselmaus im Gehölzstreifen nicht auszuschließen.

Das potentielle und teils beobachtete Vorkommen dieser Arten zeigt, dass die Mühlenau entsprechend der Einschätzung des Landschaftsrahmenplanes ein wichtiges Glied im Biotopverbundsystem darstellt, das auch anspruchsvollen Arten Lebensraum bietet.

Siedlungsfläche und Gärten

Fledermäuse: vereinzelt Gebäude bewohnende Arten wie Zwergfledermaus sowie Arten der Gehölze wie Braunes Langohr mit pot. Quartieren und Flug- und Nahrungsraum

Vögel: Halbhöhlenbrüter an Gebäuden wie Mehlschwalbe und Bachstelze sowie Gehölzbrüter der Gärten

Amphibien: Sommer- / Winterlebensraum

Neuhöfer Teich

Amphibien: Erdkröte, Gras- und Wasserfrosch, Teichmolch

Vögel: Röhrichtbrüter, Enten und Rallen als Brutvögel

Fledermäuse: Nahrungsraum für Wasser- und Rauhautfledermaus

Auswirkungen

Weitere Arten

Im gesamten Plangebiet sind Hermelin, Baum- und Steinmarder zu erwarten. Unterschiedliche Mäusearten, der besonders geschützte Maulwurf und das Eichhörnchen kommen vor. Die Haselmaus als streng geschützte Art ist hier nicht ausgeschlossen, da über die Gehölzsäume der Mühlenau bis zur Bahnlinie im Süden eine Gehölzvernetzung in die Landschaft mit Gehölzlinien gegeben ist.

Nennenswert ist nach Angaben der örtlichen Naturschutzverbände darüber hinaus der Nachweis der Gebänderten Prachtlibelle.

Vögel

Bei den vorkommenden bzw. potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich überwiegend um anspruchslose Gehölzfreibrüter der Gärten, um Nischen- und Höhlenbrüter und um Brutvögel der Gebäude. Nur im Bereich der Mühlenau können gefährdete und gegenüber Störungen empfindliche Arten, wie der Eisvogel, vorkommen. Da der Bebauungsplan den Erhalt der Uferböschungen absichert, ist der Bereich der Mühlenau als Lebensraum für Vögel vor Beeinträchtigungen geschützt.

In den Siedlungsbereichen an der Eichbergstraße sind keine bedeutsamen Eingriffe und damit auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vogelwelt zu erwarten. Der Verlust einzelner Lebensstätten von Gehölzbrüterarten kann insbesondere durch die angrenzenden Gehölzbestände an der Mühlenau kompensiert werden. Störungen während möglicher Bauzeiten sind zeitlich begrenzt und betreffen Gärten, wie sie auch in der Nachbarschaft umfangreich vorkommen.

Fledermäuse

Für die möglicherweise vorkommenden Fledermäuse sind in den Siedlungsbereichen aufgrund ihrer nächtlichen Lebensweise keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

In den erweiterten Baufenstern werden z.T. größere Einzelbäume überplant, die teilweise Höhlen aufweisen können. Wochenstuben und Tagesquartiere sind in den betroffenen Bäumen jedoch nicht möglich. Tages-/Balzquartiere werden in den Gehölzen erwartet und können von Bautätigkeiten betroffen sein.

Die anzunehmende Flugstraße an der Mühlenau bleibt unbeeinträchtigt. Das gilt auch für den Nahrungsraum insgesamt. Die Störwirkung der vorhandenen Gebäude betreffend der nächtlichen Beleuchtung ist als unproblematisch einzuschätzen, da es sich um eine ruhige Wohnnutzung handelt und die Bereiche entlang des Fließgewässers nicht explizit beleuchtet werden. Fledermäuse sind durch den B-

Plan damit mit Tages- und Balzquartieren betroffen.

Amphibien

Der Neuhöfer Teich als potentielles Leichgewässer wird durch die Planungen nicht verändert, die angrenzende städtische Wiesenfläche zu einem Biotop entwickelt. Eine Beeinträchtigung der Lebensstätte Laichgewässer erfolgt daher nicht.

Die privaten Gärten, die Mühlenau und die Gehölzbestände dienen den Amphibien als Sommer – und Winterlebensräume. Da der B-Plan keine wesentliche flächenhafte Veränderung der Wohnnutzung und Gärten bzw. Sicherung der Uferböschungen der Mühlenau verursachen wird, kommt es auch zu keinen nachteiligen Veränderungen der Lebensräume und Wanderwege.

Die erweiterten Baufenster haben keine erheblichen Auswirkungen auf den Sommer-/Winterlebensraum. Während der Bautätigkeiten kann es jedoch zum Töten von Einzelindividuen kommen. Da nicht damit zu rechnen ist, dass alle rückwärtigen Gebäudeerweiterungen gleichzeitig erfolgen werden, ist immer mit ausreichendem Raum zum Ausweichen der Tiere zu rechnen. Für evtl. trotzdem auftretendes Töten von Tieren wird davon ausgegangen, dass dieses nicht über das übliche Maß des Tötungsrisikos für Amphibien in der Stadt Reinfeld hinausgeht und damit kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf gegeben ist.

Alle Amphibien sind besonders geschützt. Streng geschützten oder gefährdeten Arten sind nicht zu erwarten. Durch den B-Plan werden daher keine erheblichen Betroffenheiten von Amphibien ausgelöst.

Weitere Artengruppen

Die übrigen Artengruppen, u.a. die Säugetiere mit der Haselmaus, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erheblich betroffen. Die Siedlungsstruktur mit Einzelhäusern und Gärten unterschiedlichster Ausprägung bleibt erhalten. Der Biotopverbund Herrenteich, Mühlenau, Bischofsteicher Bek, Neuhöfer Teich wird nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Mühlenau als Fließgewässer bestehen nicht.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass durch den Bebauungsplan 13 B keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vorliegen. In Bezug auf die gefährdeten Fledermausarten sind dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) erforderlich, die von der Stadt Reinfeld auf städtischen Flächen entlang der Mühlenau in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet des Bebauungsplanes 13 B im Vorwege und auf Kosten der Stadt durchgeführt werden.

Die Prüfung bezieht sich nur auf diejenigen Arten, für die gemäß der vorhergehenden Untersuchung der Auswirkungen eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit durch die Planungen besteht. Dies trifft lediglich auf die im Plangebiet vorkommenden ungefährdeten Brutvogelarten der Gehölze und sonstiger Baumstrukturen zu. Gefährdete Arten (Nachtigal) sind nicht betroffen.

Die Prognose und Bewertung der Schädigungen nach § 42 BNatSchG stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

Europäische Vogelarten:

a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 42 (1) Nr.1)

Ein Töten von Gehölzbrütern sowie Beeinträchtigungen von Eiern und aktuell genutzten Nestern am Eingriffsort kann dadurch ausgeschlossen werden, dass Rodung und Versetzung der zu entfernenden Gehölze nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (September bis Anfang April) durchgeführt wird. Ein Verstoß liegt somit nicht vor.

b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 42 (1) Nr. 2)

Störungen durch Lärm, Bewegung und Staubeentwicklung treten während Bauarbeiten an Gebäuden auf. Betroffen sind weit verbreitete und nicht gefährdete Ubiquisten, die wenig stör anfällig sind und auch im besiedelten Raum geeigneten Lebensraum finden. Die Störungen sind für diese Arten nicht erheblich und der Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtert sich nicht, da weiterhin geeignete Nistplätze zur Verfügung stehen. Es liegt somit kein Verstoß vor.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 42 (1) Nr. 3)

Durch mögliche Gehölzrodungen im Bereich der rückwärtigen Baufenster nördlich der Eichbergstraße können einzelne Lebensstätten für ungefährdete Gehölzbrüterarten verloren gehen. Da es sich hier um Grundstücke mit überwiegend Rasen und nur einzelnen Gehölzen handelt, ist der Verlust von Gehölz nicht von erheblicher Bedeutung. Es gehen dadurch keine vollständigen Brutreviere verloren, sondern es bleibt insbesondere der angrenzende Gehölzstreifen an der Mühlenau vollständig erhalten. Ein Verstoß liegt daher nicht vor.

Fledermäuse:

a) Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 42 (1) Nr.1)

Es werden durch die ermöglichte Bebauung einige Bäume entfernt werden, die auch als Tagesquartiere für geschützte und gefährdete Fledermausarten geeignet sind. Sofern die Rodungsarbeiten außerhalb der Sommerquartierzeiten (April bis September) stattfinden. Ist

nicht mit dem Töten von Tieren zurechnen. Ein Verstoß liegt somit nicht vor.

b) Störungstatbestände (Verstoß gegen § 42 (1) Nr. 2

Störungen durch Lärm, Bewegung und Staubentwicklung treten während Bauarbeiten an Gebäuden auf. Da die Arbeiten tagsüber erfolgen, ist der Aktivitätszeitraum der Fledermäuse ungestört. Es liegt somit kein Verstoß vor.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 42 (1) Nr. 3)

Im Bereich der rückwärtigen Baufenster nördlich der Eichbergstraße werden durch die ermöglichte Bebauung einige Bäume entfernt werden, die auch als Tages- oder Balzquartiere geeignet sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulationen sind laut Gutachten nicht zu erwarten. Da es sich teils um streng geschützte Arten handelt (*Zwerg- und Mückenfledermaus*) ist vor Rodung von Großbäumen als sogenannte CEF-Maßnahme die Herstellung von Ersatzquartieren zum Erhalt der ökologischen Funktion erforderlich. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen liegt dann nicht vor.

Da unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG eintreten, wird auch eine Ausnahmegenehmigung nach § 42 Absatz 8 BNatSchG nicht erforderlich.

Hinweise zu Kompensationsvorhaben

CEF- Maßnahmen Artenschutz

Als Ersatz für potentiell entfallende Großbäume in den rückwärtigen neuen Baufenstern nördlich der Eichbergstraße werden als vorgezogene Maßnahme Quartiere in Form von 7 Fledermausflachkästen an Großbäumen an der Mühlenau angebracht. Es handelt sich hierbei um städtische Flächen angrenzend an das Plangebiet. Da Fledermäuse diese Kästen in Konkurrenz zu Meisen nutzen, wird entsprechend den Empfehlungen des Gutachters gleichzeitig an den Bäumen auch je ein Meisenkasten aufgehängt. Die Kosten der Maßnahme trägt die Stadt.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich (Vögel)

Durch das Entfernen von kleinen Gehölzbeständen werden die Vögel der Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt, da keine kompletten Reviere verloren gehen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen Fauna in der Eingriffsregelung

Durch die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan

der Innenentwicklung) ist eine Kompensation nicht erforderlich. Der vorhandene Biotopbestand wird gesichert. Die neu zugelassene Bebauung in den rückwärtigen Baufeldern nördlich der Eichbergstraße betrifft einen für die Fauna wenig bedeutsamen Bereich.

5.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn weist auf folgende Sachverhalte hin:

Bei Bodenaufschüttungen bzw. Abgrabungen ist die DIN 19731 anzuwenden.

Sofern Schadstoffuntersuchungen für den angelieferten Fremdboden aufgrund des Bodenherkunftsortes erforderlich sind, ist zu beachten, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV im Anhang 2 unter Punkt 4 eingehalten werden. Unterhalb von durchwurzelbaren Bodenschichten ist für angelieferte Fremdböden die LAGA 20 (Stand 06.11.2003) und die TR Boden der LAGA (Stand 05.11.2004) bindend. Innerhalb des Planungsgebietes sollte grundsätzlich nur Fremdboden der Zuordnungsklasse Z0 zugelassen werden. Abweichungen (Z0) hiervon sind grundsätzlich der UBB vor Beginn der Auffüllung mit Beschreibung der Maßnahmen anzuzeigen.

5.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Bewohner des überplanten Gebietes existieren bereits durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, die im Süden des Plangebietes in einem Abstand von ca. 220 m verläuft. Die Belastungen unterliegen Schwankungen aufgrund von sich verändernden Fahrplänen und Änderungen im Güterverkehrsaufkommen. Vor allem letzteres hat maßgeblichen Anteil an den Lärmimmissionen. Ein vorliegendes Schallgutachten stellt fest, das angesichts der Prognosewerte für die Zugbelegung in 2015 die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts zum Teil deutlich überschritten werden. Im Bebauungsplan sind daher erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile festgesetzt, die für alle künftigen zulässigen baulichen Veränderungen gelten.

5.4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG umfassen zum einen Objekte von kultureller Bedeutung, zum anderen aber auch Sachgüter schlechthin, die infolge einer Veränderung der natürlichen Umwelt betroffen, d.h. beschädigt oder zerstört sein können. Dazu zählen:

- Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

- historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- sonstige Sachgüter wie Gebäude, Brücken etc.

Kulturdenkmal

Der FNP stellt das ehemalige Predigerwitwenhaus als einfaches Kulturdenkmal und damit erhaltenswertes Gebäude dar. Es wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in seinem derzeitigen Bestand nicht berührt. Bauliche Ergänzungen sind durch eng am Bestand orientierte Ausweisung von Baulinien nahezu unmöglich.

6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung Die aufgelockerte Bebauung entlang der Eichbergstraße mit teils villenartigen Gebäuden und bislang gebietsverträglichen gewerblichen Nutzungsanteilen wird entsprechend ihrem planungsrechtlichen Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auch das Predigerwitwenhaus wird in die Wohngebietsausweisung einbezogen, da es dem Wohnen dient und keine Gemeinbedarfseinrichtung mehr darstellt.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden einige Nutzungseinschränkungen getroffen, um die derzeit vorherrschende Gebietsausprägung mit überwiegenden Wohnanteilen zu wahren.

Allgemein zulässige Nutzungen, die bisher im Gebiet nicht vorkommen, werden daher nur ausnahmsweise zugelassen. Dies betrifft Läden zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Im Plangebiet befindet sich ein seit längerem ansässiger Tischlereibetrieb. Dieser genießt Bestandsschutz. Die genehmigte Nutzung soll im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auch zukünftig weiterhin zulässig sein, sofern der Betrieb hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen gebietsverträglich ist und bleibt. Dies wurde durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der tatsächlichen betrieblichen Abläufe untersucht. Das Gutachten ermittelte Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte während der Tageszeiten vor einigen Fassaden der unmittelbar benachbarten Gebäude. Da es sich um eine gewachsene Bestandssituation handelt, kann hier die Regelung der TA Lärm zu Gemengelagen herangezogen werden, die eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte zulässt, sofern dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Der Umfang möglicher baulicher Erweiterungen in der unmittelbaren Nachbarschaft muss jedoch auf die vorhandene Immissionsituation abstellen. Der unter Kapitel 6.2 erläuterte Zuschnitt der Baugrenzen berücksichtigt diese Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.

Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund der Konflikt trächtigen Nutzungsausprägung gänzlich ausgeschlossen. Sie passen auch städtebaulich und hinsichtlich des Platzbedarfs nicht in die gewachsene Wohngebietsstruktur.

Ausgeschlossen sind aus den oben genannten Gründen auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**6.2. Maß der baulichen Nutzung
überbaubare Flächen
Grundflächenzahl (GRZ)**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich städtebaulich am aufgelockerten Charakter des vorhandenen Gebäudebestandes. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird dabei auf fast allen Grundstücken deutlich unterschritten.

Die zulässige Grundstücksausnutzung eröffnet hinsichtlich der überbaubaren Flächen Möglichkeiten für An- und Erweiterungsbauten an den bestehenden Gebäuden, auf einigen sehr tiefen Grundstücken **nördlich** der Eichbergstraße auch eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe.

Entsprechend dieser zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit ist hier überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Für einige wenige Grundstücke am östlichen Plangebietsrand ist entsprechend der Grundstücksgröße und des Gebäudebestandes eine abweichende GRZ festgesetzt: Die Reduzierung der GRZ auf 0,2 auf dem Grundstück Eichbergstraße 6 erfolgt auf Grund der unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der benachbarten Tischlerei ausgewiesenen überbaubaren Fläche und wird angesichts des großen Grundstücks als städtebaulich angemessen und ausreichend erachtet. Auf dem rückwärtigen, noch unbebauten Teil des Grundstücks Eichbergstraße 2 a wird als Übergang zu dem benachbarten und durch eine stärkere Überbauung gekennzeichneten Bereich entlang der Bergstraße eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für das Grundstück der ansässigen Tischlerei (Eichbergstraße 4) ist eine höhere GRZ von 0,4 festgesetzt, um den Fortbestand des Betriebes sicherzustellen.

Auf den überwiegend sehr tiefen und großen Grundstücken **südlich** der Eichbergstraße sind der baulichen Entwicklung aufgrund der bestehenden Immissionssituation infolge der südlich verlaufenden Bahnstrecke Hamburg-Lübeck engere Grenzen gesetzt. Auf allen betroffenen Grundstücken ist eine einheitliche GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese lässt bauliche Erweiterungen in einem städtebaulich angemessenen Verhältnis zum Bestand zu. Auch für das Grundstück der Kirchengemeinde mit dem alten Predigerwitwenhaus ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um planerischen Spielraum für bauliche Erweiterungen an den neueren Gebäuden als Ausgleich für das unverändert zu erhaltende historische Gebäude zu geben.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Baugrenzen, Baulinien

Der Zuschnitt der Baugrenzen orientiert sich im überwiegenden Teil des Plangebietes am Bestand. Die Tiefe des ausgewiesenen Baufeldes lässt auf einigen Grundstücken

nördlich der Eichbergstraße eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe zu. Auf allen Grundstücken werden Um- und Anbauten grundsätzlich ermöglicht. Wegen der bestehenden Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm insbesondere auf den Grundstücken südlich der Eichbergstraße sind die Baugrenzen hier enger am Bestand geführt.

Für ein besonders tiefes Grundstück am östlichen Plangebietsrand, das an die Grundstücke entlang der Bergstraße grenzt, ist ein zweites, gesondertes Baufeld ausgewiesen. Der durch ein bestehendes Gebäude im rückwärtigen Bereich der Eichbergstraße (Nr. 2 a) bereits vorhandene bauliche Zusammenhang mit der Wohnbebauung entlang der Bergstraße begründet städtebaulich die zulässige bauliche Verdichtung an dieser Stelle. Aufgrund der ermittelten Emissionen des benachbarten Tischlereibetriebes ist die Ausdehnung des Baufeldes jedoch stark eingeschränkt.

Dies gilt ebenso für die Erweiterungsmöglichkeiten an den übrigen Bestandsgebäuden im direkten Umfeld des Betriebes sowie für den Betrieb selbst. Betriebliche Erweiterungen sind aus Immissionsschutzgründen an diesem Standort nicht möglich. Die Festsetzung der Baugrenzen folgt daher dem Bestandsgebäude. Somit ist eine Verschlechterung der Lärmsituation für das Wohnumfeld infolge einer baulichen Erweiterung der Betriebsflächen ausgeschlossen. Die Festsetzung des Bebauungsplans löst hier keinen Handlungsbedarf aus.

Auch an den durch Immissionsüberschreitungen betroffenen rückwärtigen Gebäudefronten der Wohngebäude Eichbergstraße 4 und 6 sind die Baugrenzen aus diesem Grund eng am Bestand geführt. Auf dem Grundstück Eichbergstraße 6 ist im nordöstlichen Bereich eine Bebauung mit einem weiteren Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes aus immissionsrechtlicher Sicht aufgrund der festgestellten Schallausbreitung jedoch zulässig. Das Wohngebäude Eichbergstraße 4 gehört nicht zum Tischlereibetrieb.

Die Ausweisung der Baugrenzen entlang der Eichbergstraße orientiert sich am typischen Erscheinungsbild des Wohnquartiers. Der Großteil der Gebäude steht von der Straße im Mittel um ca. 5 m zurückgesetzt. Die Vorzone bis zur Straße ist gärtnerisch gestaltet. Im östlichen Straßenabschnitt stehen die Gebäude etwas enger zur Straße. Eine unmittelbare Straßenrandbebauung wie im Falle des Gebäudes Eichbergstraße 13 jedoch ist untypisch für dieses Gebiet. Die Baugrenze folgt daher hier nicht dem Bestand, sondern dem Erscheinungsbild und der Ausprägung des baulichen Umfeldes. Das jetzige Gebäude genießt Bestandsschutz, ein Neubau soll sich aber künftig städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Für das historische und denkmalgeschützte ehemalige

Predigerwitwenhaus ist eine Baulinie eng am Bestand festgesetzt. Anbauten sind hier unzulässig. Das Gebäude soll so in seinem historischen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Insgesamt bleiben auch durch die erweiterten Bebauungsmöglichkeiten der Charakter und die besondere Qualität des Wohngebietes gewahrt.

6.3. Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden villenartigen Einzelhausbebauung als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Damit ist die städtebaulich vorherrschende und dem Charakter des Gebietes entsprechende aufgelockerte Bebauung auch künftig sichergestellt.

6.4. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gesteuert. Unter den vorhandenen Gebäuden sind eingeschossige mit Wohnräumen im Dach, jedoch auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen liegen mit ganz wenigen Ausnahmen bei maximal 9,30 bis 9,50 m. Um den bisherigen städtebaulichen Maßstab zu wahren, orientiert sich die Festsetzung der maximalen Firsthöhe am vorhandenen Gebäudebestand. Die wenigen höheren Gebäude genießen Bestandsschutz. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird verzichtet, da die vorhandenen unterschiedlichen Haustypen über sehr verschiedene Traufhöhen verfügen.

Die Höhenlage der Eichbergstraße ändert sich in ihrem Verlauf. Der Tiefpunkt liegt im Bereich der Wendeanlage am westlichen Plangebietsrand. Die Grundstücke fallen jeweils von der Erschließungsstraße zu den Gewässern im Norden und Süden hin ab. Daher wird bei der Festlegung der Bezugshöhe (s. textliche Festsetzungen Ziffer III 1.2) neben der jeweiligen Straßenhöhe die vorhandene Topographie berücksichtigt.

Zusätzlich zur Firsthöhe ist auch eine maximale Sockelhöhe festgesetzt. Damit soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild der Hausvorzonen und Vorgärten entlang der Eichbergstraße erreicht werden.

6.5. Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Eichbergstraße einschließlich der Wendeanlage im Westen ausgewiesen. Bauliche Veränderungen sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 B nicht vorgesehen. Die derzeitigen Straßenprofile sind für eine Anliegerstraße mit Sackgassencharakter ausreichend bemessen.

6.6. Verkehrsflächen besondere

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der

rer Zweckbestimmung

Lokfelder Damm entsprechend seiner bisherigen Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen. Es sind alle Flächen planzeichnerisch festgesetzt, die sich auch in städtischem Eigentum befinden und von der Stadt unterhalten werden. Dazu gehören auch begrünte Randbereiche zum Neuhöfer Teich und zum tiefer gelegenen städtischen Gartengrundstück im Südwesten.

6.7. Grünflächen

Private Grünflächen

Entsprechend den bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 B formulierten grünordnerischen Zielsetzungen, die vorhandenen und naturräumlich bedeutsamen Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Fließgewässer zu sichern, ist auf den Grundstücken südlich der Eichbergstraße eine 5 m tiefe Zone entlang der Bischofsteicher Bek als private Grünzone mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt.

6.8. Wasserflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserflächen der Mühlenau und des Grabens an der südlichen Plangebietsgrenze sind als Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

7 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbindlich festgesetzt.

Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 B ist es:

- das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und fortzuentwickeln, sowie
- die Auswirkungen der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf die Biotopverbundstrukturen entlang der Mühlenau so gering wie möglich zu halten.

Die im Bebauungsplan Nr. 13 B getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen daher vornehmlich dem Erhalt vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen als charakteristische Elemente dieses Stadtbereichs.

7.1. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Gehölzgürtel auf den privaten Grundstücken an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Bischofsteicher Bek bildet die naturräumliche Abgrenzung zwischen den privaten Grundstücken und den offenen Feuchtgrünflächen. Durch ein Erhaltungsgebot soll die gewachsene Gehölzkulisse langfristig als wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes in ihrem Bestand gesichert werden. Für abgängige

Bäume und Sträucher ist daher auch die Qualität der Ersatzpflanzungen textlich festgesetzt.

7.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die vorhandenen naturnahen Gehölzstrukturen auf den natürlichen Böschungskanten entlang der Mühlenau sollen aufgrund ihrer Bedeutung zur Sicherung der Funktion der Mühlenau als Biotopverbundachse erhalten und dauerhaft gesichert werden. Das Relief im Bereich der dort festgesetzten Maßnahmenfläche (M 1) darf nicht verändert werden.

Als eine zweite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) wird ein städtisches Gartengrundstück am südöstlichen Plangebietsrand südlich des Predigerwitwenhauses ausgewiesen. Die auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellte Fläche soll zu einer artenreichen Wiese mit heimischen Obstbäumen entwickelt werden. Diese Gartenfläche ist schon jetzt von zahlreichen Einzelbäumen, darunter etlichen Obstbäumen geprägt. Bei der Entwicklung der Fläche wird auf den Erhalt der vorhandenen heimischen Arten geachtet. Bei Neuanpflanzungen werden ebenfalls nur heimische Arten Verwendung finden. Zur Pflege der extensiven Wiesenvegetation soll dort nur zweimal im Jahr eine Mahd erfolgen. Die Fläche ist Bestandteil des Niederungsbereichs bis zur Bahntrasse, der die Biotopverbundachse entlang der Mühlenau mit dem Gewässer des Neuhöfer Teiches verbindet und den die Stadt zu einem hochwertigen Naturraum mit standorttypischer Vegetation entwickeln will. Die dargestellten Entwicklungsziele sind durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich festgeschrieben.

Entlang des Lokfelder Dammes sowie der Bischofsteicher Bek befinden sich in einem bis zu 30 m breiten Streifen Gehölzbestände mit zum teil alten, markanten Einzelbäumen. Diese sind aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für das Landschaftsbild erhaltungswürdig und sollen geschützt werden. Dies erfolgt durch eine entsprechende textliche Festsetzung bezüglich der M 2 Fläche.

8 Immissionsschutz

Schienenlärm

Das Wohngebiet an der Eichbergstraße liegt ca. 220 m entfernt zur Bahnstrecke Lübeck – Hamburg, die auf einem Damm verläuft. Um die Auswirkungen der Verkehrslärmemissionen auf die vorhandene und zukünftig mögliche Bebauung zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen, wurde frühzeitig ein Schallschutzgutachten durch das Büro für Schallschutz – Dipl.-

Ing. Volker Ziegler – erstellt.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms erfolgte anhand der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Bei der Bewertung der ermittelten Lärmimmissionen wurden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts angesetzt.

Die Berechnung des schienenbezogenen Lärms erfolgte mit aktuellen Angaben der DB Netz AG vom April 2008 für die Streckenbelegung des Prognosejahres 2015. Der zu berücksichtigende Schienenbonus von 5 dB(A) ist durch einen entsprechenden Abzug bei den Emissionspegeln berücksichtigt. Im Berechnungsmodell enthalten sind auch die umliegenden innerörtlichen Straßen, der neue Parkplatz auf der Müllerriese sowie die ca. 1 km entfernte A 1 und die ca. 500 m südlich zum Plangebiet verlaufende B 75. Die Auswirkungen des Verkehrslärms stellen sich laut Schallgutachten wie folgt dar:

Ausgehend von den Prognosewerten für die Zugbelegung der Bahnstrecke Lübeck – Hamburg im Jahr 2015 werden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte innerhalb der festgesetzten Baugrenzen tags mit Beurteilungspegeln bis 60 dB(A) um bis zu 5 dB(A) und nachts mit Beurteilungspegeln bis zu 62 dB(A) um bis zu 17 dB(A) überschritten. Im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke südlich der Eichbergstraße wird der Orientierungswert tags von 55dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Derzeit sind die Lärmbelastungen tags um 3 dB(A) und nachts um 7dB(A) geringer.

Wegen der überwiegend bestandserhaltenden Überplanung des Wohngebietes an der Eichbergstraße sind zurzeit keine Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Bahnstrecke vorgesehen. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere auf den südlich der Eichbergstraße gelegenen Grundstücken werden der Bestandssicherung zugerechnet. Auf einigen Grundstücken nördlich der Eichbergstraße sind auch Bebauungen in zweiter Reihe planerisch möglich. Dies ist nach Auffassung der Stadt immissionsrechtlich zulässig, da gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens die Beurteilungspegel in den ebenerdigen Außenwohnbereichen auf Höhe des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete liegen und die baulichen Erweiterungen sich von der Schallquelle entfernen. In der Nacht überschreiten die Beurteilungspegel den in der Rechtsprechung als Grenze des Abwägungsspielraums angesehenen Wert von 60 dB(A) nicht. Durch die zusätzliche rückwärtige Bebauung wird keine Verschlechterung der bestehenden Immissionsituation ausgelöst.

Es werden entsprechend den Empfehlungen des Gutach-

ters Lärmpegelbereiche für die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet gilt tags der Lärmpegelbereich III für Wohnräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden. Da die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs nachts sogar um 2 dB(A) über den Tagwerten liegen, folgt die Stadt den Empfehlungen des Gutachters und setzt für Wohnräume, die zum Schlafen genutzt werden, nachts eine Einstufung in den Lärmpegelbereich V fest. Letzteres bedeutet den Einbau von schallgedämmten Lüftungsgeräten, um nachts die lufthygienisch erforderliche Belüftung sicherzustellen. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt ausschließlich textlich, da sie für das gesamte Plangebiet gelten und nur eine Unterscheidung hinsichtlich der Nutzung der Wohnräume (Schlafräume, sonstige Aufenthaltsräume)vorgenommen wird.

Der festgesetzte passive Schallschutz ist baurechtlich bindend für An-, Um- und Neubauten. Eine Pflicht zur Nachrüstung an den bestehenden Gebäuden besteht jedoch nicht.

Gewerbelärm

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein seit langem ansässiger Tischlereibetrieb. Das Werkstattgebäude liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Eichbergstraße 4. Das Gebäude an der Straße gehört nicht zum Betrieb. Eine zum Betrieb gehörende Wohnung befindet sich im hinteren Abschnitt des lang gestreckten Werkstattgebäudes, als Werkstatt und Lagerräume wird die vordere Hälfte des Gebäudes genutzt.

Der genehmigte Betrieb ist von ebenfalls genehmigten Wohnnutzungen umgeben. Eine Aussiedlung ist derzeit nicht geplant und soll durch den Bebauungsplan auch nicht forciert werden. Planungsrechtlich besteht für den Betrieb Bestandsschutz.

Da der Bebauungsplan auch Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Wohngebäuden eröffnet und insbesondere, weil für das sehr tiefe Grundstück Eichbergstraße im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Bebauung zugelassen werden soll, wurde eine schallgutachterliche Untersuchung zur Klärung der Lärmimmissionen im Umfeld des Tischlereibetriebes auf der Basis des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vorgenommen. Dazu führte das beauftragte Büro (Ingenieurbüro für Schallschutz, ibs, Dipl. Ing. Volker Ziegler) am 01.09.2008 eine Betriebsbegehung durch und stimmte die Betriebsdaten (Gutachten Kapitel 2, Anlagen und Betriebsbeschreibung) mit dem Eigentümer ab. Demnach beginnt die Betriebszeit *um 7.00 Uhr und endet um 16.15 Uhr. Die Maschinenlaufzeiten variieren zwischen 1 – 4 Stunden. Im Sommer werden einzelne Fenster an der Nordostseite und die Tür an der Südwestseite der Werkstatt zeitweise zu Lüftungszwecken geöffnet. Bei Einsätzen auf Baustellen findet kein Betrieb in der Tischlerei statt. Die*

Tischlerei verfügt über einen Kleintransporter mit Anhänger. Anlieferungen erfolgen per Lkw, die entweder auf der Hoffläche zwischen der Werkstatt und dem Wohnhaus per Hand oder auf der Straße per Stapler entladen werden (aus Gutachten zitiert).

Der Gutachter ermittelte die von den Vorgängen auf dem Betriebsgelände ausgehenden Lärmimmissionen durch Schallausbreitungsberechnungen in Bezug auf die drei benachbarten Wohnhäuser als Immissionsorte. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf dem für eine Bebauung vorgesehenen Grundstück nordöstlich der Tischlerei wurden ergänzend flächendeckende Berechnungen vorgenommen.

Die Schallausbreitungsberechnungen ergaben, dass an einigen Gebäudeseiten der drei benachbarten Wohnhäuser Eichbergstraße 2a, 4 und 6 der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) überschritten wird.

Hierbei handelt es sich um eine Bestandssituation, für die die Regelung der TA Lärm für Gemengelage herangezogen werden kann. Sofern die Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden – was hier nicht der Fall ist –, können die für Wohngebiete geltenden Immissionswerte erhöht werden, sofern dies nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist. Angesichts des Bestandschutzes des Betriebes und der Tatsache, dass es sich um eine gewachsene Lage handelt, hält die Stadt Reinfeld die Anwendung dieser Möglichkeit für planerisch gerechtfertigt. Berücksichtigt ist dabei, dass das den Berechnungen zugrunde liegende Betriebsgeschehen eine Maximalannahme darstellt und nur an einzelnen Tagen stattfindet.

Eine Ausweisung des Betriebes und seiner unmittelbaren Umgebung als Mischgebiet entspricht nicht der planerischen Intention der Stadt bei Aufstellung des Bebauungsplans. Diese bestand vor allem in einer planungsrechtlichen Absicherung des derzeitigen besonderen Charakters des Wohnquartiers. Eine Öffnung in Richtung gewerblicher Nutzungen widerspricht diesem Planungsziel, weil dadurch sich die derzeitige Nutzungsausprägung und das Erscheinungsbild nachhaltig verändert würden.

Als Ergebnis des Gutachtens werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans die Baugrenzen an den Gebäudeseiten, die von den Immissionsüberschreitungen betroffen sind, eng am baulichen Bestand geführt. Das Baufeld für den geplanten Neubau nordöstlich der Tischlerei wird so zugeschnitten, dass der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB (A) eingehalten wird. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit die bestehende Lärmsituation nicht verschlechtert. Die Überplanung löst daher keinen weitergehenden Hand-

lungsbedarf zum Immissionsschutz aus. Da sich die Bestandssituation lärmtechnisch nicht verändert, ergeben sich auch keine wechselseitigen Ansprüche seitens des Tischlereibetriebes und der benachbarten Wohnungseigentümer bezüglich Schallschutzmaßnahmen.

9 Altlastenrelevanz

Für das Plangebiet ist gemäß Auskunft des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn im Boden- und Altlastenkataster mit Stand vom 27.10.2008 keine Verdachtsfläche oder eine Altlast eingetragen. Da es für das Betriebsgrundstück der Tischlerei Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen gibt und das Grundstück im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, wurde entsprechend der Forderung der Behörde mittels einer historischen Erkundung eine mögliche Altlastenrelevanz durch ein entsprechend qualifiziertes Gutachterbüro geprüft. Die Recherche ergab, dass für das Flurstück 84/2 (Hausnummer 4) keine vormalige gewerbliche Nutzung dokumentiert ist. Da es ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde, ist kein Altlastenverdacht für dieses Flurstück zu besorgen.

Auch auf dem Flurstück 84/3 (Hausnummer 4 a), dem derzeitigen Betriebsstandort, sind aus Sicht des Gutachters nach Bewertung der vorliegenden Kenntnisse gegenwärtig keine nutzungsbedingten altlastenrelevanten Untergrundverunreinigungen zu besorgen.

Die unter Bodenschutzbehörde (uBB) weist darauf hin, das für das Grundstück in Verbindung mit Erdarbeiten eine Bodenüberprüfung unter Beachtung der DIN 19731 erforderlich ist. Bei Auffälligkeit ist die uBB hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

10 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden und auch für die zulässigen Um-, Erweiterungs- und Neubauten ausreichend dimensioniert.

10.1. Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Reinfelder Stadtwerke.

10.2. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal der Eichbergstraße.

10.3. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen und befestigten Freiflächen wird über den Regenwasserkanal der Eichbergstraße abgeführt. Das übrige Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken durch die großen Hausgärten direkt zu Versickerung gebracht werden.

10.4. Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.on-Hanse. Für die Gasversorgung sind die Vereinigten Stadtwerke (VSG Netz GmbH) zuständig.

10.5. Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung ist bereits vorhan-

den und ist entsprechend den Anforderungen der neuen Nutzung ggfs. zu erweitern bzw. zu ergänzen.

10.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung sichergestellt.

10.7. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV-334-166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich vor dem Grundstück Eichbergstraße 4 und im Wendehammer des Eichbergstraße. Notfalls ist es auch möglich, Löschwasser aus dem Neuhöfer Teich oder aus der Mühlenau zu entnehmen. Diese befinden sich im Umkreis von 300 m und können von der Feuerwehr problemlos angefahren werden.

11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1. Kulturdenkmale

Das ehemalige Predigerwitwenhaus an der Ecke Eichbergstraße / Bergstraße wird denkmalpflegerisch als einfaches Kulturdenkmal eingestuft und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich als solches dargestellt. Es wird derzeit als Wohngebäude genutzt.

11.2. Artenschutzrechtliche Befreiung gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG

Durch die Planungen sind keine Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sorgen für den Erhalt der ökologischen Funktion der rückwärtigen Hausgartenbereiche entlang der Mühlenau für geschützte bzw. gefährdete Fledermausarten im Falle von möglichen Rodungen vorhandener Großbäume. Die Maßnahmen werden durch die Stadt Reinfeld auf städtischen Grundstücken durchgeführt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG wird daher nicht erforderlich.

11.3. Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Ortsgestaltungssatzung (Teilbereich B, mit Ausnahme der Gebäude Eichbergstraße Nr. 17 und 20 im Teilbereich D) der Stadt Reinfeld. Für die Gestaltung baulicher Anlagen bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplans hier neue oder ergänzende Regelungen zu treffen.

11.4. Anpassung des Flächennutzungsplans

Nach Abschluss eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ist der

Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung wird nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes umgehend vorgenommen. ~~Eine Plandarstellung der geänderten Planinhalte wird der Begründung zum Bebauungsplan bereits zum Satzungsbeschluss beigelegt.~~

Die Berichtigungen des Flächennutzungsplans betreffen die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich südlich der Eichbergstraße anstelle der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft entlang des östlichen Abschnitts des Bischofsteicher Bek sowie die Wandlung der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfslächen Pastorat und Schwesternstation in Wohnbauflächen.

12 Flächenbilanz

Tab.: Flächenanteile

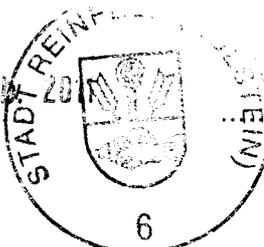
Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	28.170 m ²	72,5
Verkehrsflächen	2.300 m ²	5,9
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	625 m ²	1,6
Private Grünflächen	1.360 m ²	3,5
Maßnahmeflächen	5.110 m ²	13,3
Wasserflächen	1.235 m ²	3,2
Gesamt	38.840 m²	100

13 Kosten

Die Planungen verursachen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Kosten für Pflanzmaßnahmen auf der mit M 2 bezeichneten städtischen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Kosten werden mit ca. 2000,- € veranschlagt und umfassen die Bepflanzung der Wiesenfläche mit 20 heimischen Obstbäumen.

Des Weiteren entstehen Kosten für die CEF-Maßnahmen zum Artenschutz. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Es entstehen lediglich Kosten für die Anschaffung von Fledermaus- und Meisenkästen in Höhe von ca. 1500,- € zuzüglich Kosten für einen städtischen Bediensteten einschließlich Fahrzeug von ca. 100 €.

Stadt Reinfeld (Holstein), den.....




Bürgermeister