

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Grünordnerischer Beitrag
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Finanzierung

## **Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Reinfeld**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld entwickelt, der am 07.06.1962 unter dem Az: IX 810 c - 512.111 - 62.61 genehmigt wurde und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind.

Für das jetzige Plangebiet gilt für den größten Teil bereits der Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung und Ergänzung der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein -Az.: IV/810 d -813/04 – 62.61(18) vom 28.04.1975 genehmigt wurde sowie die dazu ergangenen Änderungen.

Der Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung und Ergänzung bleibt rechtskräftig, soweit er den Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung nicht berührt.

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 wird überplant und somit ungültig. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für Gemeinbedarf, die in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt wird.

### **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Für das Gebiet Birkenweg/Erlengrund:

das im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Bebauung am Erlengrund und im Osten und Nordosten durch einen Altholzbestand und dem Schulgelände an der Schützenstraße, im Südosten und Südwesten durch die Parkplatzfläche der Schule und der Sporthalle, im Westen durch die Schützenstraße und die Bebauung des Flurstückes 11/36 und im Süden durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 11/36 und 11/144, begrenzt wird.

Das Plangebiet liegt nördlich der Schützenstraße und südöstlich der Straße Erlengrund.

### **3. Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung und Ergänzung setzt das zu ändernde Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Die seinerzeit als künftig entfallende bauliche Anlagen dargestellten Gebäude sind aber nie entfernt worden, so daß diese für weitere Planungen zur Verfügung stehen. 1990 wurden beide Gebäude sogar umfassend saniert.

Diese vorhandenen Gebäude sollen für eine künftige Nutzung als Kindergarten hergerichtet werden. Das bedeutet, daß sich die bestehenden Ausmaße der

Baukörper nicht verändern werden. Die einzige Veränderung ist in der Gebietsausweisung zu sehen, um planungsrechtlich das geplante Vorhaben abzusichern.

Da beabsichtigt ist, das Gebiet für den Kindergarten zeitlich begrenzt zu nutzen, wird es nicht als Fläche für den Gemeinbedarf sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Gebietsfestsetzung will sich die Stadt eine spätere Umnutzung offenhalten.

Da ein Kindergarten auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, kann diese Art der Nutzung festgesetzt werden, um nicht mittelfristig eine erneute Änderung des Bebauungsplanes vornehmen zu müssen.

Um das vorhandene Wohngebiet nicht über Gebühr zu belasten, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die allgemein zulässig sind, ausgeschlossen worden, zumal die angrenzende Wohnnutzung als reines Wohngebiet festgesetzt worden ist.

Damit bildet dieses allgemeine Wohngebiet, einen guten Übergang zwischen dem reinen Wohngebiet und dem Schulgelände.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind durch textliche Festsetzung für dieses Gebiet ausgeschlossen worden, da in diesem Bereich intensivere Nutzungsarten nicht mehr vorgesehen sein sollen.

Besonders Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen wegen ihres erhöhten Freiflächenbedarfs nicht in den Bebauungszusammenhang.

Das Maß der Nutzung wird mit der GRZ 0,2 festgesetzt, um eine zu massive Bebauung zu verhindern, denn die vorhandene umgebende Wohnbebauung stellt sich ebenfalls in aufgelockerter Bauweise dar.

Notwendige Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

Baugestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Stadt Reinfeld eine Ortsgestaltungssatzung erlassen hat, die am 03.06.1999 in Kraft getreten ist. Der Teilbereich D dieser Satzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindend und wird als Hinweis mit in die Planzeichnung aufgenommen.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß zur Erhaltung des Baumbestandes die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld Sorge trägt.

#### **4. Grünordnerischer Beitrag**

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt mitten in der bebauten Ortslage der Stadt Reinfeld ohne direkte Vernetzung zur freien Landschaft. Die Fläche ist teilweise bereits bebaut. Durch die eng um die bestehenden Gebäude herum gezogenen Baugrenzen ist nur in geringem Umfang neue Bebauung möglich. Eine solche ist zur Zeit auch nicht vorgesehen.

## **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) liegt im Entwurfsstadium vor (Büro Günther & Pollok, Itzehoe, Stand Februar 1999).

Der baulichen Entwicklung in diesem Bereich stehen seitens der Landschaftsplanung keine Bedenken entgegen. Die Fläche ist im Landschaftsplan-Entwurf bereits als „Wohnbauflächen (geplant)“ verzeichnet.

## **Bestand**

Die umgebenden Grundstücke werden zur Zeit als Hausgärten und als Schulgelände genutzt. Schützenswerte Landschaftselemente sind die entlang der Gräben an der Süd- bzw. Südwest-Grenze des Geltungsbereiches bestehenden und gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks sowie die als Altholzbestand gekennzeichnete Fläche an der Nordgrenze des Geltungsbereiches. In diese Strukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Auch die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende junge Gehölzpflanzung wird nicht berührt.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Teil der vollflächig asphaltierten Wende-/Zufahrtsfläche, an der keine Veränderungen geplant sind.

Der Boden wird im Landschaftsplan-Entwurf mit Geschiebemergel (lehmiger Sand, Lehmmergel) angegeben. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist daher im Gebiet nicht möglich.

Zusätzliche Baukörper zu den vorhandenen sind im Plangebiet zur Zeit nicht vorgesehen.

## **Bilanzierung gemäß Runderlaß**

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des grünordnerischen Beitrags wird im Wesentlichen anhand der Anlage zum "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 3. Juli 1998 durchgeführt. Abweichend von diesem Erlaß wird der Eingriff nicht vollständig schutzgutbezogen ermittelt, da es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches weit überwiegend um seit Jahrhunderten von Menschenhand mehrfach vollständig überformte und veränderte innerstädtische Bereiche handelt.

## **Planung**

Durch die Bebauung sind - über die Festsetzungen hinaus - keine zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetze möglich. Dies betreffend werden die vorhandenen Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt.

Die Baumaßnahmen sind darüber hinaus in der Weise durchzuführen und die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind so zu schützen, daß sie nicht geschädigt, sondern auf Dauer erhalten werden können. Für die eventuell erforderliche Neuanlage von Zufahrten, Stellplätzen etc. wurde die Verwendung offenerporiger wasser- und luftdurchlässiger Materialien zur Flächenbefestigung festgesetzt.

Auf der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Böschung, die bisher regelmäßig gemäht wurde, wird die Anlage einer ca. 3 m breiten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Arten und Qualitäten können der folgenden Pflanzliste entnommen werden. Durch diese Anpflanzung auf ca. 100 m<sup>2</sup> Böschungsfläche kann sowohl die Eingriffsschwere verringert als auch eine gewisse Abschirmung des übrigen Plangebietes zu der Nachbarbebauung hin erreicht werden. Schließlich führt diese Maßnahme zu einer zusätzlichen kleinräumigen Vernetzung zwischen dem östlich vorhandenen Altholzbestand und dem westlich bestehenden Knick.

Die Planung ermöglicht eine Neuinanspruchnahme von ca. 1.908 qm Gartenfläche. Diese ist gemäß der Anlage zum o. g. Runderlaß als mit „allgemeiner Bedeutung“ für den Naturschutz einzustufen, da es sich hierbei um von Menschenhand mehrfach überformtes und überwiegend als Wiese intensiv genutztes Gelände handelt.

Durch Überbauung bzw. Flächenbefestigung (private Stellflächen, Zufahrten etc.) können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal

bisherige Gartenfläche 1.908 m <sup>2</sup> x 0,3 (GRZ + 50%) ≙ versiegelt werden.	<b>572 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

Dem steht eine bestehende Flächenversiegelung (Gebäude, Zufahrt) gegenüber von (abzüglich)	<b><u>320 m<sup>2</sup></u></b>
---	---------------------------------

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht daher eine Neuversiegelung von	<b>252 m<sup>2</sup>.</b>
---	---------------------------

Dieser Eingriff ist gemäß o. a. Runderlaß mit dem Faktor 0,50 auszugleichen:

252 m <sup>2</sup> x 0,50 =	<b>126 m<sup>2</sup></b> =====
-----------------------------	-----------------------------------

Das bedeutet, es müssten 126 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

Aufgrund der Vorschäden durch die bestehende Bebauung wird durch die Planung die bereits beeinträchtigte Grundwasserneubildung kaum verschlechtert und das örtliche Kleinklima nicht verändert. Das Landschaftsbild erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigung, da sich die Planung innerhalb des bebauten Stadtbereiches befindet. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung möglich werden, sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen relativ gering. Da weiterhin zur Durchgrünung und Abschirmung eine Böschungsbepflanzung vorgesehen ist, im Zuge der Planung auf den Baumbestand Rücksicht genommen wurde und die Verwendung offenerporiger wasserdurchlässiger Materialien zur Flächenbefestigung festgesetzt wurde, ist nicht mit einer wesentlichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung von Naturhaushalt oder Landschaftsbild gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen.

Aus diesen vorgenannten Überlegungen heraus ergibt es sich, daß durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, die entsprechend der fachgesetzlichen Regelungen auszugleichen wären.



Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen.

Feuerlöscheinrichtungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in ausreichendem Umfang vorhanden.

## **8. Finanzierung**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Teilbereich der Straßenverkehrsfläche überplant, die sich eigentumsrechtlich im Besitz des Schulverbandes befindet. Änderungen im derzeitigen Bestand sind nicht geplant, sondern es findet nur eine planungsrechtliche Absicherung statt. Über das weitere Vorgehen wird die Stadt in Verhandlungen mit dem Schulverband eintreten.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld am 27.09.2000 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

(Bubolz)  
Bürgermeister

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 18** **3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER**

### **STADT REINFELD** **(HOLSTEIN)**

**KREIS STORMARN**