

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25, 8. Änderung und Ergänzung der Stadt Reinfeld**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich + Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Immissionsschutzmaßnahmen
  - 4.3 Naturschutz und Landschaftspflege
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung
  - 7.1 Wasserversorgung
  - 7.2 Elektrische Versorgung
  - 7.3 Gasversorgung
  - 7.4 Schmutzwasserbeseitigung
  - 7.5 Regenwasserbeseitigung
  - 7.6 Müllbeseitigung
  - 7.7 Feuerlöscheinrichtungen

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) ist vom Minister für Arbeit, Vertriebene und Soziales des Landes Schleswig-Holstein durch Erlass vom 07.06.1962 unter dem AZ.: IX 810 c - 512.111-62.61 genehmigt worden. Er weist für den betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Eine Änderung des Planes ist daher erforderlich und ist aufgrund des Entwicklungsgebotes des §8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zu entwickeln. Da der von der Planaufstellung betroffene Bereich direkt an den am 17.03.84 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 25 angrenzt, wird dieser als 8. Änderung und Ergänzung aufgestellt.

## 2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, 8. Änderung und Ergänzung lässt sich wie folgt beschreiben.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordwesten und Südosten durch den Bischofsteicher Weg und im Nordosten durch das Wiesengelände zwischen Zufahrt zur geplanten Osttangente und Altenfelder Weg (Flurstück 54/7).

Der Planbereich schließt nordöstlich an das Siedlungshausgebiet des Bischofsteicher Weges an. Nordwestlich sind diverse Reihenhäuseranlagen errichtet worden bzw. werden errichtet. Dahinter schließt sich ein, für das Gebiet unmaßstäblich wirkender, Mehrfamilienhausblock an. Die weitere Bebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser neueren Datums des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 25 geprägt. Der ÖNPV im Stadtgebiet wird durch den Service des Anruf-Sammel-Taxis (AST) gewährleistet.

## 3. Allgemeines Planungsziel

Da in der Stadt Reinfeld noch erhebliche Nachfrage an mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubaren Grundstücken besteht und entsprechende Grundstücksflächen nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, soll durch die jetzige Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 die Möglichkeit geschaffen werden, hier Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

## 4. Einzelheiten der Planung

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da das gesamte Baugebiet überwiegend Wohnnutzung aufweist, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4(3) BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sowohl die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als auch die offene Bauweise wird der umliegenden Bebauung gerecht. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze entspricht der Struktur der Stadt Reinfeld in diesem Bereich.

Die GRZ von 0,25 und die GFZ von 0,5 schöpfen die Grenze des §17 BauNVO nicht voll aus, um die Bebauung aufzulockern und großzügige Grundstücke zu erhalten, da das Gebiet im Randbereich der Wohnbebauung liegt.

Dem Bedarf an familienfreundlicher Bebauung wird Rechnung getragen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kindergartenplätzen wird eine weitere Kindergartengruppe im Kindergarten an der Schützenstr. eingerichtet.

#### **4.2 Immissionsschutzmaßnahmen**

Da das Plangebiet der 8. Änderung und Ergänzung im Abstand von ca. 100m zur Bahnstrecke Hamburg - Lübeck liegt, wurde mit Datum vom 17.02.1999 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die am 14.11.2000 aktualisiert wurde. Diese Untersuchung wird Bestandteil der Begründung. Ergebnis der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung der Streckenbelegungsdaten für den Ist - Zustand 2000/20001 sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche. Es handelt sich dabei um passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wodurch die Wohnruhe entsprechend ihrer Nutzungsausweisung garantiert werden soll, da der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen überschritten wird. Aufgrund von Flächenmangel ist von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen worden.

#### **4.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften sind Eingriffe in Natur und Landschaft die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. dessen Änderung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen. Da durch die Vergrößerung der Bauflächen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 eine zusätzliche Versiegelung durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist, sind in diesem Bebauungsplan entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Um eine fachgerechte und landschaftspflegerisch einwandfreie Entscheidung über die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen treffen zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner, Bad Segeberg im März 2000 ein grünordnerischer Beitrag mit Bestands- und Entwicklungsplan erarbeitet, dessen landschaftspflegerische Massnahmen, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Der grünordnerische Beitrag wird Bestandteil dieser Begründung. Daher wird auf dessen Aussagen verwiesen.

Da Teile des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Wichtigster landschaftspflegerischer, aber auch städtebaulicher Gesichtspunkt bei der Überplanung des Grundstückes ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs.5 Nr.4 BauGB bzw. die Minimierung (§ 8 Abs. 2 BNatSchG) des Eingriffs

in das Landschaftsbild durch die festgesetzte Begrünung der Gebäudedächer. Zusätzlich ist zum Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ sowie „Landschaftsbild“ die Anlage eines Knickwalls mit Bepflanzung festgesetzt worden.

Eine weitere Festsetzung regelt die Befestigung der privaten Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser.

## **5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:  
Nettobauland „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 0,25 ha.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht notwendig.

Finanzierungskosten kommen zur Verwirklichung dieses Planes auf die Stadt nicht zu, da die öffentlichen Erschließungsflächen bereits vorhanden sind.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Reinfeld (Holstein). Die in den öffentlichen Erschließungsflächen vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

### **7.2 Elektrische Versorgung**

Das Bebauungsplangebiet wird mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs AG (Schlesweg) versorgt.

### **7.3 Gasversorgung**

Über die vorhandene Gasniederdruckleitung der Stadtwerke Bad Oldesloe kann auch die Gasversorgung erfolgen.

### **7.4 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zum Klärwerk der Stadtwerke Reinfeld (Holstein), dessen Kapazität durch die Klärwerkserweiterung ausreichend ist. Errichtung, Betrieb und Unterhalt der Schmutzwasserkanalisation werden gemäß Satzung geregelt.

### **7.5 Regenwasserbeseitigung**

Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die vorhandene Regenwasserkanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen. Auch hier werden die

Errichtung, der Betrieb und der Unterhalt gemäß Satzung geregelt.

### 7.6 Müllbeseitigung

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


### 7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen sind, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, in Abstimmung zwischen den Stadtwerken Reinfeld (Holstein) und der Feuerwehr, vorgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung am .....1.1.02.01..... gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den .....26.11.01.....



  
.....  
Der Bürgermeister