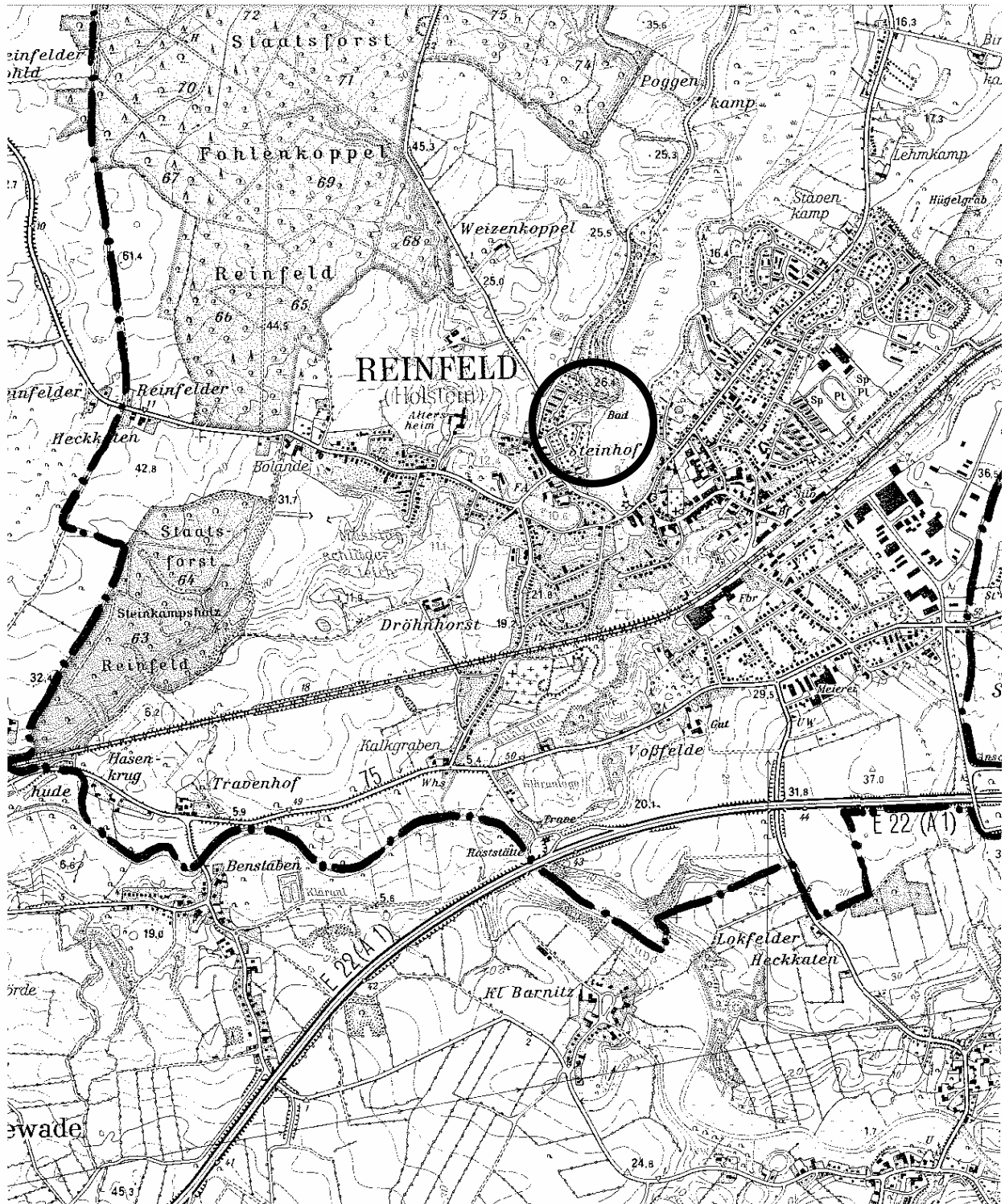


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



1. Planungsgrundlagen

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

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen/Emissionen
- c. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Schutzgebiete

6. Naturschutz und Landschaftspflege

- a. Systematik und Grundlagen
- b. Eingriffsbilanzierung
- c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

7. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für die Badeanstalt am Herrenteich gilt der Bebauungsplan Nr. 12 mit seinen fünf Änderungen. Die Fläche ist als Grünfläche Zweckbestimmung Badeanstalt bzw. Liegewiese überplant. Die angrenzenden Flächen sind bislang entsprechend den Bestandsnutzungen als öffentliche Grünfläche, Zweiradstellplatz, öffentliche Wege, Fläche für Bepflanzungen sowie Wald festgesetzt. Das Gebäude der heutigen Badeanstalt ist mit einer Baugrenze relativ eng umgrenzt. In dem Gebäude sind Umkleide- und Sanitärräume für die Badeanstalt, ein Kiosk, eine DLRG-Station sowie Räumlichkeiten für den örtlichen Ruderclub untergebracht. Der Großteil der Fläche liegt im Erholungsschutzstreifen des Herrenteichs (50 m-Abstandsbereich). Zulässig sind laut Bebauungsplan bauliche Anlagen, die dem Wassersport und dem Badebetrieb dienen.

Die Stadt Reinfeld plant, den Bereich der Badeanstalt durch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten in seiner Attraktivität deutlich aufzuwerten. Im Einzelnen sind folgende Nutzungsergänzungen geplant: Sauna mit Fitnessbereich, weitere Sportmöglichkeiten neben dem Wassersport, sowie eine Campiermöglichkeit für Wanderer und Radfahrer. Der Betrieb der Gesamtanlage soll durch einen privaten Investor erfolgen, entsprechend soll die Bandbreite der Nutzungen erweitert und somit das Angebot saisonunabhängig gefächert werden. Eine wirtschaftliche Eigen Tragfähigkeit der Gesamtanlage wird angestrebt. Die geplante Nutzungsintensivierung der Badeanstalt im Sinne eines mehr saisonunabhängigen Betriebs bedeutet eine sinnvolle Ergänzung und intensivere Nutzung bereits bestehender Einrichtungen.

Die vorgesehenen Nutzungserweiterungen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes, da die Baugrenze kaum Erweiterungen zulässt und die Zweckbestimmungen der Grünfläche die beabsichtigten Nutzungen nicht beinhalten. Auch muss für den Saunabau die zulässige überbaubare Grundfläche auf 900 qm angehoben werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) zeigt Reinfeld als äußeren Achschwerpunkt der Entwicklungsachse Lübeck-Reinfeld. Reinfeld liegt somit als Unterzentrum im Ordnungsraum um Lübeck, zudem ist der Bereich als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Die größeren Biotopverbundachsen der Trave und des Niederungskomplexes Heilsau-Herrenteich-Mühlenau-Trave sind als Verbundachsenräume dargestellt.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) werden für Reinfeld gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort aufgeführt. Dabei kommt der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wesenberg eine besondere Bedeutung zu, da deren Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek geeignet sind, bauliche Zusammenhänge der Stadt Reinfeld weiter zu führen bzw. Wohnbauflächen mit guter Anbindung an Reinfeld zu bieten. Der Bereich westlich der Heilsau und nördlich der Trave soll weiter für die Naherholung erschlossen werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Reinfeld als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgutbezogen. Reinfeld liegt nach der Karte „Landschaft und Erholung“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit

sowie als Erholungsraum. Um die Ortslage herum sind drei Erholungswälder vermerkt. Die thematische Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt die Traveniederung und die angrenzenden Bereiche als ein Geotop¹, der Bereich Herrenteich und Heilsauniederung ist ebenfalls punktuell als Geotop gekennzeichnet. In der thematischen Karte 3 (Arten- und Biotopschutz) werden die Niederungsbereiche der Trave und Heilsau als bedeutsame Verbundstrukturen gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) hat für den Bereich des Plangebietes und die unmittelbar angrenzenden Flächen folgende landschaftsplanerische Darstellungen: Der Herrenteich ist als Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem gekennzeichnet, die Uferbereiche sind als Feuchtgebiete dargestellt. An das Plangebiet grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (Herrenteich), der angrenzende Wald ist ebenfalls aufgezeigt. Reinfeld wird darüber hinaus als Erholungsort ausgewiesen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Reinfeld wurde am 18.01.2001 festgestellt. Nördlich angrenzend an die Badeanstalt ist im Landschaftsplan ein bewaldeter Steilhang nach § 15a LNatSchG dargestellt. Als Flächennutzungen sind Freibad und Spielplatz sowie im Norden Wald im Bestand vermerkt. Dargestellt sind weiterhin erhaltenswerte Einzelbäume, wie die Birkenreihe auf der Fläche des Freibades. Die Wasserfläche des Herrenteichs ist als dem Landschaftsschutzgebiet zugehörig gekennzeichnet. Der Entwicklungsplan zeigt Bauflächen der Badeanstalt im ufernahen Bereich und Grünfläche (Spielplatz) westlich der bestehenden Birkenreihe.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 widerspricht den übergeordneten Planungen nicht, auch ist der Umfang der Änderung unter Berücksichtigung der Bestandssituation vergleichsweise geringfügig, da es zu keinen veränderten Flächenausweisungen kommt. Die Auffächerung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Freibades unterstützt die Funktion Reinfelds als Erholungsort und entspricht der Raumeinordnung (gute Erholungseignung). Die Angebotserweiterung, gerade durch die Schaffung einer Campiermöglichkeit für Wanderer und Radfahrer, stärkt ebenfalls die Erholungsfunktion Reinfelds und des umliegenden Raumes.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) gilt der im Jahr 1962 wirksam gewordene Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen im Plangebiet sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badeanstalt und nördlich angrenzendem Wald dargestellt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ändert an der Festsetzung der Flächen nichts, die Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Reinfeld (Holstein) direkt am Westufer des Herrenteichs. Neben den bebauten Flächen im näheren Uferbereich von rund 720 qm sind der Strand, die Liegewiese, sowie die weiten Grünflächen prägend. Das Gelände ist nahezu eben, lediglich am Ufer fällt das Gelände sanft zur Wasseroberfläche des Herrenteichs ab. Nördlich grenzt an den Geltungsbereich Wald an; dieser stockt auf einem markanten Hang, der Teil eines auffälligen Hügels am Herrenteich ist.

¹ schützenswerte geomorphologische Form

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Durch den Erholungswald an der Fasanerie.
Im Osten:	Durch den Herrenteich.
Im Süden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 1/83, 1/74 und 1/160.
Im Westen:	Östliche Grenze der Flurstücke 1/203, 1/159 (Zu- wegung), 1/157, 1/56, 1/55, 1/51, 1/191 (Wohn- baugrundstücke).

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich der Badeanstalt, den Gehölgürtel zwischen Badeanstalt und nordwestlich gelegener Wohnbebauung, den westlich angrenzenden Spielplatz sowie den südlich vorbeiführenden Fußweg mit Fahrradstellplatz und Grünstreifen am Rande. Im Geltungsbereich liegt auch ein Teil des nördlich angrenzenden Hangwaldes. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt rd. 1,1 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet ist geprägt durch die Nutzung als Freibad mit großzügigen Freiflächen und erhaltenswerten Baumstrukturen. In den Randbereichen im Norden finden sich Gehölzstreifen und Wald mit Wanderwegen. Im Süden liegt ein Wanderweg mit im Geltungsbereich, ebenso ein Fahrradstellplatz am Ufer des Herrenteichs sowie kleinere Grünstreifen. Entsprechend den Bestandsnutzungen werden öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, eine Waldfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg – festgesetzt. Abweichungen zu den Abgrenzungen im Ursprungsplan ergeben sich bei der Fußwegführung, die dem eingemessenen Bestand angepasst wurde.

Die geplanten Nutzungen der einzelnen Grünflächenabschnitte sind durch unterschiedliche Abgrenzungen aufgezeigt und entsprechen den Vorstellungen der Stadt. Im Bereich westlich des Betriebsgebäudes ist der Standort für einen kleinen Zeltplatz vorgesehen. Dieser Zeltplatz dient der Unterbringung von Wanderern und Radwanderern für eine Kurzzeiterholung. Die Nutzung der vorhandenen Sanitäreinrichtungen der Badeanstalt ist beabsichtigt. Zelte für Übernachtungszwecke dürfen nur außerhalb des Waldschutzstreifens aufgestellt werden. Die Fläche innerhalb des Waldschutzstreifens kann für Abstellzwecke genutzt werden. Der im Westen liegende Spielplatz bleibt erhalten und ist entsprechend festgesetzt. Die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dienen vorrangig der Standortbestimmung im Gesamtgefüge. In der Örtlichkeit sind keine Absperrungen oder Zäune zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen. Das Konzept sieht weiterhin die öffentliche Zugänglichkeit der Badestelle vor. Für den Saunabetrieb wird jedoch ein abgeschlossener, nicht einsehbarer Außenbereich eingerichtet werden. Inwieweit eine Abgrenzung des Zeltplatzes zur Liegewiese notwendig wird, kann erst nach Inbetriebnahme der Anlage abgesehen werden.

Auf die Festsetzung eines detaillierten Nutzungskataloges für die geplanten und vorhandenen Nutzungen wird bewusst verzichtet, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können. Zum Nutzungsspektrum einer Sauna mit Finesseinrichtungen gehören die erforderlichen Umkleide- und Nassräume, Ruheräume, Fitness- und ggf. Wellnessangebote, interne Gastronomie, eine Terrasse etc. ebenso, wie zum Badebetrieb Verpflegungsangebote, DLRG-Station und entsprechende Nebeneinrichtungen erforderlich sind. Dieses trifft auch auf den bereits vorhandenen Bereich des Ruderclubs zu. Für die vorhandenen Freiflächen sollen entsprechende Spiel- und Freizeitangebote in Ergänzung der bereits vorhandenen Spieleinrichtungen (Tischtennis, Spielgeräte) wie z. B. Volleyballnetz, Basketballkorb, Beachvolleyball, Minigolf u. ä. möglich sein. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich nach § 30 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand in Verbindung mit den notwendig werdenden Erweiterungen. Für das Hauptgebäude wird eine max. zulässige Grundfläche von 900 qm festgesetzt, um die gewünschten Nutzungsdiversifizierungen zur Sicherung der Nutzungen durchführen zu können. Im Bestand sind etwa 720 qm bereits bebaut. Zur Vermeidung von unangemessenen Höhenentwicklungen wird die Firsthöhe in diesem Bereich auf 7,50 m über dem natürlichen Gelände begrenzt. Im Bereich der Uferlinie wird die Baugrenze einige Meter zurückverlagert, dies soll dem Schutz der Uferlinie des Herrenteichs dienen. Hochbauten müssen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dach- und Fassadenausbildung sowie für Nebengebäude getroffen. Der sensiblen Ortsbildsituation, wie man sie von der gegenüberliegenden Uferlinie aus erleben kann, soll somit Rechnung getragen werden.

Die im Bestand befindliche Waldfläche wird als Wald festgesetzt. Der im Ursprungsplan als nördliche Abgrenzung der Badeanstalt festgesetzte Gehölzgürtel wird in der 6. Änderung mit einem Erhaltungsgebot versehen. Ebenso die erhaltenswerten Laubbäume im Plangebiet.

b. Immissionen/Emissionen

Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen durch das Büro Masuch + Olbrisch gutachterlich untersuchen lassen. Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen sind mit 50 Gästen zur Nachtzeit auf einer Außenterrasse zur sicheren Seite hin getroffen. Die angrenzende Bebauung ist im Bebauungsplan Nr. 12 mit seinen Änderungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tagsüber und nachts überall eingehalten. Tagsüber werden die Orientierungswerte auch für Reine Wohngebiete eingehalten, die Orientierungswerte nachts werden an zwei Immissionspunkten geringfügig überschritten. Zur Vermeidung insbesondere nächtlicher Ruhestörungen ist auszuführen, dass sich grundsätzlich jeder Nutzer der Angebote an entsprechende Regelungen und Haus- oder Platzordnungen zu halten hat. Wird hiergegen verstoßen, ist dies ein ordnungsrechtliches Problem und der Betreiber hat durch geeignete Maßnahmen (Hausverbote etc.) die Ruhe wieder herzustellen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungen des bisherigen Nutzungsspektrums verträglich sind. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wege und ist existent. Für den Anlieferverkehr und die Feuerwehr ist wie bisher die vorhandene Zufahrt zum Ruderclub vorgesehen. Zusätzliche Zufahrten sind nicht beabsichtigt.

PKW-Stellplätze für Besucher der vorhandenen und geplanten Nutzungen sind im Plangebiet selbst nicht vorgesehen und aufgrund der topographischen Verhältnisse und Schutzwürdigkeit des Gesamtbereichs auch nicht sinnvoll möglich. Der Bereich der Badeanstalt ist über das Wanderwegenetz optimal fußläufig und per Fahrrad zu erreichen. Mit dem PKW kommende Bade Gäste benutzen z. Zt. den Parkplatz am Schulwiesenweg. Dieser Parkplatz könnte auch in den Abendstunden von Saunagästen genutzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Reinfeld. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich. Die Entfernung beträgt ca. 250 m, dies ist für die angedachte Nutzung und in Anbetracht der besonderen Lage des Plangebietes gemäß Stellplatzerlass ausreichend. Der Nachweis zur Unterbringung von Stellplätzen für das geplante Ergänzungsangebot ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Badeanstalt erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Für die Erweiterungen werden die erforderlichen Ergänzungen vorgenommen.

4. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Ver- u. Entsorgung:	pausch. ca. 10.000,- €
Grünplanung	rd. 1.200,- €
Ausgleichsfläche:	rd. 2.600,- €
Netto-Summe	rd. 14.000,- €

Die Stadt wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen.

5. Schutzgebiete

Die Wasserfläche des Herrenteichs ist bereits als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Durch die Nutzungserweiterungen hinsichtlich der Vielfalt wird das Schutzgebiet nicht berührt.

Die bestehenden hochbaulichen Anlagen liegen im Waldschutzstreifen nach § 32 LWaldG. Erweiterungen der Hochbauten sind nur im Süden, also der waldabgewandten Seite vorgesehen.

Eine Vorabstimmung mit der Forstverwaltung fand statt, aus fachlicher Sicht kann einer Erweiterung im Süden der bestehenden Betriebsgebäude zugestimmt werden. Eine Genehmigung der Unterschreitung des Waldschutzes kann von der Bauaufsicht gegeben werden. Das Aufstellen von Zelten ist im Waldschutzstreifen unzulässig.

Die Erweiterung des Hauptgebäudes der Badeanstalt liegt innerhalb des Erholungsschutzstreifens nach § 11 LNatSchG (50 m-Bereich). Die Errichtung oder erhebliche Veränderung von baulichen Anlagen ist hier verboten, es könne jedoch Ausnahmen zugelassen werden für innerörtliche Bereiche sowie Gemeinschaftsanlagen, die der wassergebundenen Freizeit- oder Erholungsnutzung dienen. Die Stadt Reinfeld geht davon aus, dass dieser Sachverhalt vorliegt. Trotzdem wird nur eine sehr verhaltene Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, der ökologischen Wertigkeit und Bedeutung des Herrenteichs soll somit Rechnung getragen werden.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Die übergeordneten Planungsvorgaben wurden bereits aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Grundsatz her nicht. Eine grobe Beschreibung des Plangebietes wurde unter Punkt 1 d gegeben, in der weiteren Bestandsbeschreibung werden nur noch die Eingriffsbereiche genauer charakterisiert. Aufgrund des Umfangs der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in einer stark verkürzten und der Planung angemessenen Form vorgenommen. Dies erscheint zudem angebracht, da der überwiegende Flächenanteil keine Veränderungen erfährt und der Eingriffsbereich punktuell bestimmbar ist.

b. Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet ist bereits eine voll ausgestaltete Freifläche. Naturschutzrechtlich wird ein Eingriff ausschließlich durch die Erhöhung der maximal überbaubaren Grundfläche (GR), also der Nutzungsintensität, vorbereitet. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig, da es sich um voll ausgestaltete Freiflächen mit einem ansprechenden Charakter handelt.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung² davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Das Schutzgut Klima wird daher nicht weiter betrachtet.

Bezogen auf den Bereich Arten und Biotop handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Grünfläche, die aufgrund der Nutzung einen allgemeinen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzt. Der Bewuchs besteht aus Gräsern der üblichen Rasenmischungen. Aufgrund der Lage am Herrenteich kommt der Fläche insgesamt eine erhöhte Bedeu-

² Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

tung für den Naturschutz zu. Diese Einschätzung resultiert nicht aus vorhandenen Wertigkeiten in den Eingriffsbereichen selbst, sondern aus der Wertigkeit angrenzender Strukturen, wie Hangwald, Herrenteich, Schilfgürtel etc.. Die Fläche der Badeanstalt ist somit Bestandteil eines kleinräumigen Mosaiks von Biotopstrukturen, dem als Freifläche eine Bedeutung zukommt, insbesondere, wenn kein Badebetrieb stattfindet. Auf solchen Flächen sind regelmäßig Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also auch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute überwiegend unversiegelt und werden als Spielplatz bzw. Liegewiese genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., dass von einem Einsatz von Düngemitteln in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind. In der geologischen Übersichtskarte sind Geschiebemergel als anstehende Bodenarten vermerkt. Aufgrund der Nähe zum Herrenteich ist von einer erhöhten Bedeutung der Bodenfunktionen auszugehen. Die geplante Bebauungserweiterung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten beigetragen. Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Entsiegelbare Flächen für eine Gegenrechnung finden sich nicht.

Die Hinweise zum Ausgleichserlass sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die zusätzlich mögliche Versiegelung nicht durchgängig wasserdurchlässig gestaltet werden kann, daher wird ebenfalls im Verhältnis 1:0,5 bilanziert.

Aus der reinen Bodenversiegelung ergibt sich folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Erweiterung Badeanstalt von 720 qm (Ist-Zustand) auf 900 qm durch Überbauung	180	-	90
zusätzliche Versiegelung	90		45
Summe			135 qm

Aufgrund der anzunehmenden erhöhten Bodenbedeutung wird es für angemessen erachtet, den ermittelten Mindestausgleich für die Bodenversiegelung zu verdoppeln. Folglich sind mind. 270 qm Ausgleich zu erbringen.

Durch die Ausweisung von mind. 270 qm Ausgleichsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Anlage von naturnahen Biotopen auf diesen Flächen kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, wobei das Gebiet direkt am Herrenteich liegt und somit Grundwasser hoch ansteht. Durch die im B-Plan ausgewiesenen, sehr verhaltenen Erweiterungsmöglichkeiten der Baulichkeiten wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert bzw. ein erheblicher Eingriff vermieden.

Südlich des Plangebietes verläuft die Schwarzebek, ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Heilsau. Das Gewässer wird durch die Planänderungen nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Ortsbild wird stark geprägt durch den Herrenteich, den Wald und die wechselseitigen Blickbeziehungen mit dem anderen Ufer (östlich). Aufgrund der innerörtlichen Lage sind nur Auswirkungen auf das innerörtliche Erscheinungsbild möglich, auch wenn dieses durch überwiegend natürliche Strukturen geprägt ist. Eine Vermeidung einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes wird durch den nur sehr begrenzten Erweiterungsspielraum erreicht. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen tragen deutlich zu einer Eingriffsvermeidung bei.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann ein Eingriff in das Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei der Eingriffsfläche um eine Fläche mit einer erhöhten Bedeutung für den Naturschutz. Diese Einschätzung resultiert aus der Zugehörigkeit zu einem Uferrandbereich mit vielschichtigen Wechselwirkungen und -beziehungen. Die Fläche selbst ist aufgrund ihrer Nutzung als intensiv genutzte, innerstädtische Grünfläche mit intensiver Pflege anzusprechen. Aufgrund der baulichen Erweiterungsabsichten sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften durch die Freiflächenreduzierung zu erwarten. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Biotope nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung und Minimierung eines weitergehenden Eingriffs tragen wesentlich die nur sehr verhaltenen Erweiterungsabsichten bei. Der Eingriff kann dadurch auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Der eingangs zitierte Ausgleichserlass sieht neuerlich eine Verdoppelung des Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung vor, sofern Strukturen mit Biotopfunktion angrenzen und für diese nachteilige Auswirkungen entstehen können (Punkt 3.4 der Anlage zum Erlass).

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die ermittelte Mindestausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (270 qm) zunächst zu verdoppeln ist. Weiterhin wird es für angemessen erachtet, wenn die Bauflächenenerweiterung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird. Dies entspricht dem Ersatzverhältnis von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen. Entsprechend sind noch einmal 180 qm Ausgleichserfordernis anzunehmen (durch die Erhöhung der GR im Bereich der Badeanstalt, ausgehend vom Bestand. Insgesamt resultieren aus der Betrachtung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften 450 qm Mindestausgleich.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist theoretisch kompensierbar, wenn die Erweiterungsflächen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und der für die Bodenversiegelung errechnete Mindestausgleich verdoppelt wird. Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 450 qm bei diesem Schutzgut.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der Ausgleichsbilanzierung resultieren 720 qm Mindestausgleich. Die Stadt prüft zurzeit die Möglichkeiten zur Ausgleichsrealisierung und wird eine geeignete Fläche für die Ausgleichsrealisierung bestimmen. Auf eine Ausgleichszuordnung im Bebauungsplan wird verzichtet, da es sich um eine städtische Fläche handelt und die Stadt eine Realisierung des Ausgleichs im ermittelten Umfang auf einer geeigneten Fläche im sonstigen Stadtgebiet gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sicherstellt.

Überschlägige Kosten für den Ausgleich:

Bei rund 750 qm Ausgleichserfordernis und einem anzunehmenden Preis für Ausgleichsflächen von 2,60 €/qm (incl. Maßnahme) ist mit Kosten von rund 2.000,- € für den Ausgleich zu rechnen.

Hinweis:

Aufgrund der Lage der Badeanstalt im Erholungsschutzstreifen des Herrenteichs ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 11, Abs. 5 LNatSchG für die Erweiterungen zu stellen.

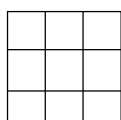
7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änd. der Stadt Reinfeld wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 27.08.2003 gebilligt.

Stadt Reinfeld,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER