

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33
der Stadt Reinfeld

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Reinfeld wird aus dem vom Innenminister am unter dem AZ: genehmigten Flächennutzungsplan einschließlich aller seiner rechtswirksamen Änderungen entwickelt. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu schaffen, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die für das Plangebiet Wohnbauflächen, Flächen für ein Regenrückhaltebecken und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausweist. Das Verfahren zur 16. Änderung wird vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Für das Gebiet besteht noch kein Bebauungsplan. Es handelt sich um die Erstaufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Dem dieser Begründung beigefügten ökologischen Fachbeitrag liegt der Landschaftsplan der Stadt Reinfeld zugrunde.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 ist aus dem vorausgehenden Übersichtsplan ersichtlich und wird wie folgt begrenzt:

Im Osten einschließlich der Straße "Neuer Garten" (Kreisstraße 75), die nördliche Grenze des Flurstükes 11/19, die westliche Grenze der Flurstücke 11/19, 11/25, 11/26 und 198/3, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 11/10 sowie deren Verlängerung bis an die östliche Grenze des Altenheimes, im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 12/1 (Feuchtgebiet) und des Flurstückes 32/3 und im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 32/3.

3. Bestandsbeschreibung und allgemeines Planungsziel

Das ca. 7,4 ha große Gelände des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im Norden von Reinfeld am Ende der bebauten Ortslage westlich der Kreisstraße 75 (Neuer Garten). Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und im Norden und Westen durch die großen Vorflutgräben "Piepenbek" und "Har-derbek" ein Quellmoor-Feuchtgebiet begrenzt.

Im Südwesten außerhalb des Plangebietes liegt das Alten- und Pflegeheim des Kreises Stormarn. Im Süden und Südosten grenzt vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauten an. Insbesondere im Osten, östlich der Straße Neuer Garten bis an die Ortsdurchfahrts-grenze ist eine intensive Reihenhausbebauung entstanden.

Das gesamte Gelände ist wenig strukturiert, weist allerdings erhebliche Höhenunterschiede auf, die sich entlang der Straße Neuer Garten als starke Böschungen niederschlagen. Auf der westlichen Seite des Gebietes fällt das Gelände zu einem Feuchtgebiet und dem Vorflutgraben hin stark ab. Die geplante Neubebauung paßt sich der Hanglage der Grundstücke an. Knicks zur Durchgliederung der landwirtschaftlichen Fläche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein neues attraktives Wohnbaugebiet am Rande der Stadt Reinfeld festgesetzt werden, durch das der aktuelle Bedarf an Neubaugrundstücken abgedeckt werden kann. Größere unbebaute Flächen sind in Reinfeld nicht mehr vorhanden. Die Erweiterung des Stadtgebietes in diesem Bereich wird durch die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, wie z.B. bereits vorhandene Bebauung östlich der Straße Neuer Garten und westlich in Höhe des Altenheimes, begünstigt.

Außerdem wird im Inhalt dieses Bebauungsplanes großer Wert auf Festsetzungen im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gelegt. So ist die Erhaltung der offenen Vorflutgräben sowie des Feuchtgeländes vorrangiges landschaftspflegerisches Ziel, das durch die Ausweisung weiterer naturnaher Flächen und eines Regenrückhaltebeckens im Norden

des Planbereiches unterstützt und ausgebaut wird.

4. Einzelfragen der Planung

a. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gelände wird entsprechend den Darstellungen der 16. Flächennutzungsplanänderung und den tatsächlichen Planungszielen als Wohnbaufläche ausgewiesen, die in ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Kreisstraße und ein Reines Wohngebiet für die dahinter liegende Fläche gegliedert wird.

Die Aufteilung in ein Reines und ein Allgemeines Wohngebiet wird zum einen vorgenommen, um eine Abstufung der zulässigen Nutzungsarten von der bekannten Ortslage, an die das Plangebiet im Osten angrenzt, zur freien Landschaft im Norden und Westen zu erreichen.

Außerdem ist es städtebaulich sinnvoll, zu Beginn des Neubaugebietes auch den erweiterten Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO zuzulassen, um z.B. die Errichtung von Läden (z.B. Bäckerei), die das Neubaugebiet versorgen können, zu ermöglichen. Es soll verhindert werden, daß eine ausschließliche "Schlafstadt" entsteht.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Grundstücke entlang der Kreisstraße ist außerdem sinnvoll, da in diesem Bereich durch den vorhandenen, wenn auch relativ geringen Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße 75 die Lärmwerte für ein Reines Wohngebiet überschritten werden. Da die Kreisstraße 75 allerdings nicht sehr stark befahren ist, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auch ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen unproblematisch. Nach überschläglicher Ermittlung der Lärmbelastung unter Zugrundelegung der Verkehrszahlen aus dem Verkehrsgutachten der Stadt Reinfeld von 1987 und der daraus resultierenden Prognose für das Jahr 2010 hat sich ergeben, daß die maximalen Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden. Die Aufstellung eines Lärmschutzgutachtens erübrigt sich daher. Die lärmtechnische Berechnung sowie ein Auszug aus der

Verkehrserhebung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Da für die zurückliegenden Grundstücke die Wohnruhe gewährleistet ist und dadurch ein attraktives Wohngebiet mit Ortsrandlage entstehen kann, ist hier die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes auch zum Schutz der angrenzenden Landschaftspflegeflächen sinnvoll. Um die Wohnqualität im Plangebiet zu erhalten, werden alle in der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen im Reinen - bzw. Allgemeinen Wohngebiet durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Bauweise wird eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, so daß zum einen eine Anpassung an die bereits im Süden und Osten vorhandenen Baugebiete gegeben ist, und zum anderen eine architektonisch gut durchmischte Bebauung und damit kein langweiliges Neubaugebiet entstehen wird. Im besonderen sollte das ökologische Bauen Berücksichtigung finden. Die Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl von 0,20 für die Einzel- und Doppelhausbereiche und der etwas höher angesetzten Grundflächenzahl im Bereich der Reihenhausbauten entspricht diesen Planungsintentionen. Die geringen Grundflächenzahlen bewirken im Zusammenhang mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und der offenen Bauweise eine aufgelockerte, nicht zu massive Bebauung, wie sie einem Ortsrand einer Kleinstadt entspricht. Eine verdichtete Bebauung läßt auch die Topographie des Gebietes nicht zu. Mitten im Plangebiet liegt der höchste Punkt der Umgebung, der gerade hier am Stadtrand aufgelockert gestaltet werden soll. Hinzu kommt außerdem die Lage des Baugebietes in der Nähe der landschaftspflegerisch wertvollen Flächen.

Aus diesen städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen mußte auch die Festlegung auf eine Errichtung von max. 2 Wohneinheiten erfolgen, um die Errichtung von gebietsatypischen Geschößwohnungsbauten zu verhindern, die sich in die so eben erläuterte Bebauungsstruktur des Neubaugebietes nicht einpassen würden.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit ist im Bereich der Reihenhaus-

bauten aus wirtschaftlichen und architektonischen Gründen notwendig, damit angemessene Wohnflächen für die einzelnen Reihenhausteile errichtet werden können.

Durch die festgesetzten Ausnutzungsziffern und Eingeschossigkeit werden gerade im Bereich der Einzelhausgrundstücke Grundstücksgrößen von ca. 600 m² entstehen, was für Reinfeld typisch und für ein Wohngebiet am Ortsrand auch angemessen ist.

b. Verkehrsplanung

Das gesamte Plangebiet wird über zwei verkehrsberuhigte Stichstraßen mit einer gemeinsamen Einmündung auf die Kreisstraße 75 erschlossen. Der Anschluß an die Kreisstraße wurde so gewählt, daß die Sicht durch die Kurvenlage der K 75 nicht beeinträchtigt wird. Allerdings liegt der Einmündungsbereich damit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Detailplanungen werden vor Beginn der Straßenbauarbeiten mit dem Straßenbauamt Lübeck abgestimmt. Eine zentrumsnähere Einmündung der neuen Planstraße ist wegen der langgezogenen Kurve in der Kreisstraße und der extremen Böschung nicht möglich.

Der Ausbau der verkehrsberuhigten Zonen ist entsprechend den Bestimmungen der EAE 85 als Mischfläche geplant, so daß eine ruhige Wohnlage gewährleistet wird. Der Ausbau als Mischfläche bedeutet jedoch nicht, daß eine gerade ohne Behinderungen befahrbare Straße entstehen wird. Gerade die Festsetzungen der zu pflanzenden Bäume im Straßenbereich machen schon deutlich, daß zusätzlich erhebliche geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen im Straßenraum geplant sind.

Die Verkehrsberuhigung ist deshalb vorgesehen, da bei der relativ geringen Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge tatsächlich nur der Ziel- und Quellverkehr diese Straße benutzen soll. Die Straßenfläche wird gleichzeitig den Kindern des Baugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche dienen können. Die Wohnsituation im Plangebiet wird dadurch gegenüber dem Ausbau mit herkömmlichen Straßen erheblich verbessert.

Eine Erschließung der Grundstücke von der Straße "Neuer Garten" her ist zum einen aufgrund der steilen Böschung und zum anderen nicht möglich, weil ein großer Bereich des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze liegt und daher Zufahrten zur freien Strecke der Kreisstraße gesetzlich ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich der Lärmschutzüberlegungen siehe unter Ziffer 4 a dieser Begründung.

c. Ruhender Verkehr

Da die Grundstücksflächen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung, bedingt durch die festgesetzten Ausnutzungsziffern groß genug sind und nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden, wurden auf den Grundstücken Flächen für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen, die aufgrund weitestgehender Planungsfreiheit nicht gesondert festgesetzt werden.

Nur im Gebiet der Reihenhausbauten sind direkt an der neuen Planstraße, abgesetzt von den Baukörpern und damit die Wohnruhe gewährleistend, Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden, da die einzelnen Reihenhausgrundstücke zu klein und verkehrstechnisch ungünstig gelegen sind, um die Stellplätze direkt dort unterzubringen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl öffentlicher Parkplätze ist im Straßenbereich, zum größten Teil innerhalb der Verschwenkungsgebiete der Erschließungsstraßen, dezentral über das Plangebiet verteilt, festgesetzt worden. Sie sind so von allen Grundstücken fußläufig auf kurzem Wege erreichbar und dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung.

d. Kinderspielplatz

Zur Versorgung des Wohngebietes mit Spielflächen für schulpflichtige Kinder ist in zentraler Lage ein Kinderspielplatz festgesetzt worden,

der für die Kinder durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraße gefahrlos zu erreichen ist.

Der Kinderspielplatz ist groß genug, um eine vernünftige Spielplatzgestaltung vornehmen zu können und auch noch Platz für Bolzspiele zu lassen. Die Stadt hofft, daß der Kinderspielplatz durch seine zentrale Lage im Baugebiet, zumindest in den Sommermonaten, zu einem Kommunikationszentrum für das Wohngebiet wird.

e. Baugestalterische Festsetzungen

Es werden baugestalterische Festsetzungen aufgenommen, um architektonische Wildwüchse zu verhindern und damit zu gewährleisten, daß sich das neue Wohngebiet der vorhandenen Wohnbebauung von Reinfeld anpaßt. Obwohl die Gestaltungsfestsetzungen nicht sehr umfangreich sind, kann durch sie viel negative Bausubstanz verhindert werden, ohne daß dabei die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer und die Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebäude aufgegeben wird.

Gerade im Bereich der Dachneigungen und Dachformen besteht jedoch, wie die Vergangenheit zeigte, ein Regelungsbedarf.

f. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet unterliegt insgesamt dem Landschaftsschutz. Dies bedeutet, daß vor der Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt und genehmigt werden muß. Die Stadt Reinfeld hat das gesonderte Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz eingeleitet und geht davon aus, daß das Plangebiet vor Beginn des Anzeigeverfahrens aus dem Landschaftsschutz entlassen wird. Der Stadt Reinfeld ist dabei bewußt, daß die Landschaftsschutzbestimmungen bis dahin jeglicher Bebauung des Gebietes entgegenstehen.

Nach den §§ 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sind Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Be-

eintrüchtigungen durch geeignete ökologische und gestalterische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Im Bebauungsplan sind umfangreiche Maßnahmen von Erhaltungsgeboten einerseits bis zu geeigneten ökologischen und gestalterischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits vorgesehen. Ein Eingriff in die vorhandenen wertvollen Biotopflächen wird nicht vorgenommen.

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und die Grundlagen für die Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich aus dem grünordnerischen Beitrag der Dipl.-Ing. für Landschaftspflege im BDLA, Frau Ruth Mevius, dessen Erläuterungsteil Bestandteil dieser Begründung wird. Die städtebaulich erforderlichen Belange zur Konkretisierung der landschaftspflegerischen Festsetzungen, die sich aus dem grünordnerischen Beitrag ergeben, sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Fachbeitrag enthält auch Aussagen über die Gestaltung der Fließgewässer und über die Gewässerunterhaltung.

g. Anbauverbotszone

Da ein großer Teil des Planbereiches außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze der Stadt Reinfeld auf der Kreisstraße 75 liegt, mußte die im Straßen- und Wegegesetz vorgeschriebene Anbauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Bereich ist die Errichtung jeglicher Hochbauten sowie die Einrichtung von Zufahrten zur freien Strecke untersagt.

Da die Fläche ohnehin unbebaubar ist, ist in diesem Bereich eine Knickpflanzung und die Neupflanzung von Einzelbäumen festgesetzt worden, so daß das Baugebiet durch einen grünen Gürtel von der Kreisstraße getrennt ist, der sich außerdem auch noch lärmindernd auswirken wird. Das Baugebiet erhält dadurch auch von dieser Seite her eine begrünte Eingrenzung gegenüber der östlich der Kreisstraße bereits beginnenden freien Landschaft.

h. Landwirtschaftlicher Betrieb außerhalb des Plangebietes

Nordwestlich außerhalb des Planbereiches liegt der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Röhr, der in naher Zukunft einen Schweinestall bauen will. Mit Geruchsbelästigungen für die Neubebauung im Plangebiet ist jedoch wegen des vorhandenen Abstandes zu den neuen Gebäuden nicht zu

rechnen. Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein führt in ihrer Stellungnahme vom 29.07.1992 dazu folgendes aus: "Unter Einbeziehung der für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche als immissionsneutralen Bereich können bei westlich vom Hofstandort angeordneter Stallneuanlage die Planungen ohne Geruchsbeeinflussung der Wohnbauflächen verwirklicht werden (Abstand ca. 260 m)."

Das am dichtesten zum Hofgelände liegende Grundstück im Nordosten des Plangebietes ist ohnehin bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Alle anderen Baugrundstücke liegen durch die Verschwenkung der bebaubaren Flächen nach Süden noch weiter vom Hof und der Zufahrt entfernt. Mit Verkehrslärm durch Transport- und Betriebsgeräusche ist kaum zu rechnen, da bei einem landwirtschaftlichen Betrieb kein erheblicher Fahrzeugverkehr stattfinden wird und die Hofzufahrt ebenfalls erst hinter dem Regenrückhaltebecken liegt.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland

im Allgemeinen Wohngebiet	14.650 m ²	1,465 ha
im Reinen Wohngebiet	20.050 m ²	2,005 ha
private Grünflächen	1.240 m ²	0,124 ha

	35.940 m ²	3,594 ha

Verkehrsflächen

Neuer Garten, Kreisstraße 75	5.290 m ²	0,529 ha
Planstraße	3.870 m ²	0,387 ha
Fußwege	250 m ²	0,025 ha

	9.410 m ²	0,941 ha

Grünflächen

"Landschaftspflegefläche" (Feuchtgelände)	26.140 m ²	2,614 ha
Spielplatz	1.250 m ²	0,125 ha

	27.390 m ²	2,739 ha

Regenrückhaltebecken

	2.700 m ²	0,270 ha

Größe des Plangebietes insgesamt	75.440 m ²	7,544 ha
	=====	

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Planungen des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

Die Stadt Reinfeld geht davon aus, daß ein Erschließungsvertrag mit einem bereits interessierten Erschließungsträger abgeschlossen wird, in dem alle bodenordnenden, aber auch sonstigen Fragen geregelt werden.

7. Ver- und Entsorgung

a. Allgemeines

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Rechtzeitig vor Baubeginn der Erschließungsstraße werden mit allen zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Gespräche zur Errichtung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen geführt werden. Der Erschließungsträger ist hierbei zu beteiligen. Die Versorgung der neuen Bebauung kann durch die in der Straße "Neuer Garten" vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die selbstverständlich entsprechend verlängert werden müssen, erfolgen.

Die Kapazität der Kläranlage der Stadt Reinfeld ist ausreichend bemessen, um alle Grundstücke des jetzigen Neubaugebietes ordnungsgemäß entsorgen zu können.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes stehen ausreichende Leitungen nicht zur Verfügung, so daß zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Die vorhandene Freileitung des Stromversorgungsunternehmens Schlesweg ist im Bebauungsplan eingetragen. Es wird davon ausgegangen, daß die Freileitung insbesondere in den Baubereichen verkabelt wird. Eine entsprechende Aussage der Schlesweg bekräftigt dies. Die für eine ordnungsgemäße Stromversorgung des Plangebietes notwendige Transformatorstation kann auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche errichtet werden.

Die Einbindung der neuen Wasserversorgungsleitungen erfolgt in die vorhandene Leitung Neuer Graben/Weizenkoppel. Das städtische Wasserwerk weist darauf hin, daß die gemeinsame Wasserleitung dieser Straßen nur einen Leitungsdurchmesser von 100 mm aufweist, so daß an verbrauchreichen Tagen im Bebauungsplangebiet eventuell mit abfallendem Wasserdruck gerechnet werden muß. Eventuelle Neubaumaßnahmen werden deshalb

vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten mit dem städtischen Wasserwerk abgestimmt.

b. Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltebecken

Da das Plangebiet durch leistungsfähige, vorhandene Vorflutgräben begrenzt wird, ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser nicht in Regenwasserkanälen zu sammeln, sondern direkt von den einzelnen Grundstücken aus über Leitungsrechte oder kleinere offene Gräben den Vorflutgräben zuzuführen. Aus diesem Grunde wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die für die Grundstücke westlich der Planstraße B und entlang der Feuchtbiotopflächen im Norden des Plangebietes die Ableitung des Oberflächenwassers in offene Gräben mit direktem Anschluß an die vorhandenen Vorfluter vorschreibt. Hinzu kommen entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung. Es sind zum einen vier offene in Ostwestrichtung verlaufende Gräben in Form von privaten Leitungsrechten für die Stadt Reinfeld festgesetzt worden, die innerhalb von privaten Grünflächen, die als Gartenfläche zu gestalten sind, verlaufen werden. Für die Grundstücke, für die ein direkter Anschluß an diese offenen Gräben wegen ihrer Lage nicht möglich ist, sind außerdem zusätzlich mehrere Leitungsrechte aufgenommen worden, so daß das auf diesen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser durch Rohre ebenfalls den neu ausgewiesenen Gräben zugeführt werden wird. Für diese Bereiche ist die Anlegung unterirdischer Leitungen zu den offenen Gräben sinnvoll, um kein allzu verzweigtes Grabennetz zu erhalten, dessen Unterhaltung in Zukunft Schwierigkeiten bereiten würde.

Diese unterirdischen Leitungsrechte sind so festgesetzt worden, daß gleichzeitig auch die Entwässerung der Stichstraßen C 1 bis C 3 hierüber mit erfolgen kann. Da es sich nur um kleine schmale Straßenflächen handelt, ist auch hier eine direkte Oberflächenentwässerung in die neu zu schaffenden Gräben möglich.

Diese Art der Oberflächenentwässerung führt den größten Teil des Plangebietes garantiert auch eine wassertechnische Erhaltung des westlich angrenzenden Feuchtgebietes, da ihm so ausreichend Oberflächenwasser zugeführt wird. Wegen der Hanglage des Grundstückes ist dies außerdem in diesem Bereich eine wassertechnisch wirksame Entwässerung.

Die hinterliegenden Grundstücke im Norden der Planstraße A und die Grundstücke westlich am Wendehammer der Planstraße A können das auf dem Grundstück gesammelte Oberflächenwasser direkt in die angrenzend festgesetzte Sukzessionsfläche entwässern. Die Anlegung von Gräben ist hier nicht notwendig.

Die Straßenflächen der Planstraßen A und B werden über einen dort anzulegenden Regenwasserkanal mit Ablauf in das festgesetzte Regenrückhaltebecken entsorgt. Da es sich hier um größere Straßenflächen mit etwas mehr Verkehr handelt, ist eine direkte Ableitung des hier anfallenden Oberflächenwassers ohne Vorbehandlung in einem Regenrückhaltebecken in die Vorfluter nicht sinnvoll.

Für die Grundstücke zwischen der neuen Planstraße B und der Straße "Neuer Garten" ist ebenfalls die Anlegung von Gräben zur Entwässerung dieser Flächen wegen der Topographie dieses Gebietes nicht möglich. Die Stadt Reinfeld geht dabei davon aus, daß das hier anfallende Oberflächenwasser, wenn möglich, auf den eigenen Grundstücken versickert wird. Es ist aber für diese Bereiche auch ein Anschluß an den Regenwasserkanal in den Planstraßen möglich.

Im Norden des Plangebietes soll ein naturnahes Regenrückhaltebecken ausgebaut werden, das einen besonders guten landschaftspflegerischen Akzent im Rahmen der Ortsrandeingrünung bildet. Durch textliche Festsetzung und den grünordnerischen Beitrag ist die nähere Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens geregelt. Das geplante Becken hat nur die wassertechnisch notwendige Flächengröße und wurde nicht in die Ausgleichsbilanzierung mit einbezogen. Das Fließgewässer wird gesondert um das Becken herumgeführt.

8. **Finanzierung**

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch die Anlegung der neuen Erschließungsstraße ergibt sich aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung der Stadt Reinfeld. Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt wird, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 des Baugesetzbuches abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung am gebilligt.

Stadt Reinfeld, den

.....

Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung und allgemeines Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
 - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - b. Verkehrsplanung
 - c. Ruhender Verkehr
 - d. Kinderspielplatz
 - e. Baugestalterische Festsetzungen
 - f. Naturschutz und Landschaftspflege
 - g. Anbauverbotszone
 - h. Landwirtschaftlicher Betrieb außerhalb des Plangebietes
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
 - a. Allgemeines
 - b. Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltebecken
8. Finanzierung