

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 13. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

KREIS STORMARN

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Städtebauplanungen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsgrund
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Immissionsschutzüberlegungen
 - 4.4 Natur und Landschaft – Eingriffsregelung
 - 4.5 Natur und Landschaft – Baumschutz / Baumschutzsatzung
 - 4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Größe des Plangebietes
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung

Anlage: Zusammenfassung des Schalltechnischen Gutachtens

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 6, 13. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)

1. Vorhandene Städtebauplanungen

Für Reinfeld gilt noch der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 07.06.1962 unter dem Aktenzeichen IX 810c – 512.111 – 62.61 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen erlassen worden sind. Da sich in den letzten Jahren heraus gestellt hat, dass zum einen die diversen Flächennutzungsplanänderungen die Bauleitplanung inzwischen recht unübersichtlich gemacht haben, und zum anderen die städtebaulichen Grundvorgaben des alten Flächennutzungsplanes in neuerer Zeit für Reinfeld oft nicht mehr aktuell sind, hat die Stadtverordnetenversammlung die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Hierfür ist das Aufstellungsverfahren zwischenzeitlich eingeleitet worden. Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist bereits durchgeführt worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Entwürfe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inzwischen so verfestigt haben, dass sie ebenfalls als städtebauliche Planungsgrundlage für Bebauungspläne mit heran gezogen werden können.

Sowohl der alte als auch der in der Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan weisen das Plangebiet als Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Genüge getan wird.

Für das Plangebiet gelten z. Zt. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Reinfeld, der am 01. März 1986 rechtskräftig geworden ist und der ein wesentlich größeres Areal umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 6 bleibt mit seinen Änderungen rechtskräftig, soweit er den Geltungsbereich der 13. Änderung nicht berührt.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten durch die Schützenstraße,
im Südosten durch den Parkplatz des Schulzentrums, die Tennisplätze und die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 8/424,
im Südwesten durch die Jahnstraße und
im Nordwesten durch die Carl-Harz-Straße.

Das Plangebiet ist entlang der Carl-Harz-Straße mit Einfamilienhäusern vollständig bebaut. Lediglich auf dem Eckgrundstück Carl-Harz-Straße/Schützenstraße ist das Einfamilienhaus zurückgesetzt so errichtet worden, dass es an der Schützenstraße liegt. Im vorderen Bereich an der Carl-Harz-Straße ist hier noch kein Gebäude vorhanden. Die rückwärtigen Bereiche der sehr tiefen Grundstücke, die bis zum Tennisplatz und zum Parkplatz am Schulzentrum reichen, werden hausgärtnerisch genutzt.

Auch die Umgebung ist mit Wohnhäusern, teils als Einzelhäuser, teils in Doppel- und Reihenhaushausform, bebaut. Im Südosten grenzt das Schulzentrum mit seiner Sporthalle an. Weiter südlich schließen die Tennisplätze und eine Reihenhaushauszeile an. Östlich der

Sporthalle und der Tennisplätze liegt das Sportgelände mit 3 Fußballfeldern, Aschenbahn und einem Jugendspielfeld.

Das Plangebiet steigt an der Südostgrenze der Grundstücke mit einer Böschung zum Sporthallengelände und zu den Tennisplätzen hin an; von da aus ist noch einmal ein Anstieg Richtung Sportgelände gegeben.

3. Planungsgrund

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 lässt eine Bebauung nur entlang der Carl-Harz-Straße zu. Die rückwärtigen Bereiche sind dort nicht für eine Bebauung vorgesehen. Es sind jetzt mehrere Bauwünsche für eine Hinterlandbebauung an die Stadt Reinfeld herangetragen worden. Durch die Möglichkeit der hinteren Bebauung ergibt sich eine bessere Grundstücksnutzung. Diese Umsetzung ist städtebaulich und aus landschaftspflegerischen Gründen ohne Probleme möglich, um die Innenverdichtungspotentiale auszuschöpfen und damit eine weitere Zersiedelung der Landschaft am Ortsrand zu verhindern. Da bereits jetzt die gesamte Umgebung wesentlich verdichteter bebaut ist, kann auch für den Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine zusätzliche Bebauung auf den sehr großen und tiefen Grundstücken zugelassen werden

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereits der Bebauungsplan Nr. 6 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Auch am Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen nichts verändert. Die Grundflächenzahl von 0,3 läßt eine etwas dichtere Bauweise zu.

Gegenüber den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6 wird aber keine Geschossigkeitsregelung mehr aufgenommen, um auch moderne Bauformen mit energie-effizienter Bauweise zulassen zu können. Solche Gebäudeformen können eventuell auch 2 Geschosse, dann allerdings mit relativ flachem Pultdach, aufweisen. Städtebaulich ist es wichtig, trotzdem eine höhenmäßige Begrenzung der Bauten festzulegen, was nun über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe geschieht. Dabei sind die umliegenden Gebäudehöhen der vorhandenen Baukörper als Maßstab berücksichtigt worden, so dass sich die zukünftigen Häuser trotz fehlender Geschossigkeitsfestsetzung in die vorhandene Bebauungstypik der vorderen Grundstücke einpassen.

Der Ausschluss von Reihen- und Doppelhäusern wird beibehalten, um auch weiterhin eine relativ aufgelockerte Bebauung zu garantieren. Auf den bereits bebauten Grundstücksteilen sind nur Einzelhäuser vorhanden, so dass auch aus Gleichbehandlungsgründen diese Einzelhausfestsetzung wieder aufgenommen wurde.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen auf zwei südlichen Grundstücken sowie auf dem nördlichsten Grundstück aus Lärmschutzgründen (s. Ziffer 4.3 dieser Begründung) eingezogen werden mussten. Die Bebauungsmöglichkeiten sind hier eingeschränkt.

Auf einem Grundstück liegt ein neu gebautes Einfamilienhaus dadurch außerhalb der Baugrenzen, was auf Grund der gutachterlichen Situation nicht anders möglich ist. Das Gebäude hat natürlich Bestandsschutz.

Für die vier nördlichen Grundstücke sowie das südlichste Grundstück wurden die Baugrenzen hingegen nach Südosten hin erweitert, so dass nun Hinterlandbebauungen möglich geworden sind.

4.2 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die Carl-Harz-Straße, bzw. die Eckgrundstücke auch über die Schützenstraße und die Jahnstraße, erschlossen. Alle drei Gemeindestraßen sind ausreichend ausgebaut, um zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Die rückwärtige neue Bebauung soll jeweils über Pfeifenstilerschließungen Richtung Carl-Harz-Straße oder unmittelbar auf den Eckgrundstücken zur Jahnstraße oder zur Schützenstraße hin erfolgen. Eine Erschließung durch eine zusätzliche parallel zur Carl-Harz-Straße verlaufende öffentliche Planstraße ist zu aufwendig. Da zwischen den Gebäuden jeweils Platz genug ist, an einer Seite private Erschließungsstichwege zu errichten, kann auf eine derartige Erschließungsweise in diesem Fall zurückgegriffen werden; dies um so mehr, da die hinteren Grundstücke jeweils von den von der Erschließung betroffenen Eigentümern der vorderen Grundstücksteile entweder selbst realisiert oder durch Verkauf der Grundstücke erst zugelassen werden können. Die Grundstückseigentümer haben es also selbst in der Hand, wo und auf welcher Seite die Erschließung für die rückwärtigen Gebäude erfolgen soll.

4.3 Immissionsschutzüberlegungen

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt zum einen die Sporthalle des Schulzentrums und zum anderen der Parkplatz für die VHS, Schule und Sporthalle. Die Aktivitäten innerhalb der Sporthalle können außer Acht gelassen werden, so dass mit Lärmbeeinträchtigungen nicht zu rechnen ist.

Daran angrenzend liegen Freiluft-Tennisplätze, die vom Tennisclub Reinfeld e.V. betrieben werden. Die Spielzeiten liegen dabei von April bis Oktober zwischen 5.00 Uhr morgens und etwa 20.00 Uhr abends.

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln hat ein schalltechnisches Gutachten erstellt, deren Aussagen in dem Bebauungsplan umgesetzt worden sind. Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BimSchV) erstellt und basiert auf Schalleistungspegeln, die in der Richtlinie VDI 3770 der Schriftenreihe Sportanlagen und Sportgeräte des Bundesinstitutes für Sportwissenschaften angegeben sind und als abgesichert gelten.

Für einige Grundstücke ergeben sich Verbesserungen, für andere aber auch Verschlechterungen gegenüber dem alten Bebauungsplan. Auf jeden Fall werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Einzeihung der Baugrenzen und damit die Begrenzung des bebaubaren Bereiches auch in den Ruhezeiten tagsüber eingehalten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte stellt sicher, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen eintreten werden. Eine Einschränkung der Nutzungszeiten der Tennisanlage ist immissionsschutzrechtlich nicht notwendig.

Die Zusammenfassung des Immissionsschutzgutachtens wird als Anlage Bestandteil der Begründung. Das gesamte Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden. Es liegt den Verfahrensunterlagen bei.

4.4 Natur und Landschaft - Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 8a BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Das Ortsbild des Bebauungsplangebietes mit seinem überwiegenden Umfeld ist durch Wohnbebauung mit umgebenden eingewachsenen Hausgärten geprägt. Die Gärten sind hinsichtlich ihrer Ausgestaltung sehr unterschiedlich. Neben ausgedehnten Rasenflächen auf nahezu allen Grundstücken fällt der häufig relativ hohe Nadelgehölzanteil im rückwärtigen Bereich zu den angrenzenden Tennisplätzen auf. Als für den Naturschutz relativ wertvolle Elemente finden sich jedoch auch noch häufig alte Obstbäume und vereinzelt naturnahe Gartenteiche (vgl. für einen Eindruck generell die folgenden Fotos 1 und 2).

Eine Vernetzung mit der freien Landschaft ist wegen der Lage mitten in der Stadt Reinfeld nicht gegeben. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet und grenzen auch nicht an. Das Planungsgebiet wird zusammenfassend aufgrund der vorhandenen Strukturen als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.

Das Vorkommen von gefährdeten und/oder Arten kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden geschützten (z.B. Igel, Maulwurf, generell Hausfledermäuse). Konkrete Hinweise auf entsprechende Arten liegen jedoch nicht vor.



Foto 1: Strukturreicher Garten mit großen Rasenflächen und hohem Obstbaumanteil sowie integriertem Nutzgarten



Foto 2: Strukturarmer Garten mit ausgedehnten Rasenflächen

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 – „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ – führt unter Ziffer 2.1 Folgendes aus:

„Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt. [...] Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanung bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet (§ 1a Absatz 3, letzter Satz BauGB).“

Aufgrund der 13. Änderung ergeben sich folgende potentiell eingriffsrelevanten Änderungen:

- Veränderung der GRZ: Die GRZ wird einheitlich auf 0,3 festgesetzt. Die GRZ wird somit beibehalten bzw. für Teilbereiche sogar von ehemals 0,4 reduziert (Flurstücke 11/261, 11/262, 435/11, 11/293).
- Räumliche Veränderung der Baugrenze in verschiedenen Teilbereichen (mit Ausnahme der Flurstücke 11/44, 11/43 und 11/42): Die Veränderungen resultieren aus dem schalltechnischen Gutachten, dem Erhaltungsgebot von Einzelbäumen sowie der Planungsabsicht, eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Von der räumlichen Erweiterung sind insbesondere die Flurstücke 11/242 und 11/41 betroffen, wodurch insbesondere hier, aber auch auf den Flurstücken 11/38, 11/39 und 11/40, eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird.

Eine zusätzliche, über das bestehende zulässige Maß hinausgehende Bodenversiegelung ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zulässig.

Erhebliche/nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens sind daher nicht zu erwarten.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von gefährdeten und geschützten Arten sowie von angrenzenden Lebensräumen mit ‚Biotopfunktion‘ sind aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Planungsgebietes durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht zu erwarten bzw. möglich.

Durch die räumliche Erweiterung der Baugrenze und der hierdurch möglichen Wohnbebauung in zweiter Reihe ergeben sich aufgrund der ebenfalls durch bauliche Nutzung geprägten Umgebung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Wohnbauflächen fügen sich insgesamt auch bei einer Bebauung in zweiter Reihe noch in das bestehende Ortsbild ein.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die zu erheblichen / nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen und somit auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

4.5 Natur und Landschaft - Baumschutzsatzung

Für den Bereich der Stadt Reinfeld besteht eine Baumschutzsatzung vom 28.03.2001, nach der im Bebauungsplangebiet Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe gemessen) geschützt sind. Tannen, Fichten Obstbäume sowie Bäume für Erwerbszwecke sind von diesem Schutz ausgenommen. Eine gesonderte Darstellung der so geschützten Bäume erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Unabhängig von der Baumschutzsatzung werden im Bebauungsplan für den öffentlichen Raum besonders ortsbildprägende Bäume hervorgehoben und zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um folgende Bäume:

- 1 Birke sowie 1 Walnußbaum im südlichen Randbereich des Flurstückes 11/242 unmittelbar an der Grundstücksgrenze bzw. ca. 2,0 m entfernt
- 1 Birke im Vorgarten des Flurstückes 11/293

Die näheren Schutzbestimmungen ergeben sich aus § 3 der Baumschutzsatzung.

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden bauplanungsrechtlichen Vorhaben handelt es sich gem. Anlage 1 UVPG Nr. 18.7 in Verbindung mit Nr. 18.8 um ein sonstiges städtebauliches Vorhaben im Innenbereich. Da die in der Anlage 1 dargestellten Prüfwerte von 20.000 m² Grundfläche, insbesondere auch aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes, nicht erreicht werden, ist für den Bebauungsplan gem. UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und wird daher auch nicht durchgeführt.

5. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 16.455 m², die sich wie folgt aufteilt:

Verkehrsfläche	2140 m ²	0,214 ha
Nettobauland	14315 m ²	1,432 ha
Größe des Plangebietes insgesamt	16455 m ²	1,646 ha

=====

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Da die öffentlichen Erschließungseinrichtungen vollständig vorhanden sind, kommen öffentlich rechtliche bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Betracht. Es wird auf privatrechtliche Kaufverträge verwiesen, die die jeweiligen Grundstückseigentümer mit eventuellen Käufern für die hinteren Bereiche abschließen müssen.

Da keine Erschließungsmaßnahmen herzustellen sind, kommen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes auch keine Finanzierungskosten auf die Stadt Reinfeld zu, die auf die Eigentümer umgelegt werden könnten oder müssten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgungseinrichtungen

7.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Reinfeld (Holstein).

Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

7.1.2 Elektrische Versorgung

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

7.1.3 Gasversorgung

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

7.2 Entsorgungsanlagen

7.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zum Klärwerk der Stadtwerke Reinfeld.

.

7.2.2 Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung auf den Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Regenwasserkanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen. Hier werden die Errichtung, der Betrieb und der Unterhalt gemäß Satzung geregelt.

7.2.3 Müllbeseitigung

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

7.2.4 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 Grundstückseigentümer müssen jeweils vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) hat die Begründung in der Sitzung am gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

.....
Bürgermeister