STADT REINFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 B für das Gebiet "Herrenhusen / Schützenplatz"



Begründung Juni 2006

Planverfasser im Auftrag der Stadt Reinfeld:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY STADTPLANER | ARCHITEKTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81 post@ac-planergruppe.de www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

4. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 7 B

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	3
2.1 2.2 2.3	Kommunale PlanungsgrundlagenGrünordnungsplanUmweltverträglichkeit des Projektes	3 4 4
3	Lage und Zustand des Plangebietes	5
	 Lage und Nutzung Qualität des Gebietes aus naturschutzfachl. Sicht 	5 7
4	Planerische Konzeption	8
5	Begründung der Festsetzungen	9
5.1. 5.2.	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung	9 10
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4. 5.5.	Baugestalterische Festsetzungen Grünordnerische Festsetzungen	12 13
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG	14
	Erforderlichkeit Schutzgut Boden	14
6.3.	Schutzgut Wasser	15 16
	Schutzgut Klima / Luft Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	16
6.6.	Schutzgut Landschaftsbild Gesamtbilanzierung	16 17 17
7	Verkehr, Erschließung	17
8	Immissionsschutz	17
9	Ver- und Entsorgung	18

Juni 2006

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 B liegt nördlich des Rettungszentrums (Ahrensböker Straße Nr. 69). Im Südosten wird der Bereich von der Ahrensböker Straße und der Straße Elschenbek begrenzt. Die südwestliche und westliche Begrenzung bilden das Grundstück des Bildunszentrums und der Herrenteich. Im Nordosten grenzen die Grundstücke Elschenbek 5 sowie die Grundstücke 7 bis 17 des Lilienweges den Geltungsbereich ein. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha.

2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Anlass der Planung ist der Wunsch der Stadt Reinfeld, eine bauliche Nutzung der bisher untergenutzten innerstädtischen Brache "Schützenplatz" zu ermöglichen.

Ebenso soll eine verträgliche Nachverdichtung der sehr tiefen Grundstücke an der Ahrensböker Straße / Elschenbek ermöglicht werden. Hier stellt die unmittelbare Nähe zum Biotop (Baufeld 5) besondere Anforderungen an die neu entstehende Bebauung.

Für die bestehende Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) an der Straße "Herrenhusen" soll eine geringfügige bauliche Entwicklung ermöglicht bzw. deren Grenzen definiert werden.

Die bestehende Schießanlage und die dafür notwendigen Stellplätze sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Regenklärbecken nordwestlich des Schützenplatzes sowie die vorhandenen naturnahen und zum großen Teil gesetzlich geschützten Flächen und Strukturen sollen in ihrem Bestand festgesetzt und ihre Entwicklung langfristig gesichert werden. Hier sind keinerlei bauliche Maßnahmen vorgesehen.

2.1. Kommunale Planungsgrundlagen

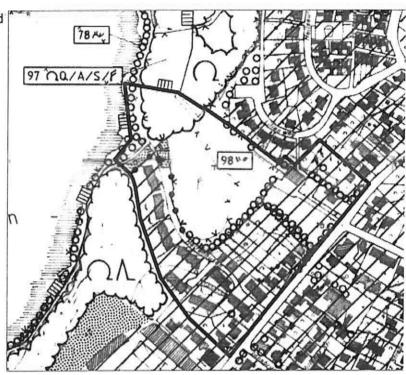
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld wird derzeit neu aufgestellt. Sowohl der gültige als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist die Bauflächen des Plangebietes als Wohnbauflächen aus. Die Schießanlage ist als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dargestellt. Die Anpassung des FNP von "Gemeinbedarfsfläche" zu "Sondergebiet Schießanlage" erfolgt mit einer der nächsten FNP-Änderungen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Bauflächen des Plangebietes ebenfalls als Wohnbauflächen dar. Ansonsten sind die vorhandenen Grünflächen und –strukturen zum Erhalt dargestellt. Außerdem sind die nach § 15a LNatschG gesetzlich geschützten Biotope sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Herrenteich" nachrichtlich übernommen.

Abb. 1: Landschaftsplan Reinfeld (Ausschnitt)



Baumschutzsatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung. Die danach geschützten Bäume (mit Ausnahme von Birken, Weiden, Pappeln, Obstbäumen und Nadelbäumen sowie allen anderen Laubbäumen mit einem Stammumfang < 120 cm) sind bei der Planung und Realisierung besonders zu berücksichtigen.

2.2. Grünordnungsplan

Gemäß dem in 2003 geänderten LNatSchG ist grundsätzlich zu jeder Bebauungsplanung eine Grünordnungsplanung zu erstellen. Im vorliegenden Fall kann auf den formalen Grünordnungsplan mit separatem Verfahren verzichtet werden, da die Flächengröße der tatsächlichen Neubebauung gering ist und keine aus Naturschutzsicht wertvollen Flächen und Strukturen betroffen sind.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn hat den entsprechenden Antrag der Stadt Reinfeld, auf die Aufstellung des GOP verzichten zu dürfen, positiv beschieden. Die grünordnerischen/ landschaftspflegerischen Belange werden innerhalb des Bebauungsplanes als grünordnerischer Fachbeitrag berücksichtigt.

2.3. Umweltverträglichkeit des Projektes

Für die Aufstellung des BP 7B sind bezüglich des UVP – Verfahrensrechts die Regelungen des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 27.07.2001 maßgeblich.

Juni 2006

Gemäß Nr.18.7 der Anlage 1 des UVPG beginnt die UVP – Pflicht bei 10 ha, eine Vorprüfungspflicht besteht ab 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Bau NVO. Die zulässige neu bebaubare Grundfläche im Geltungsbereich des BP Nr. 7B liegt deutlich unter diesen 2 ha (max. ca. 0,5 ha), so dass keine UVP-Pflicht und auch keine Vorprüfungspflicht besteht.

3 Lage und Zustand des Plangebietes

3.1. Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt zentrumsnah zwischen der Ahrensböker Straße / Elschenbek und dem Herrenteich und ist topographisch sehr bewegt. Nordwestlich der Ahrensböker Straße / Elschenbek verläuft ein Höhenrücken mit variierender Höhe, auf der die Bebauung liegt. Das Plangebiet fällt von hier nach Nordwesten bis zum Herrenteich ab. Der Bereich des Schützenplatzes einschließlich des benachbarten Grundstück Elschenbek 1 ist in diesen Höhenrücken bis auf die Höhe des Straßenprofils (Ahrensböker Straße) eingeschnitten.

Ahrensböker Straße und Elschenbek

Hier sind überwiegend kleinere Einfamilienhäuser auf sehr tiefen Grundstücken angeordnet. Die rückwärtigen Grundstücksteile, die nach hinten teilweise steil geneigt sind, werden als Nutz- und Ziergarten genutzt; teilweise sind Bäume (Obst, Nadelbäume) vorhanden. Auf den rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Ahrensböker Straße 79 – 87 befindet sich ein einreihiger Knick aus Haselnuss und einzelnen Eichen und Pappeln.

Abb. 2: Rückwärtige Grundstücksteile Ahrensböker Straße 79-87



Straße "Herrenhusen"

Hier befinden sich insgesamt 9 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 bis 3 Geschossen. Die Freiflächen bestehen neben den Erschließungsflächen (Wege, Terrassen, Garagenhöfe, Kfz-Stellplätze) aus strukturarmen Rasenflächen mit sehr geringem Gehölzanteil.

Abb. 3: Straße Herrenhusen mit Mehrfamilienhausgrundstücken



Schützenplatz

Der Schützenplatz stellt sich als ungegliederte Rasenfläche dar, die zeitweise mit Pkw beparkt und mehrmals jährlich als Veranstaltungsort genutzt wird. Am nordöstlichen Platzrand führt ein geschotterter Fahrweg entlang, der am Schützenheim in einen asphaltierten Platz mündet. Die südwestliche Platzbegrenzung wird durch eine gehölzbestandene Böschung gebildet. Zur Ahrensböker Straße hin steht eine Reihe mit jungen Birken.

Abb. 4: Schützenplatz von Westen



Schießanlage

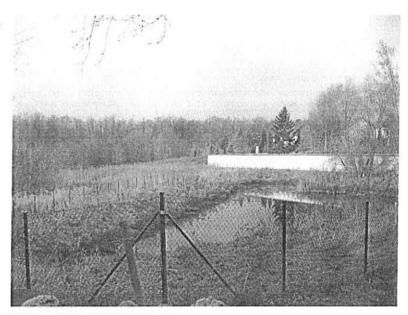
Nordwestlich an den Schützenplatz anschließend befindet sich die Schießanlage des Schützenclubs mit Vereinsheim und angeschlossener Gastwirtschaft. Die rückwärtige Grundstückshälfte ist unbebaut; hier hat sich ein Brombeergebüsch entwickelt.

Unbebauter Bereich im Nordwesten

Westlich an den Schützenplatz schließt sich ein nach § 15a LNatschG gesetzlich geschütztes Biotop an. Hier finden sich sowohl Bereiche mit Hochstauden- und Grasfluren als auch mit Gehölzen bestandene Flächen (aufgrund des feuchten bis nassen Standorts vorwiegend Erlen). Die südwestliche Grenze dieses naturnahen Bereichs wird durch die Straße Herrenhusen gebildet, an der eine Baumreihe aus Birken und Erlen (ca. 10 m hoch) steht. In Fortführung der Straße Herrenhusen befindet sich ein Kinderspielplatz, von dem aus ein befestigter Fußweg zum Herrenteich und weiter an dessen Ufer entlang verläuft. Der Uferbereich des Herrenteichs ist mit typischen Ufer- und Hochstaudenfluren sowie Gebüschen und Wäldern feuchter bis nasser Standorte (Weiden, Pappeln, Erlen etc.) bewachsen.

In der nordöstlichen Ecke dieses Bereichs befindet sich ein naturnah gestaltetes, eingezäuntes Regenklärbecken.

Abb. 5: Regenklärbecken, Schießanlage und naturnahe Flächen



3.2. Qualität des Gebietes aus naturschutzfachlicher Sicht

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung mit Hausgärten bzw. Nutzung als temporäre Veranstaltungsfläche besitzt der Teil des Plangebiets, der für eine Neubebauung vorgesehen ist, allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Die angrenzenden bzw. gliedernden Gehölzstrukturen sind von ihrer Bedeutung her höher einzustufen und bei der planerischen Konzeption entsprechend zu berücksichtigen. Die angrenzenden Flächen und Strukturen (Biotop, Wald, Uferstreifen, Knick) besitzen besondere Bedeutung für den Naturschutz. Ihre Nähe zu den für eine Neubebauung vorgesehenen Bereichen ist bei der planerischen Konzeption und der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Umwelt zu berücksichtigen.

4 Planerische Konzeption

Die Konzeption sieht eine Neubebauung am Schützenplatz bzw. Nachverdichtung der Grundstücke Ahrensböker Straße / Elschenbek vor. Neben der vorrangig angestrebten wohnbaulichen Nutzung sollen auch ergänzende Nutzungen möglich sein, soweit sie die Wohnnutzung nicht stören und verkehrstechnisch in die teilweise räumlich beengten Verhältnisse einzupassen sind.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde durch unterschiedliche städtebauliche Konzeptionen ein für diesen Standort städtebaulich sinnvolles und am derzeitigen Bedarf orientiertes Zielkonzept erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Auf dem Schützenplatz selbst können Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Zu berücksichtigen ist dabei die Lärmbelastung von der Ahrensböker Strasse und von der Schießanlage mit Gastronomie und Pkw-Verkehr.

Die rückwärtige Bebauung der Ahrensböker Straße 79 - 85 (4 WE) wird jeweils über das Vordergrundstück erschlossen. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die neuen Grundstücksbereiche weisen eine starke Höhenentwicklung auf (ca. 5 m), die die neue Bebauung (z. B. in split-level Bauweise) nutzen kann. Der Höhenunterschied der bestehenden vorderen Baureihe bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze beträgt ca. 8 m, bis zum angrenzenden Biotop ca. 12 m. Die Anordnung der Baufelder ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücke.

Auf den Grundstücken Elschenbek 1 und 3 sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten mit Doppel- bzw. Einzelhäusern ermöglicht werden. Die rückwärtigen Gebäude Elschenbek 3 sind über eine verlängerte Grundstückszufahrt von der Straße Elschenbek erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Die naturnahen Flächen und Strukturen sollen erhalten und durch geeignete Maßnahmen geschützt und dauerhaft erhalten werden. Auch die innerhalb oder am Rande von Wohnbauflächen gelegenen naturschutzbedeutsamen Flächen sollen so weit wie möglich erhalten werden. Markante Bäume, die einer Bebauung oder Erschließungsmaßnahmen nicht im Wege stehen, sollen auf dem Wege der Festsetzung im Bebauungsplan erhalten werden.

Zwischen der geplanten Stellplatzanlage des Schützenheims und der geplanten Bebauung am Schützenplatz ist die Anlage einer Obstwiese vorgesehen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das bestehende und geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

 die der Vorsorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen f
 ür Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen f
 ür sportliche Zwecke
- Tankstellen
- nicht störende Handwerksbetriebe

Das geplante Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da es überwiegend dem Wohnen dienen soll. Die Festsetzung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzung weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Insbesondere aufgrund der räumlichen Enge und der damit zusammenhängenden Minimierung der Erschließungsanlagen sollen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die mit höherem Kfz-Aufkommen verbunden sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sondergebiet

Juni 2006

Das nordwestlich an den Schützenplatz angrenzende Gebiet der Schießanlage und der dazugehörenden Stellplätze werden gemäß § 11 BauNVO i.V.m § 1 (5) und (6) BauN-VO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Schießanlage" festgesetzt.

Zulässig ist gemäß §11 (1) und (2) BauNVO

- Schießanlage mit Vereinsheim
- Gastronomische Einrichtung
- Stellplätze und deren Zufahrt

Zahl der Wohneinheiten

In den Baufeldern 1; 1.1; 5 und 5.1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine zu hohe Dichte im Vergleich zur vorhandenen Bebauung verhindert werden.

Außerdem soll dadurch die Anzahl der notwendigen Stellplätze beschränkt werden.

dachten Stellplätzen

Eingeschränkte Zulässigkeit von In dem Baufeld 5 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Garagen. Stellplätzen und über- Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen nicht, auch nicht in den seitlichen und rückwärtigen Abstandsflächen zuläs-

> Diese Festsetzung soll auch bei einer möglichen Nachverdichtung die zusammenhängenden Grünflächen im Rückbereich der Grundstücke sichern und ein unerwünschtes "Zuparken" der Gärten verhindern.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche Die Grundflächenzahl wird in den meisten Baufeldern auf 0,3, festgesetzt.

Nur die relativ großen Grundstücke (Baufeld 1 und 1.1) bzw. die direkt an Biotopflächen angrenzende Grundstücke (Baufeld 5 und 5.1) werden in der Ausnutzbarkeit auf GRZ 0,25 beschränkt. Damit kann der gewünschte Charakter (Einzel- oder Doppelhäuser mit großem Gartenanteil auch als Übergang / Puffer gegenüber gesetzlich geschützten Biotopen) erreicht werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche "Schießanlage" wird die bereits im BP 10 festgesetzte GRZ von 0,4 übernommen, um die bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin zu gewährleisten.

Die festgesetzte GRZ entspricht damit insgesamt dem überwiegenden Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung und gewährleistet die Maßstäblichkeit der neuen Bebauung im Verhältnis zur bestehenden Bebauung.

Bebauungsplan Nr. 7 B

Juni 2006

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Dies entspricht den allgemein gültigen Regeln der BauNVO.

Mindestgrundstücksgröße

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen Wohngrundstücke der Baufelder 1 und 1.1 muss bei einer Einzelhausbebauung mindestens 700 qm und bei einer Doppelhausbebauung mindestens 350 qm pro Hälfte betragen.

Diese Festsetzung reagiert auf die derzeitigen Eigentumsverhältnisse (1 großes Grundstück) und soll gewährleisten, dass nur eine begrenzte Teilung des Grundstücks Elschenbek 3 möglich ist. Dies ist notwendig, um den bestehende Charakter von Einzelgebäuden auf dann immer noch großzügigen Gartengrundstücken mit hohem Wohnwert zu sichern. Außerdem soll die Verkehrsbelastung der Anwohner auf einem erträglichen Maß gehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Um eine zu große Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zur Landschaft und angrenzend an die bestehende Bebauung zu verhindern, wird die Höhe der Gebäude begrenzt.

Da sich die Höhenentwicklung der einzelnen Baufelder sehr unterscheidet, werden differenzierte Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

Für die Baufelder 1, 1.1, 2, 3, 5 und 5.1 werden maximal zulässige Gebäudehöhen mit entsprechenden Höhenbezugspunkten in m über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe definiert sich als der absolut höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die vorhandenen Gebäude (Baufelder 4 / 6-16) orientiert sich an ihrem Bestand und ist entsprechend festgesetzt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das gesamte Plangebiet offene Bauweise festgesetzt.

Hausform

Für die Grundstücke an der Ahrensböker Straße und Elschenbek samt ihrer rückwärtigen Bauflächen wird als Gebäudetyp Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Damit soll die bestehende Struktur berücksichtigt und eine relativ lockere Bebauung auf immer noch großzügigen Grundstücken erreicht werden.

Im Bereich der Straße Herrenhusen (Baufelder 6 - 16) und des Schützenplatzes (Baufeld 2 und 3) ist keine Einschränkung der Hausform vorgenommen worden. Für den Bereich Herrenhusen ist dies die Reaktion auf den Bestand aus Mehrfamilienhäusern, der damit erhalten und entwickelt bzw. qualifiziert werden kann. Im Bereich Schützenplatz ist unter Berücksichtigung der sonstigen Ausnutzungsziffern auch die Errichtung mindestens eines Mehrfamilienhauses möglich. Die Hausform wird hier offen gehalten, um flexibel auf den Bedarf an den jeweiligen Wohnformen reagieren zu können. Die Errichtung von Mehrfamilienhauswohnungen ist hier aufgrund der Lage und guten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit sowie der topographischen Situation (Einschnitt in den Höhenrücken westlich parallel zur Arensböker Straße / Elschenbek) bei entsprechendem Bedarf städtebaulich sinnvoll.

5.4. Baugestalterische Festsetzungen

Um im Plangebiet angrenzend an bestehende Bauflächen und im Übergang zur freien Landschaft einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt.

Dächer

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dächer dient dazu, eine gestalterische Harmonie in der Dachlandschaft der umgebenden Bebauung zu gewährleisten. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist, andererseits aber der einzelne Bauherr genügend Spielraum für die eigenen Gestaltungswünsche erhält.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie Pult- und versetzte Pultdächer zulässig.

Für die Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig, um die Einfügung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Um auch moderne Bauformen bzw. eine bessere Ausnutzbarkeit und Gestaltung vor allem in hängigem Gelände zu ermöglichen, sind Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer mit einer für diese Dachformen gängige Neigung zwischen 12° und 25° zulässig. Für Dächer auf Staffelgeschossen sind ebenfalls Dachneigungen zwischen 12° und 25° zulässig.

Das Plangebiet befindet sich in einer auch unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes sensiblen Siedlungslage. Diese Lage erfordert eine weitgehend harmonische Farbgebung der fernwirksamen Dachflächen. Zulässig sind deshalb nur Dachziegel, Dachsteine und Metalleindeckungen in roten, braunen und anthraziten Farbtönen. Nur für

Dachneigungen bis max. 25° sind auch Kupfereindeckungen oder Gründächer zulässig. Weitere, bunte Materialfarben würden das Erscheinungsbild hier stören und dem Einfügungsgebot widersprechen.

Auch glänzende oder glasierte Ziegel oder Dachsteine sind aus den genannten Gründen unzulässig. Hier tritt noch der Aspekt unerwünschter Reflektionen durch die glatte Oberfläche hinzu.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder in der gleichen Form und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Fassadengestaltung der Hauptgebäude

Um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild innerhalb einer Reihenhaus- bzw. Doppelhausgruppe zu erzielen wurde festgesetzt, dass die Hauptgestaltungsmerkmale: bauliche Höhenentwicklung, Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe einheitlich auszuführen sind.

Gestaltung von baulichen Nebenanlagen etc.

Um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild von Gebäuden und dazugehörenden Garagen zu gewährleisten sind diese aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der jeweilige Hauptbaukörper zu errichten.

Damit sich Garagen und überdachte Stellplätze dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen, sind dafür nur flache oder flach geneigte Dächer oder aber Dächer in der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie der Hauptbaukörper zulässig.

Innerhalb einer Gemeinschaftsstellplatzanlage sind Carports oder Garagen in Konstruktion und Material einheitlich her zu stellen, damit eine gestalterische Einheit entsteht.

5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftsplanerische Vorgaben dienen der inneren Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes sowie dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die vorhandenen Gehölzflächen sind zu erhalten und durch einheimische standortgerechte Sträucher zu ergänzen. Die Bäume sind zum Teil durch die gültige Baumschutzsatzung geschützt.

Dadurch werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und Luft sowie Landschaftsbild vermieden. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Für die festgesetzten Baumanpflanzungen im Straßenraum bzw. Bereich der Stellplätze sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen. Dadurch wird eine Mindestgliederung der Verkehrsflächen, die auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt, geschaffen.

Zum Schutz der Hangkante zur tiefer liegenden Biotopfläche und des Gehölzbestandes ist ein Schutzstreifen zu den angrenzenden Baugrundstücken (Baufeld 5) anzulegen, der als Wiese zu pflegen und zu erhalten ist. Der Schutzstreifen ist außerdem von jeglicher baulicher Nutzung frei zu halten; das Ablagern von Grünabfällen und Schnittgut ist nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen Beeinträchtigungen der geschützten Knicks und damit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und Luft sowie Landschaftsbild minimiert werden.

Als Abschirmung des für die Umgebung untypischen lang gezogenen Gebäudes der Schießanlage gegenüber den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken ist auf der nördlichen Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche zur Anpflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und durch einheimische standortgerechte Sträucher zu ergänzen. Neben dem Schutz der Böschung vor Abrutschen wird dadurch die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in alle Schutzgüter erreicht.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind sechs hochstämmige Obstbäume im regelmäßigen Verband anzupflanzen. Die Fläche ist mit einer Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Durch diese Maßnahme wird der offene Charakter des Schützenplatzes erhalten und es entsteht eine Pufferfläche zwischen Stellplatzanlage und der Bebauung am vorderen Schützenplatz.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG

6.1. Erforderlichkeit

Die geplante intensivere bauliche Nutzung wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet so weit wie möglich vorgesehen worden.

Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den un-

77 X 2 TV

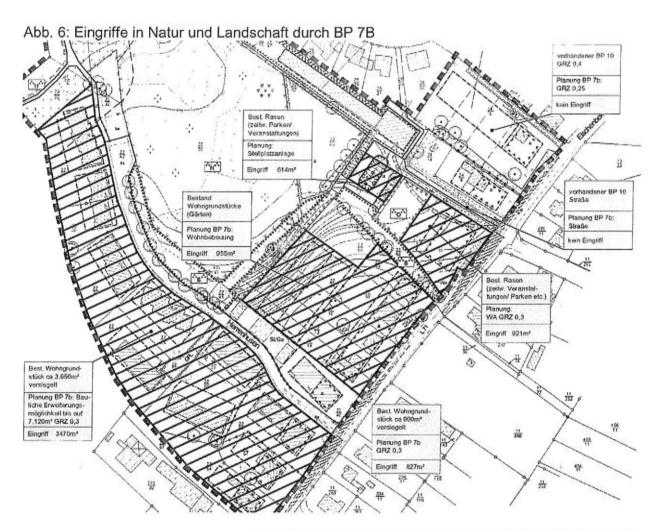
Juni 2006

vermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind soweit möglich Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

6.2. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt ergeben sich aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Verkehrsfläche in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Anlage des Gehölzstreifens auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Baufelder 5 und 5.1 sowie die Obstwiese auf dem Schützenplatz können in beschränktem Umfang zum Ausgleich der Eingriffe beitragen.



Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor.

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamt- fläche	Versiegelungsgrad (neu)	Versieg. Fläche	Aus- gleichs- faktor	Eingriffs- umfang
Baufeld 3 Wohngrundstücke mit GRZ 0,3	2.046 m²	GRZ 0,3 + 50% f. Ne- benanlagen = 0,45	921 m²	0,5	461 m²
Baufeld 4 Wohngrundstücke mit GRZ 0,4	3.837 m² abzügl. Baul. Bestand	GRZ 0,4 + 50% f. Ne- benanlagen = 0,6 =1.727 m² abzügl. 900 m²	827 m²	0,5	414 m³
Baufeld 5 / 5.1 Wohngrundstücke mit GRZ 0,25	2.512 m ²	GRZ 0,25 + 50% f. Ne- benanlagen = 0,38	955 m²	0,5	478 m³
Baufelder 6 - 16 Wohngrundstücke mit GRZ 0,3	15.824 m² abzügl. Baul. Bestand	GRZ 0,3 + 50% f. Ne- benanlagen = 0,45 = 7.120 m abzügl. 3.650 m	3.470 m²	0,5	1.735 m ³
Flächenverbrauch für Verkehrsflä- chen (Stellplatzanlage, versiegelt)	614 m ^c	100 %	614 m [*]	0,5	307 m²
Summe Eingriffsumfang / Ausgle	ichsbedarf Sc	hutzgut Boden			3.395 m ²

Ausgleichsmaßnahme	Gesamtfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichs- umfang	
Gehölzanpflanzung Baufeld 5 / 5.1	450 m²	0,75	338 m³.	
Obstwiese	736 m ²	1,0	736 m ^{*.}	
Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	1.186 m		1.074 m²	

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt also ein Ausgleichsdefizit bezüglich des Schutzgutes Boden von 2.321 m².

6.3. Schutzgut Wasser

Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie der Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.5. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlass ausschließlich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Flächen mit besonderer Bedeutung sind nicht betroffen, deshalb ergibt sich kein über den zum Schutzgut

Juni 2006

Boden angesetzten Wert zum Eingriffsumfang hinausgehender Ausgleichsbedarf.

6.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die geplante Gliederung des Gebietes mit Bäumen sowie die bestehende und zu erhaltende Einrahmung des Baugebiets durch Bäume und andere Gehölzstrukturen neu gestaltet werden. Außerdem trägt die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen zur Einbindung in die Umgebung bei. Ein weiterer Ko

6.7. Gesamtbilanzierung

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass innerhalb des Gebietes <u>nicht</u> ausgeglichen werden; es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **2.321 m²** der mit Flächen aus dem städtischen Ökopool beglichen wird.

7 Verkehr, Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke am Schützenplatz erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Schützenvereins. Dort können im Straßenraum öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Vor Kopf ist eine Aufweitung vorgesehen, an der private Stellplätze (für den Schützenverein angeordnet sind. Außerdem fungiert die "Platzfläche" als notwendige Wendeanlage u.a. für Müll-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Ahrensböker Straße 79 -85 erfolgt jeweils über die Vordergrundstücke.

Die Erschließung der geplanten Grundstücke auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Elschenbek 3 erfolgt als Privatweg.

Direkt am Plangebiet an der Arensböker Straße besteht eine Bushaltestelle des Stadt- / Regionalverkehrs.

8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken als maßgebliche Geräuschquelle der Straßenverkehr der L71, Ahrensböker Straße / Elschenbek, für den Schützenplatz und die angrenzende Bebauung die Schießanlage mit der angeschlossenen Bewirtschaftung und der damit verbundene Parkverkehr.

Um für den Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler, Mölln vorgenommen.

Die Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr ergibt folgendes Ergebnis:

Im Vergleich zu den Orientierungswerten für die städtebau-

liche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zeigt sich, dass der Orientierungswert tags wie nachts bis zu einem Abstand von 32 m von der Mittelachse der Straße überschritten wird. Daher sind im B-Plan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Für aktive Schallschutzmaßnahmen stehen entlang der Straße keine Flächen zur Verfügung. Daher kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen (Fassaden-Schalldämmung, Schallschutzfenster) sowie Nutzungseinschränkungen und Vorgaben zur Grundrissgestaltung in Frage. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Im Bereich der Bebauung auf dem Schützenplatz (Baufeld 3) und der angrenzenden Bebauung (Baufeld 5 und 5.1) ergeben sich durch die von der Schießanlage, der Gastronomie und den Parkverkehr ausgehenden Emissionen Beeinträchtigungen in der Nachtzeit (nach 22 Uhr).

Nur durch entsprechende Anordnung der Stellplätze, und Verkleinerung der Baufelder 2, 3, 5 und 5.1 können die Imissionsrichtwerte eingehalten werden. Deshalb bleibt die bauliche Ausnutzbarkeit hinter den ursprünglich vorgesehenen Planungen zurück.

Hinweis:

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann nur gewährleistet werden, wenn die Außenbewirtschaftung bis maximal 22:00 Uhr konzessioniert und betrieben wird und wenn die am Schießstand vorhandene Tür als Schallschutztür ausgebildet wird. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird seitens der Stadt Reinfeld sichergestellt.

9 Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Reinfeld.

Strom- und Gasversorgung Das Strom- und Gasversorgungsnetz der Stadt Reinfeld wird in Abstimmung mit der E.on- Hanse ergänzt.

Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung ist im Anschluss an die angrenzende vorhandene Bebauung neu herzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Reinfeld. Hinweis: Die Entwässerung des Schmutzwassers der Baufelder 2 + 3 ist nur über eine Druckentwässerung möglich. Der Hauptsammler in der Ahrensbökerstraße und Elschenbek liegt nur bei einer Tiefe von einem Meter. Der Kanal wird bedingt durch seine Auslastung häufig aufgestaut. Hierdurch wird es bei den Baufeldern 2 + 3 zu Rückstauungen kommen. Eine Freigefälleleitung

zur Ableitung des Schmutzwassers ist nicht möglich.

Oberflächenentwässerung Das Oberflächenwasser des Gebiets wird über das Regenwassernetz der Stadtwerke entsorgt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung sichergestellt.

Für die rückwärtigen Grundstücke Elschenbek 3 ist angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ein Gemeinschaftsmüllstandort festgesetzt. Die Abfuhr erfolgt von dort; die Anlieger bringen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag dort hin.

Hinweis: Der Sammelplatz für die Mülltonnen, Wertstoffe, Biomüll usw. ist so anzulegen bzw. baulich herzurichten, dass er gegen Sonneneinstrahlung geschützt, leicht zu reinigen und mit einem Oberflächenablauf versehen wird. Die für die erforderlichen Reinigungsarbeiten notwendigen Wasseranschlüsse sind an geeigneten Stellen zu installieren. Zum Schutz der Anlieger vor Geruchs- und Lärmemissionen ist bei der Festlegung der Sammelplätze ein ausreichender Abstand zur Wohnung zur gewährleisten.

Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr Reinfeld

gewährleistet

Reinfeld (Holstein), den 26. Juni 2006

Der Bürgermeister