

Begründung
zur
5. Änderung
des
B- Planes Nr. 11
- südlich der Bolande -
der
Stadt Reinfeld (Holstein)
Kreis Stormarn



Vorentwurf

Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	3
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	3
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Technische Infrastruktur	4
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2	Planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998	5
2.3	Landschaftsplan Stadt Reinfeld 2000	5
2.4	Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn 2015	6
2.5	Flächennutzungsplan Stadt Reinfeld 2005	8
2.6	Bebauungsplan Nr. 11 – 5. Änderung	9
3	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
4	Inhalte der Planung	11
4.1	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	11
4.2	Festsetzungen	11
4.3	Verkehrerschließung	16
4.4	Artenschutz	17
4.5	Schallschutz	17
4.6	Hinweise	19
5	Ver- und Entsorgung	20
5.1	Stromversorgung	20
5.2	Gasversorgung	20
5.3	Wasserversorgung	20
5.4	Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung	20
5.5	Abfallbeseitigung	20
5.6	Telekommunikation	20
6	Finanzierung	20

Anlage der Begründung:

- Vorentwurf zum Umweltbericht (Ersteinschätzung)
5. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Reinfeld

1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich und einschließlich der Straße Bolande (L 84) und westlich und einschließlich der Straße Fuhlbrucksberg. Das Plangebiet liegt nördlich der Bolandsbek, nördlich der anschließenden Knickstrukturen und landwirtschaftlicher Fläche sowie östlich des landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich der Straße Bolande sowie östlich der Straße Fuhlbrucksberg befindet sich ebenfalls Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 6,4 ha umfasst die Flurstücke 87/23, 87/24, 87/21, 63/5, 87/22, 64/5, 222, 64/6, 92/1, 156, 63/7, 87/20, 87/27, 87/14, 159, 158, 61/4, 61/3, 60/1, 59/1, 157, 58/1, 87/28, 87/29, 57/1, 56/2, 55/1, 54/1, 54/2, 87/13, 87/12, 87/11, 87/10, 130/53, 51/3, 51/2, 50/1, 129/49, 48/8, 48/7, 48/6, 48/13, 48/12 (Bolande), 48/10, 48/11, 163, 43/4, 42/1, 41/1, 40/3, 34/5, 89/10, 87/25 (Fuhlbrucksberg). Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

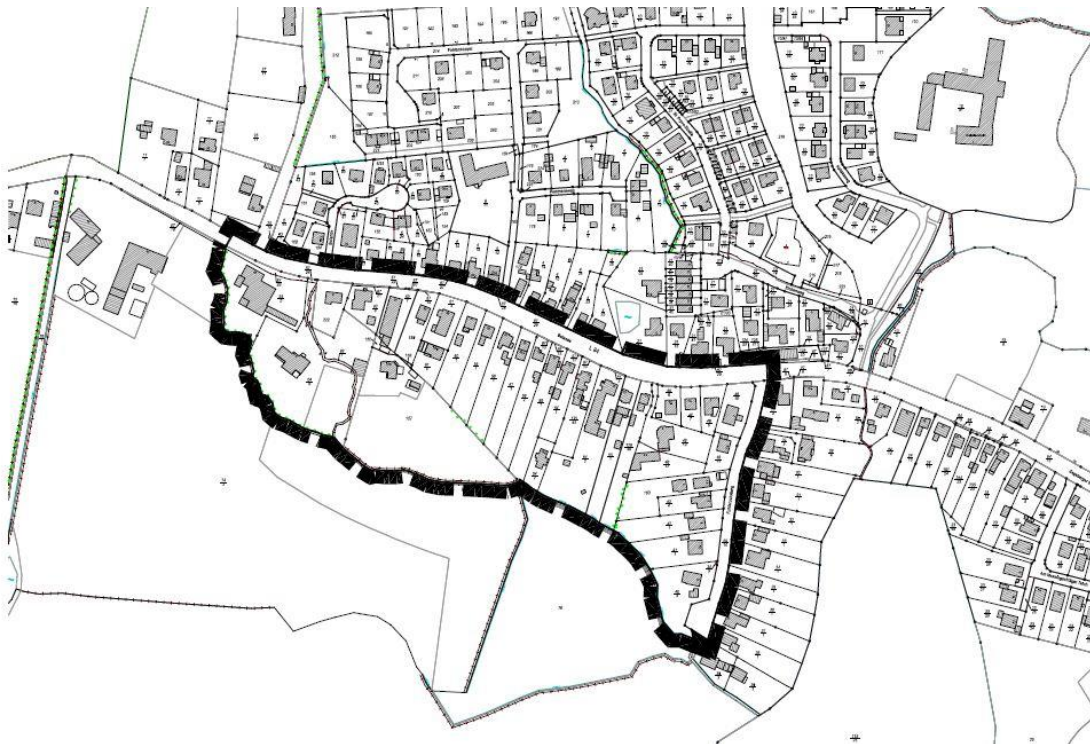


Abbildung 1 – Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Teil angrenzend an die Straße Bolande durch das Forsthaus Bolande sowie dem Hotel und Gästehaus Freyer bebaut. Östlich angrenzend an das Hotel und Gästehaus Freyer, dem Verlauf der Straße Bolande folgend, schließt Wohnbebauung insbesondere mit Einfamilienhäusern an. Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße Fuhlbrucksberg begrenzt. An dieser Straße sind ebenfalls Einfamilienhäuser angeordnet. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, Knickstrukturen und das Gewässer ‚Bolandsbek‘.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird heute über die Straße Bolande (L 84) sowie über die südlich davon abzweigende Straße Fuhlbrucksberg erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 auf. Die Stadt Reinfeld befindet sich nach Aussage des Landesentwicklungsplanes im Ordnungsraum Hamburg und wird als Unterzentrum eingestuft. Ordnungsräume sind Verdichtungsräume, in denen verstärkt Entwicklungen stattfinden sollen. Unterzentren stellen wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches dar. Ziel dieses zentralen Ortes ist unter anderem, Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu sein. Für die Entwicklungsvorgaben ist es notwendig, bedarfsgerechte Wohnbauflächen auszuweisen. Reinfeld bildet den äußeren Siedlungsachsenschwerpunkt auf der Siedlungsachse nach Lübeck. Reinfeld verfügt über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung, eine Bundesautobahn mit Anschlussstelle sowie eine zweigleisige Bahnstrecke. Diese verkehrsgünstige Lage ist vorteilhaft hinsichtlich einer Ausweisung von Wohnbauflächen.

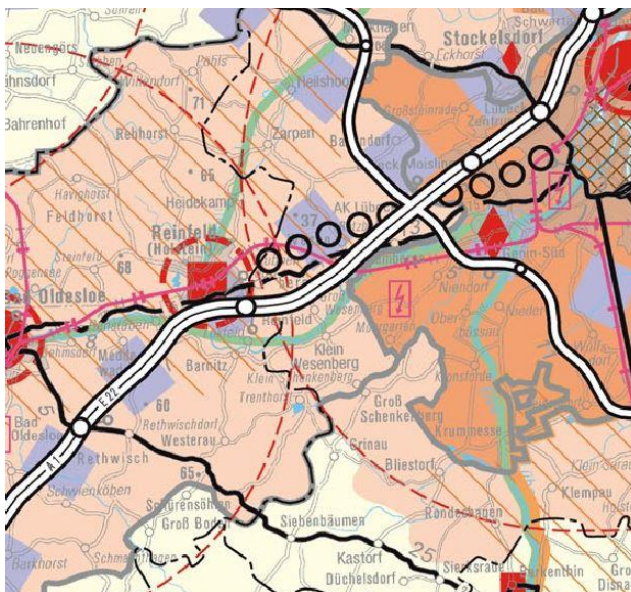


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998

Die wichtigsten Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein – Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn – Fortschreibung 1998, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden zusammengestellt.

Die Stadt Reinfeld gehört zum Ordnungsraum Lübeck, welcher durch eine Vielzahl von Raumannsprüchen gekennzeichnet ist. Die Entwicklung in den Teilen des Ordnungsraumes um Lübeck soll sich auf die Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld konzentrieren, wozu auch die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung gehört. Reinfeld bildet dabei den äußeren Achsenswerpunkt. Die Siedlungsachse verläuft entlang der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck und der A 1 bzw. der B 75, hierbei sind Pendlerbeziehungen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Reinfeld als Unterzentrum eingestuft. Reinfeld befindet sich in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes, liegt auf der Achsengrundrichtung nach Lübeck und befindet sich im Bereich der Abgrenzung der Siedlungsachsen sowie der besonderen Siedlungsräume. Nördlich sowie südlich um Reinfeld befindet sich ein regionaler Grünzug. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe, der Anschluss an die Bahn sowie die A 1 bilden gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort.

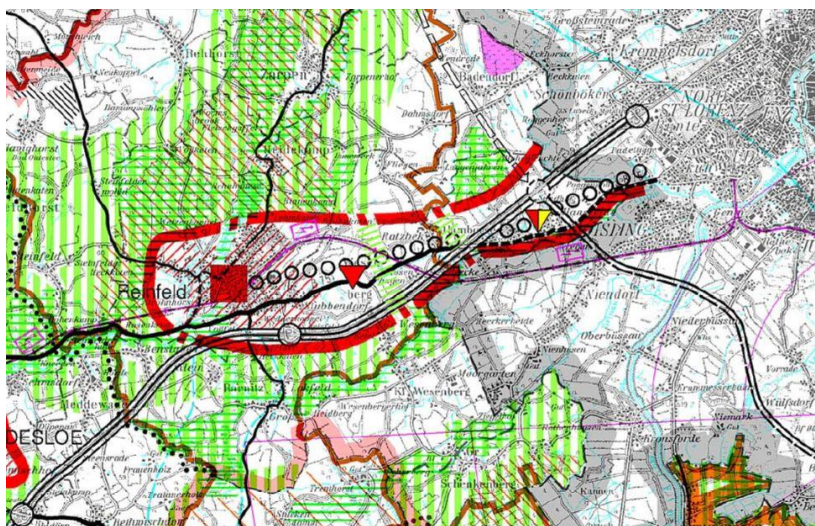


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I – Fortschreibung 1998

2.3 Landschaftsplan Stadt Reinfeld 2000

Der Landschaftsplan teilt das Plangebiet im Norden und Westen in eine Fläche für Nutzungen als Bauflächen und zur Bebauung vorgesehene Flächen.

Nordwestlich im Plangebiet befindet sich eine Kastanie, die als Naturdenkmal (ND15) gem. § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) im Landschaftsplan als Objekt mit Schutzstatus eingetragen ist.

Im Süden des Plangebiets ist eine Pufferzone (P) als Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzeichnet. Ziel dieses Pufferstreifens ist die Erhaltung und Verbesserung empfindlicher Lebensräume.

An diesen Pufferstreifen schließen sich in östlicher und westlicher Richtung zwei zu erhaltende Grünflächen an.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG (zu § 30 BNatSchG) liegt an der südlichen Grenze des Plangebiets und verläuft entlang einer zu erhaltenden Grünfläche und eines Pufferzone. Dieses Biotop mit der Nr. 57 ist im Landschaftsplan als eine 5 – 6 m tiefe Bachschlucht am südlichen Rand der Bebauung Bolande vermerkt. Der Nordhang ist mit Gehölzen und nitrophytenreicher Hochstaudenflur bewachsen. Eine Beweidung der Bachschlucht mit Jungtieren wird im Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 angegeben, könnte jedoch heute nicht mehr aktuell sein.

Die zu erhaltenden Grünflächen, der Pufferstreifen und das gesetzlich geschützte Biotop sind gemeinsam als Eignungsfläche für den Biotopverbund gekennzeichnet.

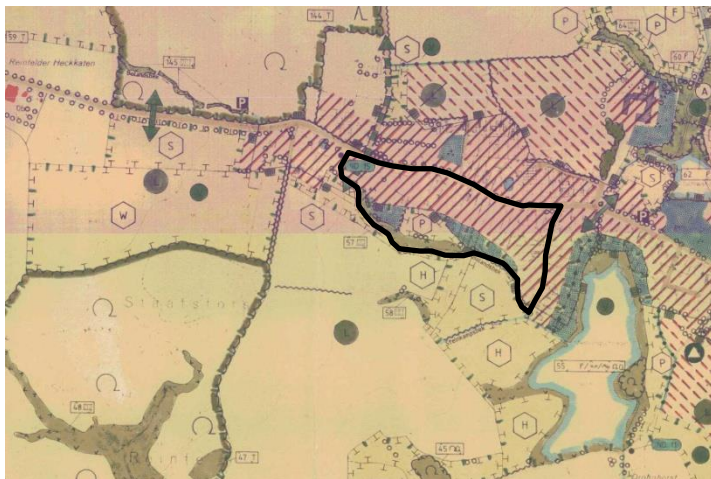


Abbildung 4 – Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Reinfeld

2.4 Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn 2015

Der Anpassungsstrategie folgend werden viele Städte und Gemeinden des Kreises Stormarns, welche im Einzugsbereich Hamburg liegen, zunehmend attraktiv für neue Einwohner sein. Häufig wird in Hamburg gearbeitet und im Umland aufgrund des günstigeren Wohnraumes gewohnt. Ein gesellschaftlicher Trend ist dabei die Zunahme von kleineren (Einpersonen-)Haushalten. Hinzukommend steigt, als eine Folge des demografischen Wandels, die Nachfrage nach Wohnangeboten für Senioren. Bis 2030 wird insgesamt eine Zunahme von rund 11.100 Haushalten im Kreis Stormarn prognostiziert, was zusammen mit dem Nachhol- und Ersatzbedarf zu einem Neubaubedarf von rund 15.700 Wohneinheiten im Kreis Stormarn führt. Am 30.09.2014 wurden bereits die für 2018 prognostizierten Werte erreicht. Der Kreis Stormarn wächst demnach dynamischer als in den Prognosen vorausberechnet. Insbesondere bestehen eine Nachfrage nach Wohnungen in attraktiver, zentraler Lage mit gutem Bahnanschluss sowie ein hoher Bedarf an kleineren Wohnungen. Derzeit steigen die Preise sowohl für Eigentums- als auch für Mietwohnungen. Von fehlenden Flächenpotenzialen sind insbesondere die größeren Gemeinden und Städte auf der Siedlungsachse betroffen, welche überwiegend über lediglich geringe Flächenreserven verfügen.

Ziel ist daher insgesamt eine gezielte Bestandsentwicklung, die sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert. In Reinfeld werden v.a. Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Grundstücke für Einfamilienhäuser in attraktiven Lagen sowie mit infrastrukturell gut ausgestatteten Zentren nachgefragt. Als Unterzentrum wird Reinfeld zum Lübecker Wohnungsmarkt zugerechnet, wobei die

Preissteigerungen, die die Stadt bezüglich des Baulands für Einfamilienhäuser zwischen 2012 und 2014 erfuhr, auf weiter ansteigende Nachfragen verweist.



Abbildung 5 – Bevölkerungswachstum bis 2030

Prognostiziert wird ebenfalls, dass Reinfeld bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von bis zu 250 Personen (absolut) verzeichnen wird (s. Abb. 5). Die Anzahl der Haushalte wird in der Stadt bis 2030 um 100-250 weitere Haushalte ansteigen. Hierbei werden v.a. die Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen, während Vierpersonenhaushalte rückläufig sind. 2030 wird der Anteil der Bevölkerung, der 65 Jahre und älter ist, bei mehr als 25% liegen (s. Abb. 6). Zuwanderungen werden in den gut angebundenen Zentren des Nordkreises (Bad Oldesloe und Reinfeld) voraussichtlich steigen, da die Mobilitätsbereitschaft in der Region aufgrund des Preisdrucks zunimmt.



Abbildung 6 – Zunahme des Anteils 65 Jahre und älter

Der Wohnungsmarkt Reinfelds kann wie folgt charakterisiert werden:

- Mehr als 40% der Wohngebäude stammen aus den Jahren 1950-1970
- 60-70% der Wohneinheiten in Reinfeld befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern
- Die Baulandpreise für Einfamilienhäuser liegen bei 150-200 € pro m² (Stand: 2014)
- Der Kaufpreis von Eigentumswohnungen liegt bei 1.000-1.200 € pro m² (Stand: 2012)

Im gesamten Kreis Stormarn stellt sich das Angebot an bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen knapp dar, was aus dem knappen Baulandangebot resultiert. Das Konzept definiert vor allem ein Fehlen von Grundstücken für den Neubau von Eigentums- oder Mietwohnungen. In Reinfeld speziell liegt ein Flächenpotenzial von 10-30 ha vor, v.a. als Innenentwicklungspotenzial.

Zusammenfassend definiert die Anpassungsstrategie Reinfeld als Typ B, hierbei handelt es sich um etwas kleinere Städte und Gemeinden unter 15.000 Einwohner, denen nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan ebenfalls eine besondere Funktion zukommt (weitere Unterzentren, Stadtrandkerne oder Gemeinden an der Hamburger Stadtgrenze innerhalb der Achse). Diese Städte und Gemeinden sind ebenfalls als Wohnstandort stärker nachgefragt und die Baulandpreise sind verhältnismäßig hoch. In den letzten 10 Jahren sind dort insgesamt jeweils zwischen 250 und 430 Wohneinheiten entstanden.

2.5 Flächennutzungsplan Stadt Reinfeld 2005

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Planes) der Stadt Reinfeld erfolgte im Jahr 2005. Der F-Plan der Stadt Reinfeld stellt das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im östlichen Bereich als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als gemischte Baufläche entlang der Straße Bolande dar. Innerhalb der gemischten Baufläche ist das Naturdenkmal Nr. 15 (ND15) dargestellt.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine ‚Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – **Pufferzone**‘ (P) sowie eine ‚Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – **Sonstige Bereiche**‘ (S) dar.

Hinzukommend beinhalten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich des Plangebietes eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Hier befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 57 (B57). Darüber hinaus sind angrenzend an diese Schutzgebiete zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt (s. Abb. 7). Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfordert keine Änderung des heute geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld, da sie gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

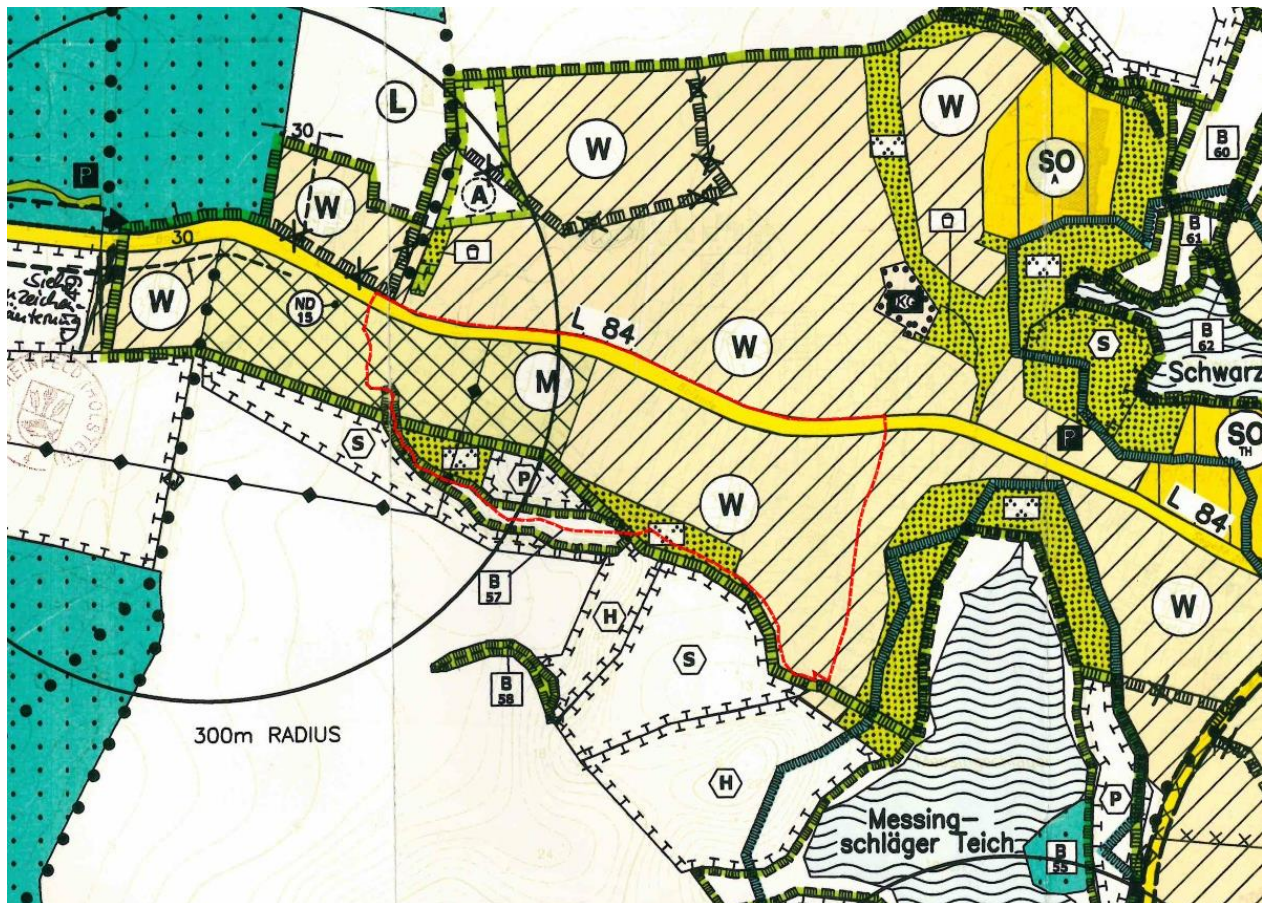


Abbildung 7 – Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld

2.6 Bebauungsplan Nr. 11 – 5. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Reinfeld wurde 1979 aufgestellt und bisher vier Mal geändert. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen und wird gem. §§ 8-10 BauGB aufgestellt. Der B-Plan weicht aufgrund vorhandener Bestandsbebauung an zwei Stellen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld ab (s. Abb. 8).

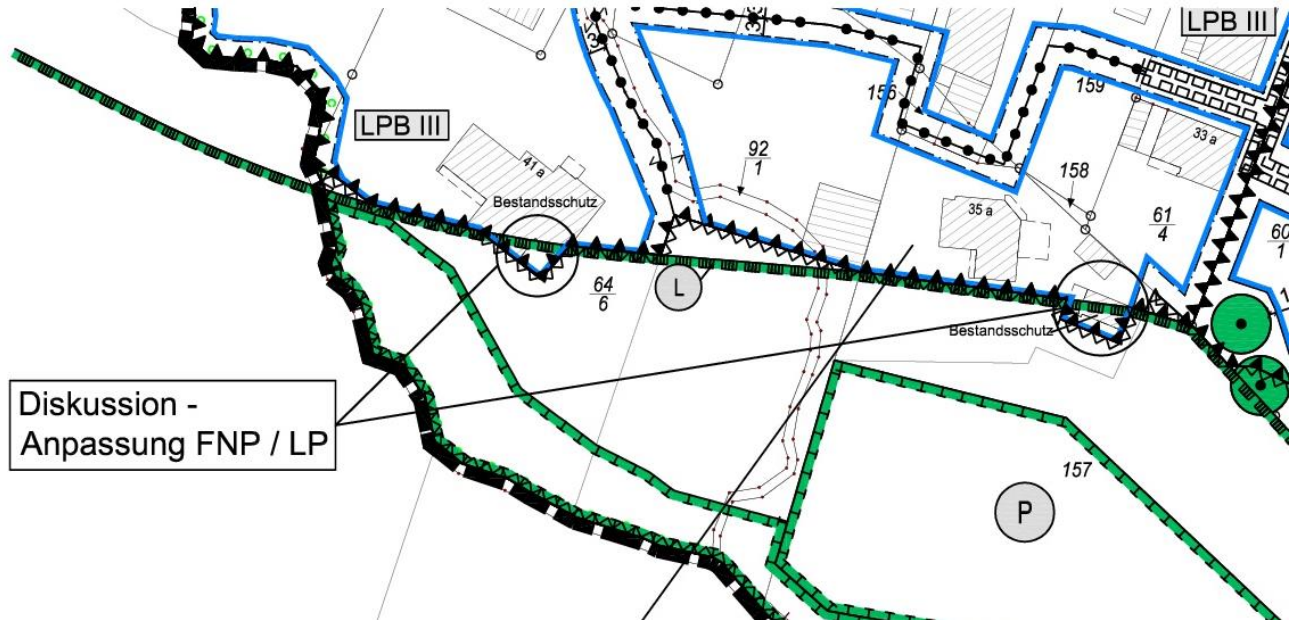


Abbildung 8 – Auszug aus der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 soll die Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. In der Satzung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 wird das Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt, s. Schraffur in Abbildung 9. Dieses ist bei der Planung neuer Gebäude zu berücksichtigen.

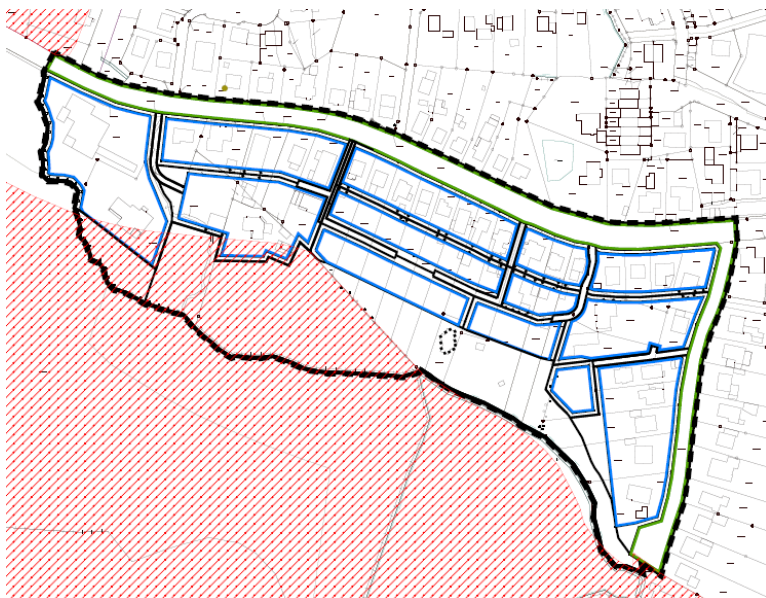


Abbildung 9 – Darstellung des LSG im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

3 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Neuordnung und Verdichtung des Wohngebietes südlich der Straße Bolande und westlich des Fuhlbrucksberg vor. Die Änderung des Bebauungsplanes wird zur Weiterentwicklung des Gebietes aufgrund der Nachfrage insbesondere nach Wohnbauflächen erforderlich.

Aufgabe der Stadt Reinfeld ist die Sicherstellung von Siedlungsflächen, um ihrer Funktion als Unterzentrum und äußerem Siedlungsachsenschwerpunkt gerecht zu werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich gemäß den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I schwerpunktmäßig entlang der Achsen vollziehen.

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Reinfeld sind im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) und gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Hinblick auf die heutige Entwicklung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, angepasst an den Bedarf an Wohnraum, notwendig. Hierfür sollen geeignete Flächen im Stadtgebiet gefunden werden, da die Innenentwicklung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist. Im Zuge einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme ist es daher notwendig, Flächenpotentiale innerhalb bestehender Strukturen zu nutzen.

Die Nachverdichtung vorhandener baulicher Strukturen dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Bebauung im Plangebiet fügt sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein und entwickelt diese weiter. Somit stellt das Gebiet eine gute Möglichkeit der Nachverdichtung dar. Die Stadt Reinfeld kommt demnach mit der Erweiterung vorhandener Wohnflächen der gesetzlichen Forderung der Nachverdichtung im besiedelten Raum nach.

Ziel der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 ist folglich die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Nachverdichtung vorhandener baulicher Strukturen. Die Umsetzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 soll unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, langfristigen Entwicklung des Ortes sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgen. Mit dem Plangebiet ist ein großflächiges Entwicklungspotential für eine Nachverdichtung gegeben, wobei neben der demografischen Entwicklung auch Aspekte des Klimaschutzes sowie entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung berücksichtigt werden sollen.

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht Chancen für die zukunftsfähige Gebietsentwicklung, wobei eine qualitätsvolle Innenentwicklung nicht eine bauliche Nachverdichtung um jeden Preis bedeutet, sondern eine am Bestand orientierte Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen. Hierbei soll nicht nur der Gebäudebestand, sondern insbesondere auch der Baumbestand berücksichtigt werden.

Das übergeordnete Ziel der Planung ist somit eine qualitätsvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung klimaschützender, energetischer und sozialer Aspekte sowie der umgebenden städtebaulichen Strukturen und des Baumbestandes. Um den Übergang in die Landschaft verträglicher zu gestalten, wird im Süden des Plangebiets eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Entlang der Straße Bolande wird folglich eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, langfristig können dort auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Es handelt sich mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 somit um eine Angebotsplanung für die EigentümerInnen, die auf ihren Grundstücken die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung erhalten.

4 Inhalte der Planung

Im Folgenden werden die Ziele, die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – südlich der Bolande – verfolgt werden, erörtert.

4.1 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Auf der Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine Nachverdichtung der Bebauungsstrukturen durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser als Angebotsplanung vorgesehen. Hierzu wird für den östlichen Bereich des Plangebietes die Ausweisung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und für den westlichen Bereich die Ausweisung ‚Mischgebiet‘ getroffen, deren rückwärtige Erschließungen über Stichwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) erfolgt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden die vorhandenen Grünzüge als private Grünflächen ausgewiesen. Die Grünzüge werden durch Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gesichert. Innerhalb der Grünflächen werden die aus dem Landschaftsplan sowie dem Flächennutzungsplan übernommene Pufferzone bzw. der Pufferstreifen zur Erhaltung und Verbesserung empfindlicher Lebensräume sowie die Bachschlucht am südlichen Rand der Bebauung Bolande (deklariert als geschütztes Biotop Nr. 57) inklusive der angrenzenden Gehölzstrukturen einschließlich eines 5,0 m breiten Schutzstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Pkt. 2.3 und Pkt. 2.5) festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet wird als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts in die Planung übernommen (s. Abb. 8).

Weiterhin werden Einzelbäume u.a. in den privaten Gärten als zu erhalten festgesetzt. Das Naturdenkmal (ND15), der vorhandene Einzelbaum (große Kastanie), wird gesondert aufgeführt und festgesetzt.

Da alle Grundstücke in Privatbesitz sind, liegt es bei dem jeweiligen Eigentümer wann und in welcher Form eine Nachverdichtung erfolgen soll.

4.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird in der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 folgendes festgesetzt:

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO die allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In den im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebieten (MI) sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten sowie abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe** mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden andere Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit (VK bis max. 200 m²) zugelassen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 - 0,4 festgesetzt. Im Einzelnen stellen sich die Grundflächenzahlen wie folgt dar:

- Für das WA 1 ist eine GRZ von 0,4, für das WA 2 eine GRZ von 0,35 sowie für das WA 3 eine GRZ von 0,3 festgesetzt (s. Planzeichnung). Ziel dieser Abstufung ist sowohl das Erreichen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke, als auch das Einfügen der hochbaulichen Anlagen in die umgebende städtebauliche Struktur sowie die umgebende Landschaft. An der Straße wird als städtebauliche Kante daher eine dichtere Bebauung ermöglicht, die sich zur Landschaft Richtung Süden auflockert und geringer wird.

Für die Mischgebiete (MI) wird eine GRZ von 0,35 - 0,4 festgesetzt:

- Für das MI 1 wird eine GRZ von 0,4 und für das MI 2 eine GRZ von 0,35 festgelegt (s. Planzeichnung). Auch hier dient diese Abstufung insbesondere dem Einfügen in die umgebenden Strukturen.

Die zulässige Grundfläche darf im WA sowie im MI durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 25% überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) & maximal zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Als max. Firsthöhe wird im WA 1 und im MI 1 ein Wert von 10,00 m mit einer Sockelhöhe von 40 cm festgesetzt. Die festgesetzte max. Firsthöhe und die festgesetzte max. zulässige Sockelhöhe bezieht sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung sowohl dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung als auch dem Ermöglichen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen von mehr als 50,00 m sind hier nicht zulässig.

Im WA 1 und MI 1 sind Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser zulässig. Im WA 2, WA 3 und MI 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Staffelung der Gebäudetypologien dient der Anpassung sowohl an die städtebauliche als auch an die landschaftliche Umgebung, in dem an der Straße Gebäudekörper mit einer höheren Dichte und nach Süden zur Landschaft hin Gebäudestrukturen mit einer geringeren Dichte zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Grünzüge durch Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. In dem Bereich liegen die privaten Grünflächen, die aus dem Landschafts- sowie Flächennutzungsplan übernommene Pufferzone bzw. Pufferstreifen und das geschützte Biotop Nr. 57 (Bachschlucht am südlichen Rand der Bebauung Bolande) inkl. Gehölz- und Baumstrukturen sowie der 5,0 m breite Schutzstreifen und das Landschaftsschutzgebiet. Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung empfindlicher Lebensräume.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen sind von baulichen Nebenanlagen freizuhalten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

Auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung „B 57“ sind die vorhandene Bachschlucht am südlichen Rand der Bebauung Bolande und der mit Gehölzen und nitrophytenreicher Hochstaudenflur bewachsene Nordhang als festgesetztes Biotop gem. § 30 BNatSchG mit der Nummer 57 sowie eines 5,0 m breiten Schutzstreifens dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Die Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung „P“ ist (gemäß Darstellung im F-Plan) der "Pufferstreifen zur Erhaltung und Verbesserung empfindlicher Lebensräume" ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Das geschützte Naturdenkmal (ND15) gem. § 28 BNatSchG, ein vorhandener Einzelbaum (große Kastanie), wird aus dem Landschaftsplan übernommen und als zu erhalten festgesetzt.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Es werden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese im Plangebiet als zu erhalten festgesetzte Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen (Ersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld) zu ersetzen.

Flächen für Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung der neuen Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt in erster Linie über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Ausnahmsweise kann die Erschließung auch über die Vordergrundstücke erfolgen. Diese Zufahrten sind dann mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen, um eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass eine einfachere sowie effizientere Erschließung sowie schnellere Realisierung ermöglicht wird, da Absprachen zwischen nur wenigen Eigentümern notwendig sind.

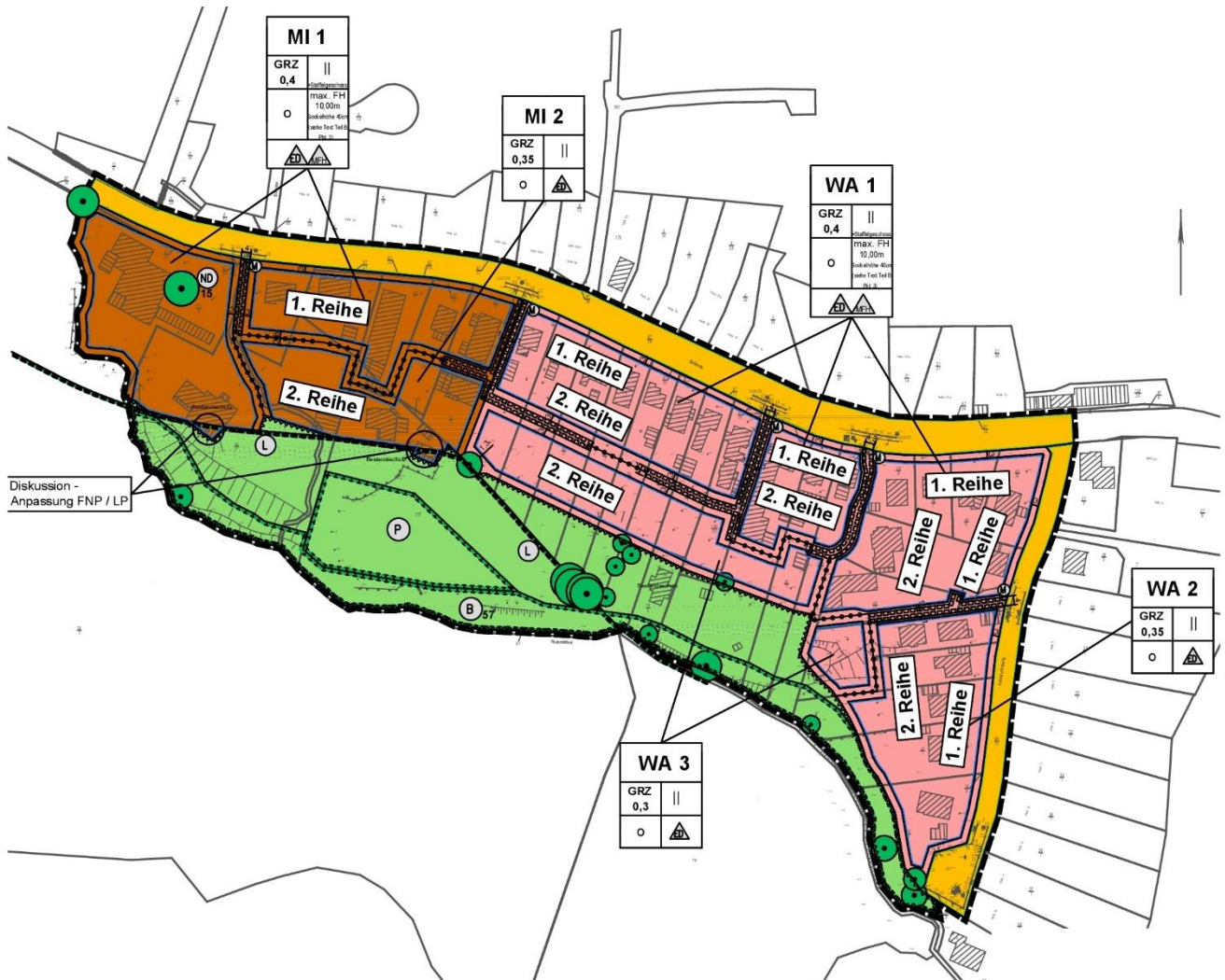


Abbildung 10 – Erschließung der Bebauung in 1. und 2. Reihe

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 9 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 27 m zur Straßenmitte der Straße Bolande bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik

entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien) sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 18 m und im Bereich des Mischgebietes bis zu einem Abstand von 7 m zur Straßenmitte der Straße Bolande zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Alternativ können diese auch geschlossen ausgeführt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

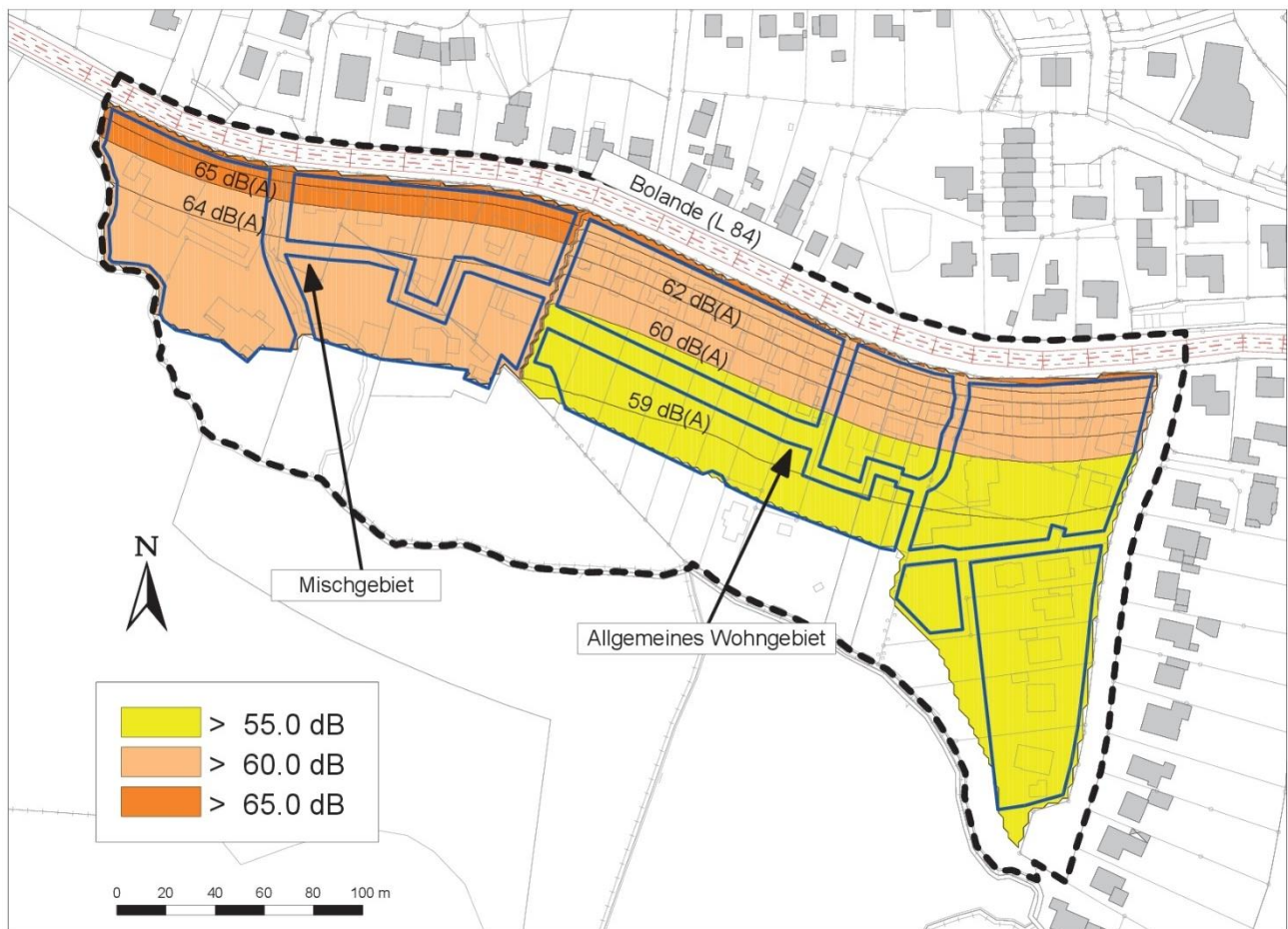


Abbildung 11 - Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

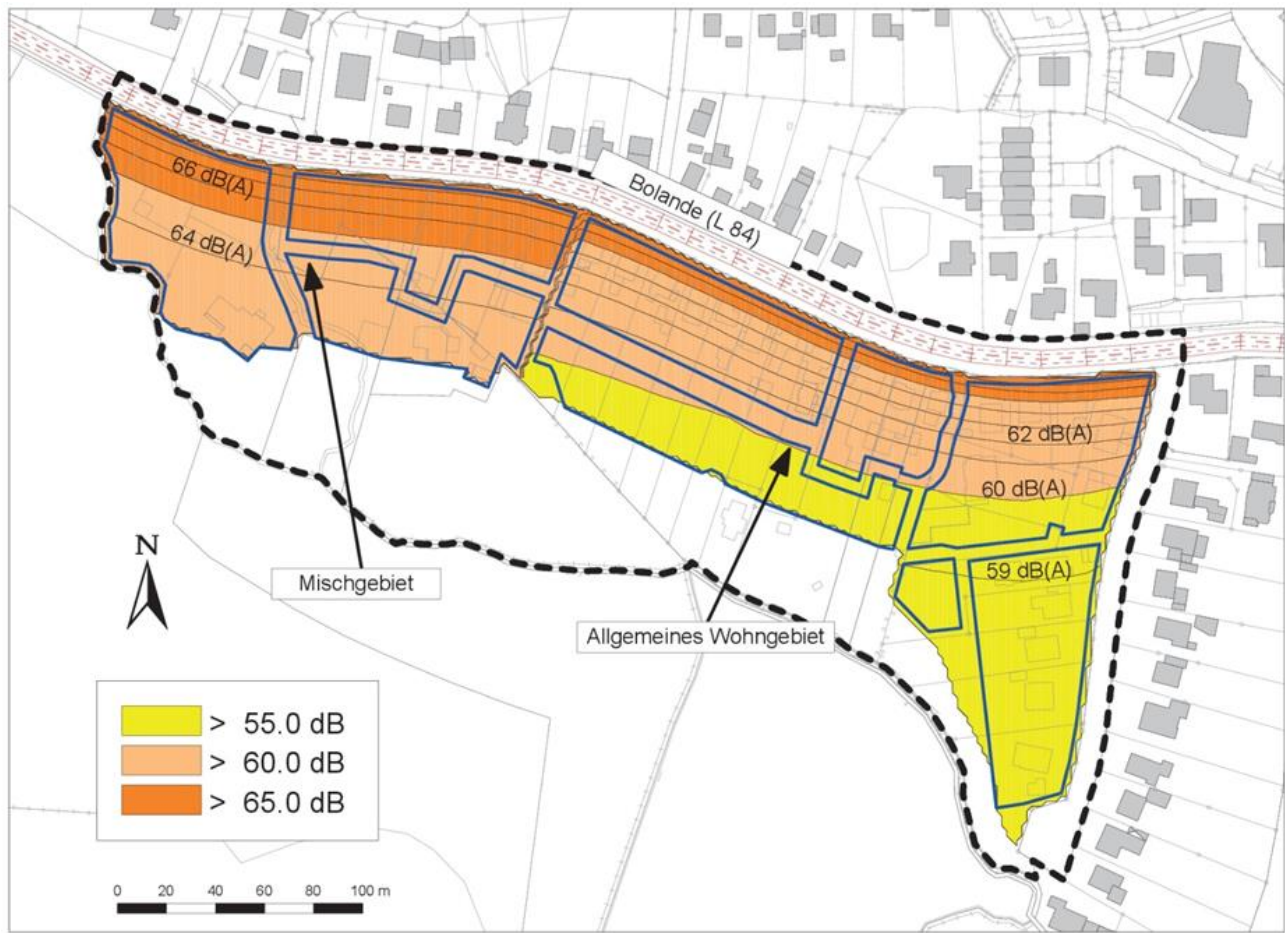


Abbildung 12 - maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

4.3 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Bolande sowie über die südlich davon abzweigende Straße Fuhlbrucksberg (Sackgasse).

Private Verkehrserschließung

Die private Verkehrserschließung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL). Von der Straße Bolande gehen vier Stichwege und von der Straße Fuhlbrucksberg ein Stichweg mit GFL-Rechten ab.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen im WA 1-3 sowie im MI 1-2 sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Auf den Grundstücken, wo Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und für die Grundstücke mit der Ausweisung von Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

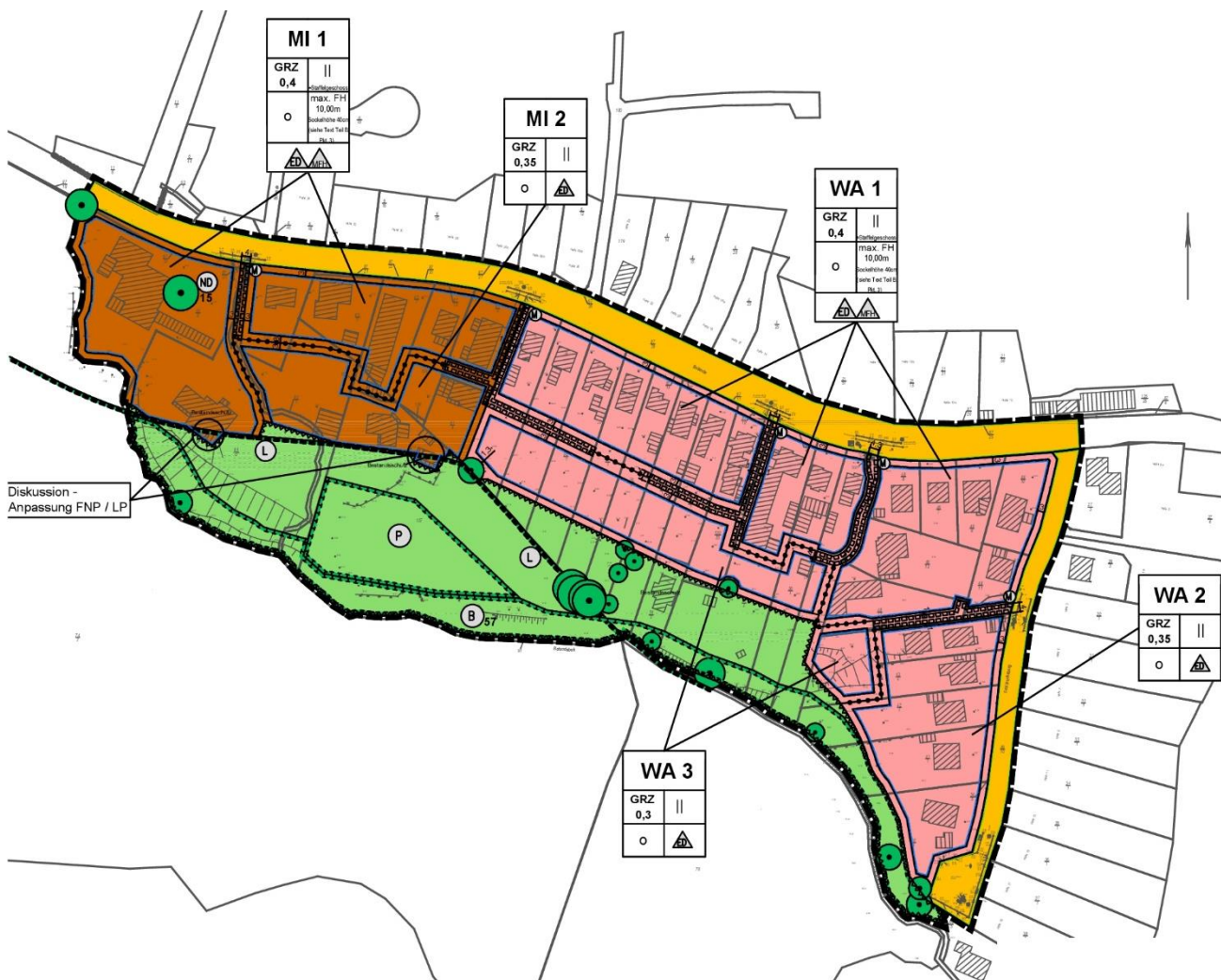


Abbildung 13 – Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Stand Juni 2018

4.4 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.5 Schallschutz

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm für den Plangeltungsbereich zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum

Schutz des Plangeltungsbereichs erforderlich sind. Ggf. sind Festsetzungen von aktivem und/oder passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 (Maßgeblicher Außenlärmpegel) erforderlich.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die Ergebnisse aus dem Gutachten zusammenfassend aufgeführt.

Allgemeines

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Reinfeld (Holstein) soll zur städtebaulichen Innenentwicklung beitragen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße Bolande und westlich der Straße Fuhlbrucksberg. Der Westen des Plangeltungsbereiches soll überwiegend als Mischgebiet und der Osten des Plangeltungsbereiches soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Fläche im Süden des Plangeltungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.

Im Westen des Plangeltungsbereiches befinden sich ein Restaurant- und ein Hotelbetrieb sowie eine Tischlerei. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes befindet sich Wohnnutzung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschemissionen aus dem Betrieb des Restaurants und des Hotels nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Der Betrieb der Tischlerei ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Situation aus schalltechnischer Sicht nicht beurteilungsrelevant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände zu den benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die vorhandenen Betriebe im Plangeltungsbereich mit dem Schutz der umliegenden Nutzungen verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die aktuelle Straßenbelastung für die Straße Bolande wurde einer Straßenverkehrszählung des LBV Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2013 entnommen.

Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2030/2035 hochgerechnet, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % eingerechnet wurde, was etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr entspricht (Hochrechnungsfaktor 1,11).

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung anhand aktueller Fachliteratur.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant, da die Zunahmen aus B-Plan-induziertem Zusatzverkehr unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

Innerhalb des Plangebietes werden im Tages- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überwiegend eingehalten.

Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten, der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten.

4.6 Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom sowie Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren, um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen.

Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und §§ 1 und 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in geeigneter Weise wieder zu verwerten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Stadt Reinfeld (Holstein) wird von der S-H Netz AG gewährleistet.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in der Stadt Reinfeld (Holstein) durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH (Bad Oldesloe, Ratzeburg, Mölln) sichergestellt. Technische Einrichtungen und Gasleitungen liegen unterirdisch im öffentlichen Bereich.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Reinfeld (Holstein) sichergestellt.

5.4 Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über die vorhandenen Leitungen, die sich im öffentlichen Straßenraum befinden, gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Stadtwerke Reinfeld (Holstein) gewährleistet.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG sichergestellt.

6 Finanzierung

Die Stadt Reinfeld trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren.

Die StadtvertreterInnen der Stadt Reinfeld haben die Begründung am gebilligt.

Reinfeld, den

Bürgermeister