

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 3. ÄNDERUNG

DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER SEGEBERGER STRAÙE,
ÖSTLICH DES EICHENWEGS UND
WESTLICH DES SCHWARZENTEICHS

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Standortwahl / Planungsalternativen	6
3.3	Bebauungskonzept	9
3.4	Auswirkungen der Planung	10
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.6	Verkehr	12
3.7	Grünplanung	12
4	Immissionen / Emissionen	23
5	Ver- und Entsorgung	24
5.1	Stromversorgung	24
5.2	Gasversorgung	24
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	24
5.4	Müllentsorgung	24
5.5	Löschwasserversorgung	24
6	Hinweise	25
6.1	Bodenschutz	25
6.2	Grundwasserschutz	25
6.3	Archäologie	26
7	Kosten	26
8	Billigung der Begründung	26

A N L A G E N

1. Gutachten Nr. 20-03-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (L 84), östlich des Eichenweges und westlich des Schwarzen Teichs, ibs, Mölln, 16.03.2020
2. Stadt Reinfeld (Holstein) Bebauungsplan Nr. 21 Artenschutzprüfung auf B-Plan-Ebene, BBS Büro Greuner-Pönicke, 4.3.2021

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße, östlich des Eichenwegs und westlich des Schwarzenteichs

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) zeichnet sich weiteres Wachstum ab. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland insbesondere werden Single-Wohnungen und seniorengerechte Wohnungen benötigt. Dieses bestätigt die Untersuchung des Kreises Stormarn zur Wohnraumbedarfsermittlung. Die Stadt Reinfeld (Holstein) beabsichtigt daher, über einen Investor nördlich der Segeberger Straße ein kleines Baugebiet für Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 60 Wohnungen.

Der straßennahe Bereich entlang der Segeberger Straße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Umsetzung ist bislang nicht erfolgt. Die in Reinfeld (Holstein) dringend benötigten Mietwohnungen lassen sich mit den eher restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisieren. Wesentliche Ziele der Planung sind neben der Entwicklung des Grundstücks für Geschosswohnungsbau der umfassende Schutz der am Schwarzenteich vorhandenen Biotopstrukturen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.730 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat am 18.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, 3. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2020 (Entwurf) des Landes Schleswig-Holstein ist Reinfeld (Holstein) Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt. Der Regionalplan für den Planungsraum I zeigt Reinfeld (Holstein) als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräumen am Endpunkt der Achsengrundrichtung und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I verweist auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Plangebiet berührt einen Schwerpunktbereich für Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt Wohnbaufläche und Grünfläche, tlw. überlagert mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Landschaftsplan zeigt im Südwesten Bauflächen und zur Bebauung vorgesehene Flächen mit einem Parkplatzsymbol und nordöstlich daran angrenzend eine Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der naturnahen Entwicklung, in der Regel mit hohem Gehölzanteil.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung und Ergänzung. Diese sehen an der Segeberger Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei einem Vollgeschoss in offener Bauweise vor. Der Bereich zwischen Baugebiet und Schwarzenteich im Norden ist als private Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein Streifen direkt am Schwarzen Teich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Dort ist Sukzession vorgegeben.

Angrenzend an den Schwarzenteich ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Es handelt sich um Erlen-Eschen-Sumpfwald.

Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Reinfeld an das Plangebiet an. Die Planung widerspricht den Schutzziele nicht.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern nach § 35 LNatSchG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Reinfeld (Holstein) nördlich der Segeberger Straße (L 84) östlich des Eichenwegs, südwestlich des Schwarzenteichs und umfasst die Flurstücke 454 und tlw. 84/11 der Flur 1, Gemarkung Reinfeld. Im Südosten des Plangebietes ist ein Parkplatz vorhanden, der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv als Grünland bewirtschaftet. Am Ufer des Schwarzenteichs befindet sich Gehölzaufwuchs, der als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert ist (Erlen-Eschen-Sumpfwald). Im Osten des Plangebiets ist nördlich des Gebäudes Segeberger Straße Nr. 6 eine Rasenfläche vorhanden. Die Segeberger Straße ist auf der Nordseite von Straßenbäumen begleitet (vorwiegend Ahorn). Das Plangebiet ist weitgehend eben, inmitten der Grünlandfläche ist eine kleine Senke vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Therapiezentrum Holstenhof (Pflege und Eingliederungshilfe) mit zugehörigen Gartenflächen. Nördlich und nordöstlich grenzt der Schwarzenteich an das Plangebiet, der u.a. in die westlich des Plangebietes verlaufende Piepenbek entwässert. Dahinter und südlich der Segeberger Straße setzt sich die bebaute Ortslage Reinfeld (Holstein) fort.

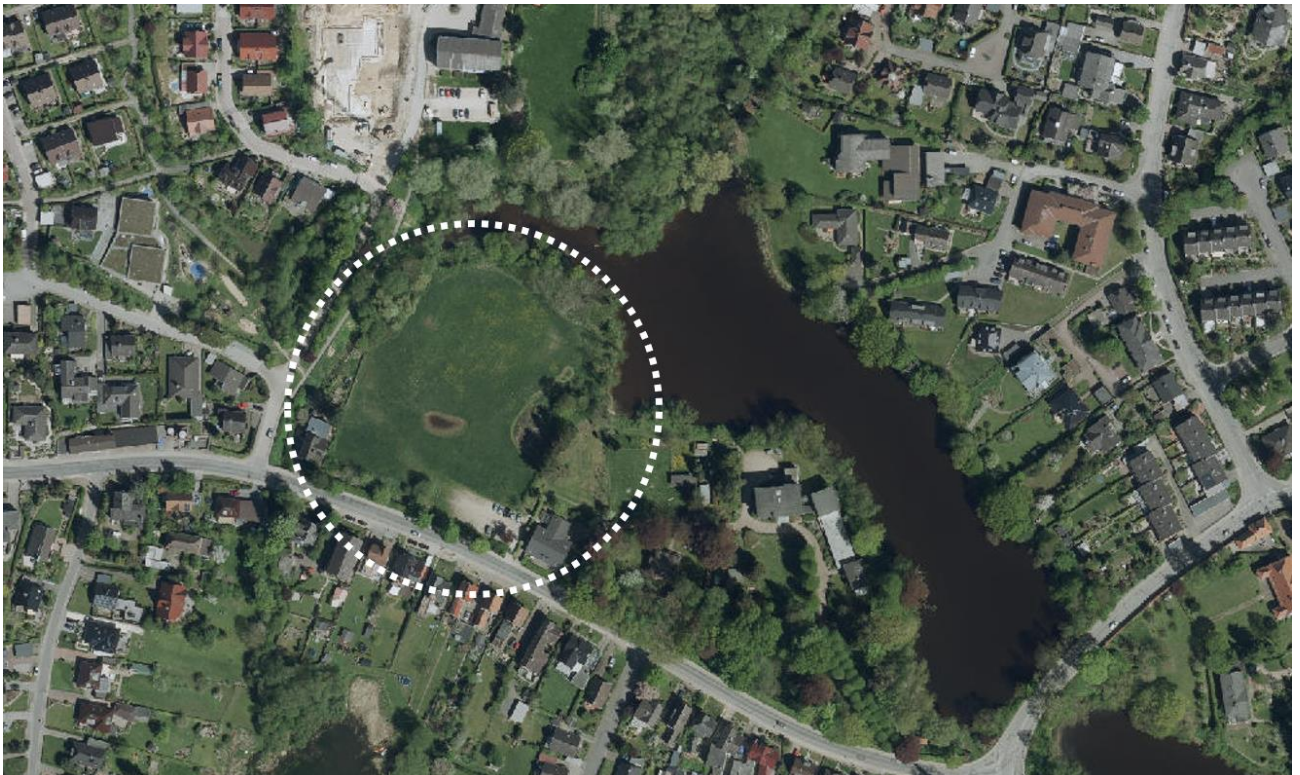


Abb. 1: DA Nord 2019

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 1,24 ha	86 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,06 ha	4 %
Grünfläche:	Ca. 0,15 ha	10 %
Gesamt:	Ca. 1,45 ha	100 %

3.2 Standortwahl / Planungsalternativen

Die gewählte Fläche nördlich der Segeberger Straße ist für das Vorhaben gut geeignet, da sich die Fläche innerhalb des Siedlungskörpers befindet. Im Südosten besteht bereits ein Parkplatz. Der übrigen intensiv als Grünland bewirtschafteten Fläche kommt nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Der Landschaftsplan sieht eine Siedlungsentwicklung in etwa unter Beachtung des 50 m Gewässerschutzstreifens zum Schwarzenteich vor und geht somit über die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 hinaus.

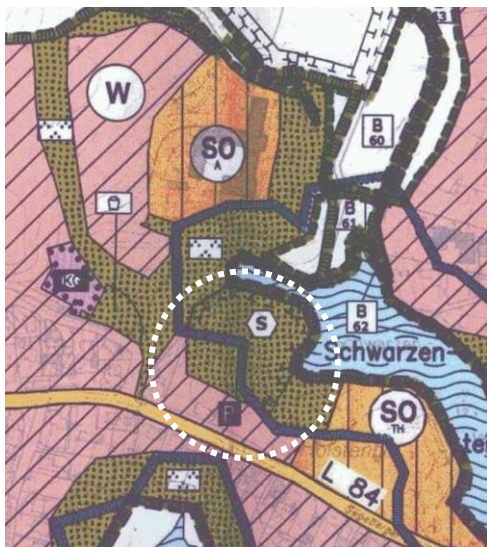


Abb. 2: Auszug F-Plan

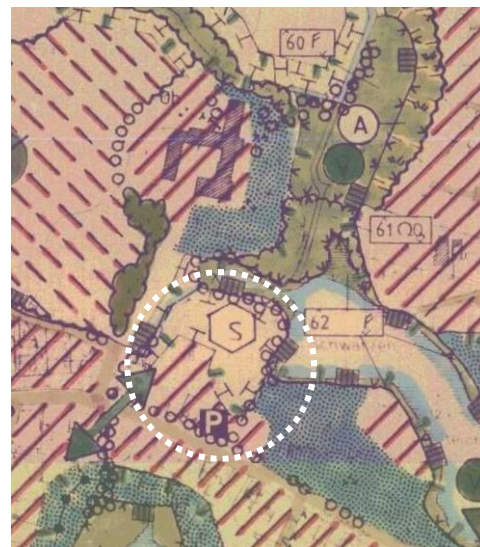


Abb. 3: Auszug Landschaftsplan

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat sich entschieden, aufgrund der günstigen Lage der Fläche im innerörtlichen Gefüge auch Flächen innerhalb des Erholungstreifens in Anspruch nehmen zu wollen.

Zunächst ist hierzu auszuführen, dass der Schwarzenteich selbst als Biotop „See in Reinfeld“ (FSe) kartiert ist. Nach der Beschreibung weist der Schwarzenteich eine ausgeprägte,

aber schmale Zone von Weiden im Uferbereich auf, die bis in den Wasserkörper reichen können. Kleine Röhrichtzonen und zerstreute Vorkommen ergänzen die Sumpf- und Verlandungsvegetation. Die Wasseroberfläche ist phasenweise flächig mit Wasserlinsen bedeckt. Der Schwarzteich dient außerdem auch der Fischzucht.

Die Ufer des Schwarzteichs sind bereits stark von Nutzungen geprägt. Der Gewässerschutzstreifen (weiße Linie in Abbildung 4) ist bereits zu ca. 75 % bebaut, bzw. reichen intensiv genutzte Gartenbereiche bis an die Uferandzone heran und es werden Hauptverkehrsstraßen direkt am Seeufer geführt (rote Linien). Unbebaute Anteile des Gewässerschutzstreifens (grüne Linien) sind voneinander separiert und bilden keine großräumig zusammenhängenden Lebensräume. Der Schwarzteich ist zudem nahezu vollständig von Siedlungsflächen umgeben und hat nur in einem kleinen Ausschnitt am nördlichen Teichufer entlang der Piepenbek Bezug zur freien Landschaft (Stichwort Biotopvernetzung).



Abb. 4: Basis DA Nord 2019

Eine durchgehend naturnahe Ausbildung des Gewässerschutzstreifens mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes wäre nur zu erreichen, wenn die baulichen Anlagen und die intensiver Nutzung unterliegenden Gartenflächen aufgegeben würden. Dieses ist auch langfristig nicht zu verwirklichen. Im Sinne der Prämissen des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung erscheint es sinnvoll, unter Beachtung des Uferandbiotops (s. unten) einen Teil des Gewässerschutzstreifens für dringend benötigten Wohnraum mit zu beanspruchen, anstatt eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich vorzunehmen.

Unter anderem im Bereich des Plangebietes ist der Uferand des Schwarzteichs als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Hierbei handelt es sich um Erlen-Eschen-Sumpfwald

(WEe, WEw); eine Zone aus Weiden- und Erlen-dominiertem Sumpfwald. Die Krautschicht besteht aus überwiegend Rubus-Gestrüpp. Die Krautschicht beherbergt typische Arten der Feuchtwälder in mäßigen Deckungswerten. Der Übersichtsplan zur Lage des Biotops (Abb. 5) berücksichtigt allerdings nicht die tatsächliche örtliche Ausdehnung, die sich nicht auf die Grünlandfläche erstreckt. Die Abgrenzung kann der nachfolgenden Abbildung 6 entnommen werden, die anhand der Vermessungsunterlage (2019) und einer örtlichen Begehung vorgenommen wurde. Diese zeigt eine eher schmale Ausdehnung entlang dem Teichufer und der Piepenbek.

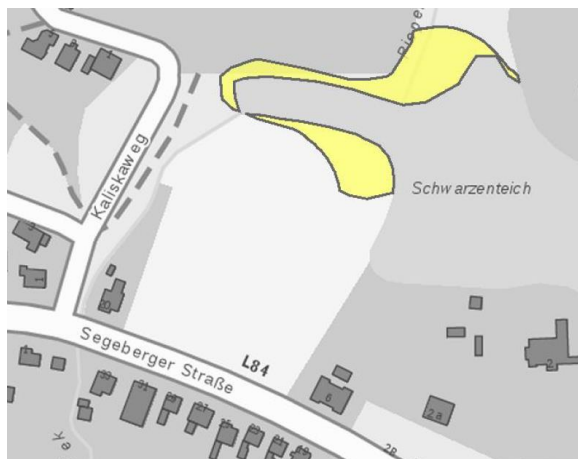


Abb. 5: Biotopbogen LLUR



Abb. 6: Abgrenzung Biotop nach Vermessung und Begehung

Der im Plangebiet liegende Teil des Biotops wird durch einen im Entwurf der anstehenden Änderung festgesetzten etwa 10-18 m breiten Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt. Ein Betreten dieser Fläche soll durch einen Zaun vermieden werden. Dieser ist im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben (Textziffer 4). Diese Fläche soll breitflächig der Regenwasserrückhaltung dienen und möglichst naturnah als Kraut- und Staudenflur gestaltet sein. Sie bleibt im Privatbesitz, wird nicht den Wohngebäuden zuschlagen und einheitlich vom Eigentümer bewirtschaftet.

Auf dem Baugrundstück sind angrenzend an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerdem großflächig Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen jedweder Art freizuhalten sind. Ausgenommen ist eine notwendigen Wende- und Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge. Diese soll lediglich mit Rasengittersteinen teilversiegelt werden. Beeinträchtigungen des Biotops werden daher nicht erwartet.

3.3 Bebauungskonzept

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat im Rahmen der Vorplanung zwei Konzeptskizzen für die Bebauung des Areals erarbeitet (s. nachstehende Abbildungen 7 und 8). Vorgesehen ist ausschließlich Geschosswohnungsbau. Dieses wird mit Hilfe eines gesonderten städtebaulichen Vertrages abgesichert. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Alle Varianten berücksichtigen einen ausreichend großen Schutzabstand zum Uferrandstreifen.



Abb. 7: PLOH 2020



Abb. 8: PLOH 2020

Im Oktober 2020 hat dann auch der Vorhabenträger eine detailliert ausgearbeitete Entwurfsplanung vorgelegt, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt ist.



Abb. 9: Schreckenbergaarchitektur, Jörg Schreckenberga, Lübeck

Bei diesem Konzept gruppieren sich Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe um einen Innenhof. Hier entsteht eine begrünte Stellplatzanlage, so dass die Anwohnerschaft auf die begrünten Dächer schaut.

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Siedlungsentwicklung

Die Planung ist geeignet, das dringende Wohnbedürfnis der Bevölkerung zu befriedigen. Der bestehenden großen Nachfrage nach Mietwohnungen wird mit der Planung nachgekommen. Das Plangebiet liegt günstig im Ortsgefüge, Schulen, Kindergärten und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Das Vorhaben folgt den landesplanerischen Zielsetzungen einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräumen am Endpunkt der Achsengrundrichtung und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

3.4.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Die Planung entspricht mit der beabsichtigten Innenentwicklung den umweltschützenden Vorgaben des Baugesetzbuches.

Das am Schwarzenteich vorhandene gesetzlich geschützte Biotop wird durch Maßnahmen (Einfriedung, Abstand) vor Beeinträchtigungen geschützt. Der in § 35 LNatSchG festgelegte 50 m Schutzstreifen zum Schwarzenteich wird mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten. Aufgrund der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen weitreichenden Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens durch bauliche Anlagen wird dieses in der Summe nicht als erheblich weitergehende Beeinträchtigung des Schutzzieles gesehen (vgl. Ziffer 3.2 der Begründung).

Eine erhebliche Betroffenheit von Artenschutzbelangen durch die Planung wird nicht gesehen. Die Ergebnisse der „Artenschutzprüfung auf B-Plan-Ebene“, BBS Büro Greuner-Pönicke, 04.3.2021, werden bei der Planung beachtet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der Kleinteiligkeit wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen.

3.4.3 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (L 84 Segeberger Straße) ausgesetzt. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 20-03-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (L 84), östlich des Eichenweges und westlich des Schwarzen Teichs, 16.03.2020). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet und sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht zur Errichtung von Wohnungsbau erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Weitere Detaillierungen auf der Basis des § 4 BauNVO sind nicht erforderlich. Zur Vermeidung eines ungeordneten Straßenraums werden allerdings Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude nur mit Abstand zur Segeberger Straße zugelassen.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn das Plangebiet für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, soll im Sinne des Bodenschutzes nur eine vglw. geringe Grundflächenzahl von 0,3 zulässig sein. Die in § 17 der BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 bleibt damit deutlich unterschritten. Die Planung entspricht einer durch Beschlusslage vorgegebenen Selbstbindung der Stadt Reinfeld (Holstein) zu einer Begrenzung der Versiegelung auf 0,3 zuzüglich einer Überschreitung für nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um 50 % für Wohngebiete.

Das für den Geschosswohnungsbau notwendige Bauvolumen kann durch die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit erreicht werden. Die max. zulässigen Gebäudehöhen sollen unmaßstäbliche Baukörper verhindern.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird mit nur zulässigen Einzelhäusern festgesetzt. Doppelhäuser und Reihenhäuser als Familienheime sollen nicht entstehen.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem vorliegenden Baukonzept detailliert festgesetzt.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen einen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhaltenen Bereich des Baugebietes zum Schwarzenteich hin. Der Nutzungsdruck soll damit reduziert werden. Außerdem sind Regelungen zur Unterbringung der Stellplätze und Nebengebäude getroffen. Diese dienen einem geordneten Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Mit dem Begriff Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze (Carports) umfasst.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung sollen ein in sich harmonisches kleines Baugebiet bewirken.

3.6 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das Straßennetz erfolgt über eine Zufahrt zur Segeberger Straße. Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Fläche im durch die Anordnung der Gebäude gebildeten Innenhof bzw. in Zuordnung zu dem im Osten des Plangebietes geplanten Gebäude vorgesehen.

3.7 Grünplanung

Eine wesentliche Bedeutung kommt dem Erhalt und Schutz des bewachsenen Uferrandstreifens zu. Hierzu ist in der Planzeichnung ein Gebot zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Zwischen Biotop und Baugebiet wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Anlagen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Dafür nicht benötigte Flächen sollen sich zu einer Kraut- und Staudenflur entwickeln (*einmalige Mahd der Fläche im September/Oktober und Abtransport des Mahdgutes*). Die Fläche ist zum Baugebiet durch einen 1,50 m hohen Zaun vollständig abzugrenzen. Ein unbefugtes Betreten der Fläche wird damit ausgeschlossen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl ist die Planung mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Bestand und Bewertung

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv als Grünland bewirtschaftet. Am Ufer des Schwarzenteichs befindet sich Gehölzaufwuchs (Erlen-Eschen-Sumpfwald, gesetzlich

geschütztes Biotop gem. LNatSchG). Um Wald im Sinne des LWaldG handelt es sich gemäß er Aussage des UFB vom 19.02.2020 nicht. Nördlich des Gebäudes Segeberger Straße Nr. 6 liegt eine Rasenfläche. Die Segeberger Straße ist auf der Nordseite von Straßenbäumen begleitet (vorwiegend Ahorn).

In die Straßenbäume sowie den Gehölzstreifen entlang dem Schwarzenteich (Erlen-Eschen-Sumpfwald, gesetzlich geschütztes Biotop gem. LNatSchG) wird nicht eingegriffen.

Zu weiteren Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut Tiere wird auf die nachfolgend gesondert gemachten Ausführungen zum Artenschutz unter Ziffer 3.7.2 verwiesen.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Pseudogley. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die Baustelleneinrichtung, die Fläche in Anspruch nimmt. Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminationen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen entstehen durch die Bodenversiegelungen, wodurch die Bodenatmung und die Grundwasserneubildung behindert werden.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen wird eine geringe Grundflächenzahl vorgesehen, die jedoch durch Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden darf bis zu einem max. Gesamtversiegelungsgrad von 0,45.

Ausgleichend wirkt die Festsetzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb der Wasserrückhaltungsanlagen zu einer Kraut- und Staudenflur zu entwickeln ist.

Wasser

Im Plangebiet selbst sind Oberflächengewässer nicht vorhanden. Nördlich grenzt der Schwarzteich direkt an das Plangebiet an; westlich verläuft die Piepenbek. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Bei einer fachgerechten Ausführung der Baumaßnahmen sind baubedingt keine wesentlichen Belastungen zu erwarten. Es besteht lediglich ein potenzielles Risiko von Schadstoffeinträgen in den Untergrund. Während der Baumaßnahmen werden voraussichtlich nur geringe Trink- und Brauchwassermengen benötigt.

Durch die geplante Bebauung kommt es betriebsbedingt zu einer Versiegelung, ggf. Teilversiegelung von Flächen, womit ein Entzug von Flächen zur Grundwasserneubildung verbunden ist.

Es ist vorgesehen, in Abstimmung mit den Stadtwerken Reinfeld das Oberflächenwasser in der festgesetzten Retentionsmulde zu sammeln und von dort in den Schwarzteich zu leiten. Soweit möglich, wird eine offene Ableitung in die dafür vorgesehene Maßnahmenfläche vorgesehen. Dadurch können die betriebsbedingten Auswirkungen verringert werden. Hierzu liegt bereits eine Entwässerungskonzeption vor (s. nachstehende Abbildung 10).

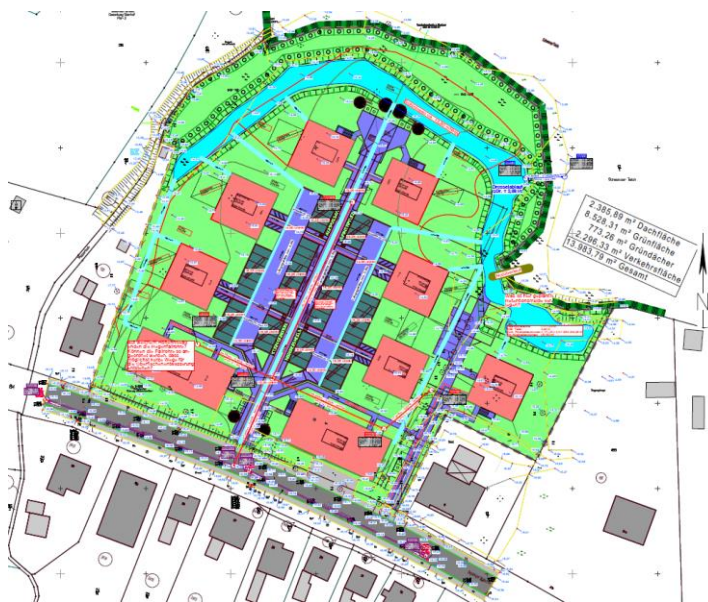


Abb. 10: Entwässerungskonzept Ing. Büro Molt

Klima/Luft

Nach Landschaftsplan liegt Reinfeld im Klimabezirk des Holstein-Mecklenburgischen Hügellands. Als Witterungsklima herrscht ein gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima vor. Emittenten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Als allgemeine Störquelle wird nach Landschaftsplan die Segeberger Straße angesehen. Eine besondere Bedeutung für das regionale Klima kommt der Fläche nicht zu.

Baubedingte Luftverschmutzungen sind kleinräumig durch den Betrieb von Baumaschinen und Lastwagen möglich. Zudem sind witterungsbedingt Staubbelastungen zu erwarten. Erhebliche und unzutragliche Auswirkungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik bzw. Maßnahmen zur Staubbindung nicht erwartet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen kann betriebsbedingt von Luftschadstoffemissionen ausgegangen werden, die die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten. Für die Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnormen. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung zu keinen signifikanten Zusatzemissionen in der Nachbarschaft führen wird. Relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist. Durch holzbeheizte Kamine können potenziell Staubemissionen entstehen. Allerdings werden hier keine relevanten Größen erwartet, da mit der seit 2015 geltenden Stufe 2 Anlage 4.1 BImSchV strenge Emissionsgrenzwerte gelten, die auf alle neu errichteten Einzelraumfeuerungen anzuwenden ist. Schädliche Umweltauswirkungen sind bei Einhalten dieser Emissionsgrenzwerte sicher auszuschließen.

Besondere Maßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist in der Umgebung geprägt durch die Straßenbegleitende Bebauung. Der Blick nach Norden über die Grünlandfläche hinweg zeigt die Gehölzsilhouette am Schwarzeich.

Baubedingt verändern die Baustelleneinrichtung und die Baumaßnahmen durch den Einsatz von Baukränen u. ä. das Landschaftsbild.

Durch die geplanten Baukörper wird das Ortsbild lokal verändert, ohne dass sich der Charakter der Kulturlandschaft grundsätzlich verändern wird.

Die Ergänzung der Straßenbäume und die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen mildern die Veränderungen des Landschaftsbildes ab.

Ausgleichsermittlung

Obwohl der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, und Eingriffe damit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, soll ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen, der nachfolgend anhand der Ausführungen im Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage ermittelt und dessen Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung ist der straßennahe Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, allerdings bislang nicht realisiert worden. Eingriffe werden dort aufgrund bereits bestehender Baurechte nicht angenommen. Der rückwärtige Bereich ist als Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die aber nicht hergerichtet wurde. Daran schließt sich eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession an, welches ebenfalls nicht umgesetzt wurde.

Der intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzten Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Höherwertig sind die angrenzenden Biotopflächen. In diese wird mit der Planung nicht eingegriffen. Beeinträchtigungen dieser Strukturen sind nicht zu erwarten.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt dann als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers soll über den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Retentionsraum nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet erfolgen. Dort ist ein Graben-/Muldensystem mit Kraut- und Staudenflur vorgesehen. Für diese Maßnahme wird ein Ausgleichserfordernis nicht angenommen, da sie einer schonenden Ableitung anfallenden Wassers im Plangebiet selbst dient.

Von höherer Bedeutung für den Naturschutz ist der Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche Sukzession, die aber in der Form nicht umgesetzt wurde. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen, die, soweit in Anspruch genommen, im Verhältnis 1:1 verschoben wird.

Die Bilanzierung ist in der nachfolgenden Skizze (Abbildung 11) dargestellt:



Abb. 11: Eingriffsermittlung

Im Plangebiet sind Gründächer zwingend vorgeschrieben. Nach Erlass kann der errechnete Ausgleichsbedarf um die Hälfte der Flächen von Gründächern reduziert werden. Die im Eingriffsbereich max. zulässige Grundfläche beträgt ca. 2.490 m² (8.290 * 0,3). Die nach Erlass anrechenbare Gründachfläche umfasst 1.245 m² (2.490 / 2). Aufgrund der besonderen Situation des Eingriffsbereichs am Rand eines Biotops wird die Dachbegrünung nur zu 50 % zum Ansatz gebracht. Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.418 m² (3.041 – (1.245 / 2)).

Ausgleichsfläche

Der Ausgleich soll in der Gemeinde Westerau, Ortslage Wolmenau auf dem Flurstück 101 erbracht werden (s. nachstehende Abbildung 12).



Abb. 12: DA Nord (Ausgleichsfläche)

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Vorgesehen ist die Anlage einer ca. 2.500 m² großen extensiven Obstwiese. Die Stadt Reinfeld (Holstein) wird dieses vertraglich sicherstellen.

Auf dieser Fläche sind 18 großwachsende Obstbäume zu pflanzen.

Dabei ist zum straßenbegleitenden Knick ein Saumstreifen von mind. 10 Meter Breite von Bepflanzung frei zu halten.

Die Fläche ist insgesamt extensiv zu nutzen. Beweidung ist zum Schutz der Bäume unzulässig.

Dabei gelten folgende Auflagen:

Übergreifende Auflagen:

- a. Kein Umbruch und keine Nach- oder Reparatursaat
- b. Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
- c. Zerstörung vorhandener Drainagen
- d. Keine Ablagerung von Materialien und Geräten
- e. Keine Wildfütterungen

- f. keine Verwendung von Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmitteln sowie sonstiger Biozide
- g. Verzicht auf Düngemittel jeglicher Art (einschließlich Klärschlamm, Gülle, Festmist, Gärreste u. ä.)

Auflagen bei Mahd:

- h. Mahd ab 10. Augusti (2. Schnitt zulässig)
- i. Das Mähgut ist abzufahren
- j. Walzen oder Schleppen nur vom 1. November bis 28. Februar

Begründung zum Mahdtermin

Die extensiv zu nutzenden Streuobst- und Grünlandflächen entwickeln sich in der Regel zu strukturreichen, uneinheitlichen Flächen aus Hochstauden und höheren Grasfluren. Der späte Mahdtermin 10. August wird gewählt, um die Nahrungsräume in diesem wichtigen Zeitraum der für diese Strukturen typischen Vogelarten nicht vorzeitig zu beeinträchtigen. In der Regel ist um den 30. Juni das reine Brutgeschäft vorbei und die Jungen werden nach Jungenföhrung selbständig.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Um die Auswirkungen auf den Artenschutz bewerten zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet (Stadt Reinfeld (Holstein) Bebauungsplan Nr. 21 Artenschutzprüfung auf B-Plan-Ebene, BBS Büro Greuner-Pönicke, 4.3.2021). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Bestand und Bewertung:

Brutvögel: Die Brutvogelgemeinschaft setzt sich vor allem zusammen aus verbreiteten, mäßig anspruchsvollen Arten der Gehölze, Parklandschaften und Siedlungen; jedoch ist auf Grund des hohen Angebots an Höhlen, Spalten etc. in dem alten Baumbestand der Anteil an Gehölzhöhlen- und Nischenbrütern vergleichsweise hoch anzunehmen. Der Planfläche kommt auf Grund ihrer in großen Teilen störungsarmen Lage und Beschaffenheit eine relativ hohe Bedeutung als innerstädtischer Brutvogellebensraum zu; besonders die alten, Höhlen- und spaltenreichen Bäume mit hohem Totholzanteil stellen hier einen wichtigen Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum für diverse Arten dar, welche sonst im städtischen Bereich nur noch wenig geeignete Habitate finden.

Amphibien: Die Amphibien sind ausgehend vom Laichgewässer Schwarzer Teich im Landlebensraum mit insgesamt vier Arten zu erwarten. Gras- und Teichfrosch sowie Teichmolch sind sicher anzunehmen, auch der europäisch geschützte Kammmolch kann hier ohne Kartierung nicht ausgeschlossen werden. Da alle nachgewiesenen Arten mehr oder weniger starke Wanderungen zwischen den Laichgewässern und Landlebensräumen sowie Winterquartieren ausführen, ist davon auszugehen, dass die Vorhabensfläche zum einen von den Tieren während der Wanderungen gequert wird und zum anderen auch selbst als Landlebensraum und in Gehölzbereichen als Winterquartier dient. Besonders im Bereich der Gehölzkulisse am Teich ist mit überwinternden Individuen aller Arten zu rechnen.

Fledermäuse: Im Rahmen der Detektorbegehungen und Horchboxerfassungen wurden auf einer vergleichbaren innerörtlichen Fläche zwischen Mai und September sieben Fledermausarten nachgewiesen. Diese sind hier ebenfalls als Potenzial zu erwarten. Das gesamte Gebiet wird von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt sein, wobei vor allem die Wiesenfläche entlang der Gehölzgrenzen wesentliche Flugstraßen darstellen wird. Für Arten, die im freien Luftraum jagen, wie Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler, ist die gesam-

te Wiesenfläche als Jagdhabitat geeignet. Breitflügel-Fledermäuse und Große Abendsegler können auf der Wiese angenommen werden, weshalb diese Fläche als bedeutendes Jagdgebiet für diese Arten angesehen werden muss. Strukturgebunden jagende Arten halten (Gattungen *Plecotus* und *Myotis*) sich häufiger entlang der Baumreihen/Straßenbäume sowie in dem Garten auf. Fledermäuse der Gattung *Pipistrellus* jagen sowohl strukturgebunden entlang der Baumreihen als auch im freien Luftraum und im Bereich der Straßenlaternen im Süden der Fläche. Da das Untersuchungsgebiet inmitten eines Siedlungsraumes liegt, stellt es innerhalb des infrastrukturell geprägten Gebietes einen wichtigen Rückzugsort mit hohem Quartierpotenzial und wichtigen Jagdgebieten für Fledermäuse dar. Es sind Quartiere in älteren Bäumen vorhanden und eine Wochenstube oder ein Gemeinschafts-quartier mehrerer Fledermausmännchen der Zwergfledermaus kann z.B. in den beiden alten Höhlenbäumen zu finden sein. Balzquartiere kommen im Untersuchungsraum vor und auch in den Gebäuden der Umgebung.

Haselmaus: Die Art kommt zwar in Stormarn in Gehölzen vor, sie meidet jedoch feuchte Gehölzflächen und ist v.a. in Knicks oder Straßengehölzen mit Anbindung an die freie Landschaft zu erwarten. Die Art wird daher hier nicht angenommen, die nördlichen Gehölze stehen am Ufer des Teiches zu feucht, die südlichen Bäume stehen zu wenig angebunden an die freie Landschaft.

Weitere Anhang IV-Arten FFH-RL: Eine Bedeutung des Untersuchungsraums für weitere Amphibienarten oder andere Arten der Gewässer oder Uferbereiche besteht aufgrund fehlender Gewässer im Geltungsbereich nicht, auch die Zauneidechse ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Beschattung der Gehölzstrukturen nicht zu erwarten. Unter den Insekten sind Käfer des Totholzes im Bereich v.a. der beiden Höhlenbäume möglich, eine weitergehende Untersuchung hat nicht stattgefunden. Da beide Bäume nicht erhalten werden, ist vorsorglich vom Vorkommen von Totholz bewohnenden Käferarten zu rechnen. Europäisch geschützte Libellen oder Schmetterlinge sind aufgrund fehlender Habitategnung nicht anzunehmen.

Weitere Arten ohne europäischen Schutzstatus: Im Untersuchungsraum sind für die Amphibienarten Teichfrosch, Grasfrosch und Teichmolch und Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche das Vorkommen zu erwarten. In den Gehölzbereichen sind auch Kleinsäuger anzunehmen, die Weinbergschnecke ist zu erwarten und es ist eine Nahrungsfunktion für Rehwild, Hasen und ggf. Kaninchen gegeben.

Zusammenfassung der bedeutsamen Habitatergebnisse

Die Höhlenbäume wurden inzwischen gefällt und im Dezember durch Ersatzquartiermöglichkeiten kompensiert.

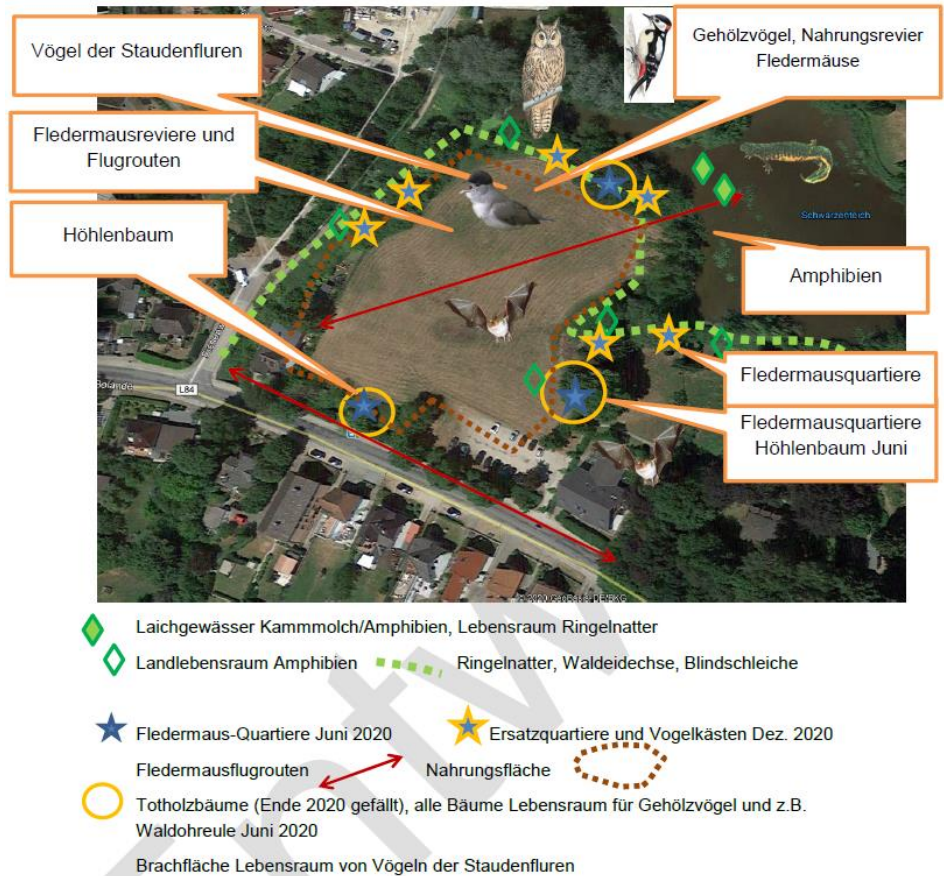


Abb. 13: Raumnutzung Artenschutz, BBS

Ergebnis der Artenschutzprüfung:

Das Vorhaben führt zu Konflikten mit dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG aber auch mit Arten und Lebensgemeinschaften auf Ebene der Eingriffsregelung. Es sind daher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich (u.a. Vorgaben zur Baufeldräumung, Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung, Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage einer externen Streuobstwiese, Kraut- und Staudenflur im Plangebiet, Dachbegrünung, Ersatzquartiere). Die Maßnahmen sind im Detail dem Artenschutzgutachten zu entnehmen. Soweit diese wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind, werden sie über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Artenschutzprüfung zeigt, dass die entsprechenden Maßnahmen umsetzbar sind. Für die Kompensation sind vorgezogene Maßnahmen erforderlich, die Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel, Gehölz (Streuobstwiese) und Grünland/Staudenfluren (Maßnahmenfläche und Grasdächer) bieten. Mit der Nutzung dieser Flächen ist in räumlich vertretbarer Entfernung eine ausreichende Kompensation möglich. Artenschutzrechtliche Ausnahmen i.S. § 45 BNatSchG sind daher vermeidbar.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Segeberger Straße (L 84) und wird im straßennahen Bereich von Verkehrslärm berührt. Es liegt ein Lärmgutachten vor (Gutachten Nr. 20-03-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (L 84), östlich des Eichenweges und westlich des Schwarzen Teichs, ibs, Mölln, 16.03.2020). Nachfolgendes basiert auf dem Gutachten. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Details können dem Gutachten entnommen werden. Im Gutachten ergibt sich folgende Zusammenfassung:

„[...] An den im Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Stand vom 06.03.2020 festgesetzten straßennahen Baugrenzen der Grundstücke unmittelbar an der Segeberger Straße betragen die Beurteilungspegel in allen Immissionshöhen 60 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Bereich der beiden ersten Baufelder überschritten, partiell auch die im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Wälle bzw. Wände an der Segeberger Straße zum Schutz der Grundstücke am südlichen Rand des Plangebietes kommen aufgrund der fehlenden Überstandslängen, der Plangebietszufahrt sowie der städtebaulichen Belange für diesen innerörtlichen Standort nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners nicht in Betracht. Diesbezügliche Lärmschutzberechnungen wurden daher nicht vorgenommen.

Aus den Anlagen 6, 7 und 9 ergibt sich, dass ebenerdige Außenwohnbereiche sowie Balkone, Loggien und Dachterrassen innerhalb der beiden Baufelder an der Segeberger Straße nicht von Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Orientierungswertes von 60 dB(A) betroffen und damit gesunde Wohnverhältnisse auch hier noch gegeben sind. Auf die Ausführungen im Absatz unter der Tabelle 2 auf Seite 6 wird verwiesen. Wird die Baugrenze der beiden betroffenen Baufelder bis zur 59 dB(A) - Linie in der Anlage 9 zurückgenommen, wird darüber hinaus auch der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der *16. BImSchV* eingehalten.

Mit zusätzlicher Berücksichtigung der auf der sicheren Seite liegenden Emissionspegel der L 84 sind nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners Restriktionen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bezüglich Außenwohnbereiche nicht erforderlich.

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich für die beiden Baufelder unmittelbar an der Segeberger Straße über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz). [...]"

Grundsätzlich beachtet die Stadt Reinfeld (Holstein) die Ergebnisse des Gutachtens insoweit, als die Baugrenzen mit größerem Abstand zur Segeberger Straße festgesetzt werden und somit vollständig im Lärmpegelbereich III liegen. Bei der Festsetzung des Schallschutzes wird vereinfachend zur sicheren Seite hin der Lärmpegelbereich III anhand der Anlage 14 des Gutachtens für Schlafräume zum Lärmpegelbereich II abgegrenzt. Hierzu wird auf die Möglichkeiten des Einzelnachweises im Bauantrag verwiesen, soweit im nördlichen Bereich dort tatsächlich keine Schlafräume in den Gebäuden angeordnet werden sollten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe erfolgen.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz der Stadtwerke der Stadt Reinfeld (Holstein) vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz in das Klärwerk Reinfeld. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet über ein geeignetes Mulden- und Grabensystem zurückgehalten. Von dort ist die Ableitung in den Schwarzenteich vorgesehen. Entsprechende Genehmigungen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vom Eigentümer/Investor zu beantragen.

5.4 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Soweit die Grundstücke nicht an von Müllfahrzeugen befahrenen Wegen liegen, sind die Abfallbehältnisse an der nächsten befahrbaren Straße bereitzustellen.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld gewährleistet. Die notwendige Anzahl von Hydranten ist an der Segeberger Straße vorhanden. Mit Schreiben vom 18.12.2020 teilt die Stadt Reinfeld (Holstein) mit, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann, soweit die Regelungen aus der Landesbauordnung und nachgeordneten sowie ergänzenden Normen eingehalten werden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Die Erschließerin/ Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen; über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

6.3 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Reinfeld (Holstein) keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am gebilligt.

Reinfeld (Holstein),

Siegel

(Roald Wramp)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung ist am rechtskräftig geworden.