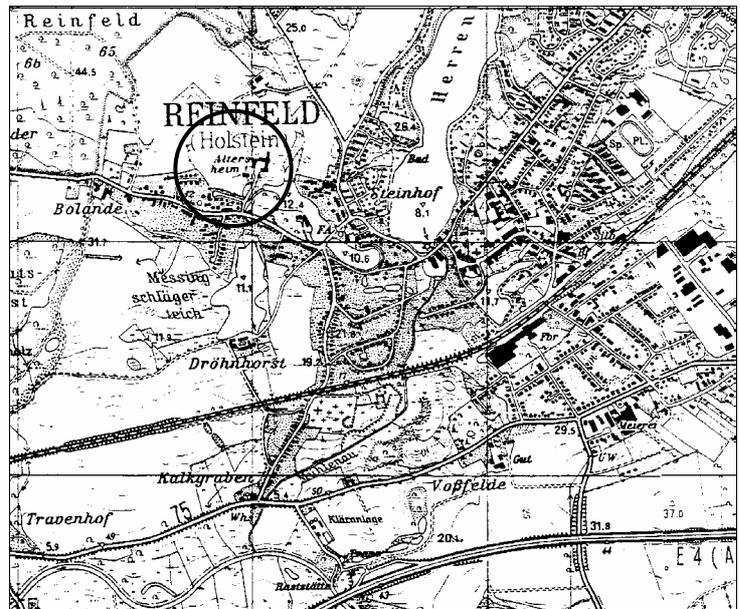


# STADT REINFELD (HOLSTEIN)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „ÖSTLICH DES POMMERNWEGS UND NÖRDLICH DES EICHEN- WEGS“

### BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 (8) BauGB



## Fassung des Satzungsbeschlusses Dezember 2001

AC PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS  
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA  
BURG 7 A 25524 ITZEHOE  
FON 04821/68280 FAX 04821/68281  
E-MAIL: [AC-Ehlers-IZ@t-online.de](mailto:AC-Ehlers-IZ@t-online.de)

Bearbeitung: Martin Stepany, Christine Appel

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabe und Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
4.1	Bebauungskonzept	3
4.2	Erschließungskonzept	3
4.3	Grün- / Freiflächenkonzept	3
<b>5</b>	<b>Grünordnung / Landschaftspflege</b>	<b>3</b>
5.1	Grünplanerische Konzepte / Festsetzungen	3
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>3</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung	3
6.3	Bauweise	3
6.4	Stellplätze u. Garagen	3
6.5	Verkehrsflächen	3
6.6	Regelung des Wasserabflusses	3
6.7	Geh- Fahr und Leitungsrechte	3
6.8	Gestalterische Festsetzungen	3
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>3</b>
<b>8.</b>	<b>Realisierung</b>	<b>3</b>

- 1 Aufgabe und Anlass der Planung**
- Anlass der Planung ist das Bestreben der Stadt Reinfeld (Holstein), die Flächen des Plangebietes mittel- bis langfristig zu Wohnbauflächen zu entwickeln.
- Entsprechend der Aussagen des Stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzeptes sowie des Landschaftsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung für diesen Bereich geschaffen werden.
- Besonderes Augenmerk soll nach dem Willen der Stadt Reinfeld auf ökologische Standards bei Planung und Realisierung gelegt werden.  
Auf einer Sonderfläche sind weitergehende ökologische Standards für die Baustruktur und Gebäudeausstattung vorgesehen.
- Für die Definition der landschaftspflegerischen Ziele sowie die Beurteilung und den Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich wird parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse Eingang in den Rechtsplan finden.
- 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet zwischen dem östlich gelegenen Kreisaltenheim und südwestlich gelegener vorhandener Bebauung am Pommernweg / Eichenweg.
- 3 Planungsrechtliche Situation**
- Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.  
Da der neue – derzeit in Aufstellung befindliche- FNP nicht rechtzeitig Rechtskraft erlangen wird, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch eine Änderung des bestehenden FNP sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist (Entwicklungsgebot).
- 4 Städtebauliches Konzept**
- 4.1 Baukonzept**
- Bei der Baulandnachfrage in Reinfeld handelt es sich beinahe ausschließlich um Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Bauleitplanung muss auf diesen Bedarf reagieren. Das Baukonzept für das Plangebiet ist daher überwiegend von Einfamilienhaus-, Doppelhausbebauung geprägt. Doppelhaus- und Reihenhausbebauung, als verdichtete Wohnform, wird nur im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als besondere Wohnsituation mit erhöhten ökologischen Ansprüchen angeboten.

## Nachbarschaften

Um ein bloßes Aneinanderreihen von Einzelhäusern und damit ein monoton wirkendes Wohngebiet ohne prägenden Charakter zu vermeiden, war ein wichtiges Leitmotiv des städtebaulichen Entwurfs das Prinzip der „Nachbarschaften“ jeweils begrenzte Anzahl von Wohneinheiten in überschaubaren Wohngruppen als „Identifikationseinheiten“.

Dieses Ziel wurde vor allem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verfolgt. Hier gruppieren sich, in einer im Vergleich zum übrigen Plangebiet verdichteteren Bebauungsstruktur (Doppel- und Reihenhäuser) um einen kleinen Quartiersplatz.

Andere Bereiche werden über kurze Wohnwege ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Auch hier bildet also eine überschaubare Anzahl von Gebäuden jeweils eine in sich eigenständige Wohngruppe oder Nachbarschaft.

## Einzel- und Doppelhausbebauung

Die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung greift die angrenzende Siedlungs- und Nutzungsstruktur auf und bildet einen harmonischen Übergang von bestehender zu geplanter Bebauung.

Die Bereiche für Doppelhäuser sind überwiegend im inneren Bereich, am zentralen Grünzug vorgesehen.

Die westlich an den Grünzug angrenzenden Baufelder werden über Wohnwege ohne Wendemöglichkeit erschlossen.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen für diese Grundstücke sind jeweils am Kopf der Zeile, am HAUPTSCHLIEßUNGSRING angeordnet.

## Verdichteter, ökologischer Wohnbereich

In der südlich an das vorhandene Biotop (Schluchtwald) angrenzenden Fläche (nordöstlicher Bereich des Plangebietes) ist ein besonderer ökologisch ausgerichteter Bereich geplant.

Durch die Anordnung von Doppelhäusern und Hausgruppen (max. 5 WE) um einen kleinen Quartiersplatz entsteht ein in sich geschlossenes, überschaubares Wohnquartier mit Nachbarschaften, die eine hohe Identifikation mit der eigenen Wohnsituation ermöglichen.

Hier sollen verstärkt ökologische Ziele verwirklicht werden.

Durch die Festsetzung der Baustrukturen- bzw. Bauformen, die hohe Ausnutzung der kleinen Grundstücke, die konsequente Südausrichtung der Gebäude und durch die Umsetzung möglichst aus „einer Hand“ soll u.a. der ökologische Standard umgesetzt werden. Es sind nicht alle geplanten ökologischen Ziele durch Baurecht umsetzbar, daher werden sie im Kaufvertrag gesondert vertraglich gesichert.

Gemeinschaftsstellplätze für diese Gruppe sind am HAUPTSCHLIEßUNGSRING vorgesehen und sind fußläufig gut zu erreichen.

Kindergarten	<p>An zentraler Stelle im Plangebiet, jedoch mit direkter Orientierung zum gebietsinternen Grünzug ist der Kindergarten mit einem Flächenanteil von ca. 2500 qm vorgesehen. Dies ermöglicht eine Kindergartennutzung für 3 Gruppen.</p> <p>Die zentrale Lage ermöglicht u.a. über das geplante Fuß- und Radwegenetz eine sehr gute Erreichbarkeit von allen Bereichen des Plangebietes.</p> <p>Der Kindergarten kann direkt vom Eichenweg erreicht werden. Parkplätze stehen hier zur Verfügung. Eine fußläufige Anbindung des Kindergartens ist ebenso über den zentralen Grünzug, wie über den nördlich angrenzenden Wohnweg möglich.</p>
<b>4.2 Erschließungskonzept</b>	<p>Das Plangebiet wird durch einen Erschließungsring erschlossen, der zum einen vom Ende der bestehenden Straße „Eichenweg“ und zum anderen von der bisher als Privatstraße genutzten Zufahrt zum Kreisaltenheim her angeschlossen ist.</p>
Haupterschließungsring	<p>Der Ausbau des Erschließungsring soll im Mischprinzip erfolgen. Innerhalb der Fahrbahn ist darüber hinaus die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen als zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahme vorgesehen.</p> <p>Vom Haupterschließungsring ausgehend werden die einzelnen Wohnquartiere überwiegend durch kurze Anliegerwohnwege ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Dies ermöglicht den meisten der zukünftigen Bewohner eine sehr ruhige Wohnsituation ohne unnötigen Durchgangsverkehr.</p>
Wohnwege	<p>An den Wohnwegen müssen die Abfallbehälter an den betreffenden Tagen an die öffentliche Erschließungsstraße gebracht werden. Es besteht die Möglichkeit, Flächen für Abfallbehälter auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen unterzubringen.</p>
Fuß- und Radwege	<p>Das Erschließungskonzept wird ergänzt durch eine Reihe von Fußwegeverbindungen, die z. T. im Straßenraum, z. T. unabhängig vom motorisierten Verkehr geführt werden.</p> <p>So verläuft im zentralen Grünzug eine Fußwegeverbindung, die auch für die angrenzenden Wohngebiete eine attraktive Verbindung darstellt und das Wegesystem der Gesamtstadt sinnvoll ergänzt.</p> <p>Darüber hinaus ermöglichen eine Reihe von fußläufigen Querverbindungen, kurze Wege von allen Bereichen des Plangebietes zum zentralen Grünzug.</p>
ÖPNV	<p>Im Rahmen des ÖPNV wird die Nutzung eines Anrufsammel-Taxi angeboten .</p>

### 4.3 Grün- / Freiflächenkonzept

Das wichtigste Element des Grün- und Freiflächenkonzepts ist der zentrale Grünzug, der das gesamte Plangebiet von Norden nach Süden durchquert.

Der zentrale Grünzug stellt das verbindende Element zwischen dem östlichen und dem westlichen Teilbereich des Plangebiets dar. Neben seiner ökologischen Bedeutung soll der Grünzug eine Reihe von Funktionen aufnehmen, die ihn zu einem Bereich werden lassen, der für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes vielfältig nutzbar ist und eine qualitätsvolle Ergänzung ihres Wohnumfeldes darstellt.

Durch seine zentrale Lage und eine Reihe von gebietsinternen Fußwegeverbindungen ist der mittige Grünzug von allen Bereichen des Plangebiets über kurze Wege zu erreichen und ergänzt somit die privaten Freibereiche um einen vielfältig nutzbaren, wohnungsnahen und attraktiven Freizeitbereich.

Knicks und sonstige  
Gehölzbestände

Ein weiteres Element des Grün- und Freiflächenkonzepts sind die vorhandenen Knick- und sonstigen Gehölzstrukturen an den Grenzen des Plangebiets.

Diese bestehenden Gehölzstrukturen werden beinahe ausnahmslos in die Grünflächenstruktur des Bebauungskonzeptes integriert werden.

Lediglich erschließungsbedingt ist an zwei Stellen eine Durchquerung der Gehölzstrukturen mit Straßen erforderlich.

Verkehrsgrün

Die prägenden Elemente des Grün- und Freiflächenkonzeptes, nämlich der zentrale Grünzug und die bestehenden Knick- und sonstigen Gehölzstrukturen, finden eine sinnvolle Ergänzung im geplanten Straßenbegleitgrün.

Vorgesehen sind punktuelle, straßenraumgliedernde Baumpflanzungen auf privaten sowie öffentlichen Flächen. Weitere Baumpflanzungen sind in den Platzbereichen und den Wohnstichstraßen geplant.

## 5 Grünordnung / Landschaftspflege

Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, dessen wesentliche Inhalte in den Bebauungsplan übernommen und im folgenden beschrieben bzw. begründet werden.

### 5.1 Grünplanerische Konzepte / Festsetzungen

Zentraler Grünzug

Wesentliches Element des geplanten Wohngebietes ist die Anlage eines zentralen Grünzuges mit Wiesenflächen und Gehölzgruppen.

Dieser Grünzug wird durchzogen von einem Fußweg, der die einzelnen Bereiche des zukünftigen Wohngebietes miteinander verbindet. Der Weg soll nur dort, wo es to-

pographisch notwendig ist, gepflastert werden; ansonsten soll er in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Innerhalb des Grünzuges verlaufen außerdem Mulden / Gräben zur Führung von Niederschlagswasser. Im südlichen Bereich münden diese in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken.

Neben dem Regenrückhaltebecken und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Kindergarten ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Geplante  
Baumpflanzungen

Zur weiteren Gliederung des zukünftigen Wohngebietes und Einbindung der geplanten baulichen Nutzungen sollen im Gebiet standortgerechte heimische Bäume gepflanzt werden (vgl. Gehölzliste, GOP).

Vorhandene  
Gehölzstrukturen

Das §15a-Biotop „Schluchtwald“ soll erhalten und dauerhaft und wirksam vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Dazu wird ein Schutzstreifen von 20 m Tiefe angelegt, der aus einer artenreichen Wiese und einer dreireihigen Heckenpflanzung aus vorwiegend wehrhaften Sträuchern besteht. Die Hecke erhält außerdem zu den Privatgrundstücken eine gegen Betreten wirksame Einzäunung.

Der an der nordwestlichen Gebietsgrenze vorhandene Knick ist ebenfalls zu erhalten und in den derzeit gehölzfreien Abschnitten neu zu bepflanzen. Alle 20m ist ein Überhälter vorzusehen. Entlang des Knicks ist ein 3 m breiter öffentlicher Schutzstreifen anzulegen. Hier ist eine standortgerechte artenreiche Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Knickschutzstreifen ist durch Einzäunung vor Betreten zu schützen.

Das an der Zufahrt zum Kreisaltenheim gelegene waldähnliche Gehölz ist zu erhalten; lediglich an der schmalsten Stelle ist ein Durchbruch für den Bau der Erschließungsstraße vorgesehen.

Im Bereich des jetzigen, zukünftig nicht mehr benötigten Parkplatzstreifens soll eine Entsiegelung und Bepflanzung mit Sträuchern erfolgen.

Der Randbereich des Gehölzes sollte mittelfristig zu einem Strauchmantel umstrukturiert werden.

Entlang des Eichenwegs soll die vorhandene Baumreihe soweit möglich erhalten werden. Für die im Bereich des Straßendurchbruches entfallenden 4 Eichen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die zwei großen Eichen sind die Wuchsräumbedingungen durch Straßeneinengungen zu verbessern.

Aus der hinter der Eichenreihe bestehenden Bepflanzung sind alle strauchartigen sowie die Zier- und Nadelgehölze herauszunehmen und nur die baumartigen Gehölze zu erhalten.

## Fließgewässer

Der am westlichen Gebietsrand vorhandene Entwässerungsgraben ist samt der im nördlichen Abschnitt bestehenden Ufergehölze zu erhalten. Im südlichen Abschnitt ist ein 3 m breiter öffentlicher Schutz-/ Pflegestreifen anzulegen. Hier sind die vorhandenen Fichten zu entfernen und es ist eine standortgerechte artenreiche Gras-/ Krautflur gem. GOP anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Schutzstreifen ist durch Einzäunung vor Betreten zu schützen.

Die den südöstlichen Gebietsrand bildende Piepenbek soll renaturiert werden. Dazu ist die Verbauung herauszunehmen und der Bach gebietsseitig abschnittsweise aufzuweiten. Ufernah ist eine Initialsaat geeigneter Hochstauden und punktuell eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Entlang des Fußweges ist die Piepenbek und ihr Uferbereich mit einem 1,20 m hohen Zaun vor Betreten zu schützen.

## Minimierung der Erschließung

Die Erschließung erfolgt in Form eines Straßenringes durch das Gebiet vom Ende des Eichenweges sowie von der Zufahrt zum Kreisaltenheim aus. Der Straßenraum ist auf die Mindestbreite reduziert.

Private Erschließungsflächen sollen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem hergestellt werden.

## Behandlung von Niederschlagswasser

Während das Schmutzwasser des Plangebietes der Kanalisation zugeführt wird, soll das Dach- und Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das zurückgehaltene Wasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Teiche, die mit Dachabwasser gespeist werden, bewirken eine Regenwasserrückhaltung und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Verdunstung und können eine nicht zu unterschätzende Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere haben.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird in Mulden und Gräben auf privaten oder öffentlichen Flächen geleitet. Auf diese Weise wird eine wirksame Abflußverzögerung erreicht, bevor das Wasser über den Graben im Schluchtwald oder über das geplante Regenrückhaltebecken dem Schwarzteich und dann der Piepenbek (Vorfluter) zugeführt wird.

Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden mit möglichst flachen Uferböschungen (Neigung 1:3 und flacher) und Röhrichtbereichen, die zur Reinigung des Wassers beitragen.

Freiflächen der  
Privatgrundstücke

Nicht bebaute oder mit Nebenanlagen belegte Freiflächen der Privatgrundstücke sollen strukturreich angelegt werden. Dazu gehört eine differenzierte Bepflanzung von unterschiedlich genutzten Bereichen, z.B. freiwachsende Blütenhecken, geschnittene Laubholzhecken, standortgerechte heimische Bäume u. a.

## **5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird wie oben beschrieben 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 wie oben beschrieben so weit wie möglich vorgesehen worden.

Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind soweit möglich Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen worden.

Die Bewertung der Planung hinsichtlich der Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt von 1998 zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche.

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

<b>Eingriff</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Versiegelungsgrad</b>	<b>Versieg. Fläche</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Umfang (m<sup>2</sup>)</b>
Flächenverbrauch f. Wohnstücke und Kindergarten	38.180 m <sup>2</sup>	60 % (GRZ 0,4 + 50%)	22.900 m <sup>2</sup>	0,5	11.450
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (versiegelt)	8.300 m <sup>2</sup>	100 %	8.300 m <sup>2</sup>	0,5	4.150
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (befestigt)	1.400 m <sup>2</sup>	100 %	1.400 m <sup>2</sup>	0,3	420
Beseitigung Gehölzpflanzung	200 m <sup>2</sup>	100 %	200 m <sup>2</sup>	0,5	100
Summe Eingriffsumfang					<b>16.120</b>
<b>Ausgleichsmaßnahme</b>					<b>Umfang (m<sup>2</sup>)</b>
Biotopschutzstreifen mit Hecke					2.360
Knickschutzstreifen (160 x 3 m)					480
Grabenschutzstreifen (120 x 3 m)					360
Zentrale Grünfläche mit Wiesen- und Gehölzstrukturen (10.700 m <sup>2</sup> x 0,75)					7.875
Summe Ausgleichsumfang					<b>11.225</b>
<b>Differenz / Notwendige Ausgleichsmaßnahme Schutzgut Boden außerhalb des Plangebietes</b>					<b>4.895 m<sup>2</sup></b>

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlaß von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Allerdings werden durch die Nutzungsänderung der Fläche die angrenzenden Gehölzstrukturen in ihrer Biotopfunktion beeinträchtigt.

Für diesen Fall ist gem. Richtlinie (Hinweise, Pkt. 3.4) eine Verdoppelung des für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffsumfangs / Ausgleichsbedarfs vorzunehmen. Daraus ergibt sich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleichsbedarf von 16.120m<sup>2</sup>. Außerdem sind für Straßen- und Wegedurchbrüche durch Gehölzbestände auch Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz in einem Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> betroffen.

**Insgesamt besteht für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften also ein Ausgleichsbedarf von 16.320 m<sup>2</sup>.**

Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebie-

tes der Kompensation des Schutzgutes Boden dienen, ist der genannte Ausgleichsbedarf vollständig außerhalb des Plangebietes zu erfüllen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die geplante Schaffung des Grünzuges, die Bepflanzung mit Bäumen sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen neu gestaltet werden.  
Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

#### Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Neben den Ausgleichs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet selbst sind -wie ausgeführt- Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von **21.215 m<sup>2</sup>** (4.895 m<sup>2</sup> für Schutzgut Boden und 16.320 m<sup>2</sup> für Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) durchzuführen.

Hierfür ist unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes bestimmt worden.

Diese externe Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich Weizenkoppel in einem Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gem. Landschaftsrahmenplan.

Die Fläche liegt an der Kreisstraße 75 (Flurstück 3/1, Flur 2, Gemarkung Steinhof; Grundbuchblatt 525), ist 14.381 m<sup>2</sup> groß und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Die Fläche wird komplett aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zusätzlich werden umfangreiche biotopbildende Maßnahmen (Anlage von Tümpeln, Anlage von Hügeln mit besonnten Bereichen, Grabenaufweitung) durchgeführt.

Damit ist die vollständige Kompensation des planexternen Ausgleichsbedarfs möglich.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch eine entsprechende Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) in Verbindung mit einer grundbuchlichen Eintragung der zukünftigen Nutzung für Naturschutzzwecke zwischen der Stadt Reinfeld und der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.

#### Gesamtbilanzierung

Wie ausgeführt erfolgt durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt, der die verschiedenen Schutzgüter direkt oder indirekt beeinträchtigt.

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlaß mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

## 6 Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht und der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet. Für die zulässigen Nutzungen im Reinen Wohngebiet wurde der Nutzungskatalog aus § 3 BauGB übernommen. Nicht zulässig ist die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Diese Nutzung wurde im Plangebiet ausgeschlossen, weil sie durch einen erhöhten Flächenbedarf, PKW-Aufkommen oder zu erwartende Immissionen das Wohnumfeld stören würde oder weil sie eher an anderer Stelle im Stadtgebiet erwünscht ist:

Der Kindergarten wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe sowie überbaubare Grundstücksfläche definiert. Planerisches Ziel ist es, durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung einerseits eine optimale Ausnutzung des gesamten Plangebiets sowie der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten und andererseits die angestrebte hohe Wohnqualität im Plangebiet zu sichern.

#### Begrenzung der Wand- und Firsthöhen

Im Plangebiet sind drei unterschiedliche Festsetzungen in bezug auf die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die auf den topografischen Verlauf der jeweiligen Grundstücke sowie auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen abgestimmt sind.

Bei den Baufeldern A 9 - A 11 und B 8, die durch eine starke Höhenentwicklung gekennzeichnet sind, ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe nötig, um überdimensionierte Ansichten vom zentralen Grünzug aus zu vermeiden. Hier wurde eine max. Wandhöhe von 4,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Für die Baufelder A1 – A 8 ist eine max. Wandhöhe von 4,80 m und eine max. Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Für die Baufelder B 1- B 5 ist eine max. zulässige Wandhöhe von 5,60 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Diese Baufelder sehen relativ kleine Grundstücke vor, daher ist durch die Ausnutzung der zulässigen Gebäude- und Wandhöhen eine gute bauliche Ausnutzung der Baufelder möglich.

Die Sockelhöhe darf 0,40 m nicht überschreiten. Dies gilt für alle Baufelder.

Die festgesetzten Wandhöhen der einzelnen Baufelder

	<p>beziehen sich bei der Errichtung von Wohngebäuden mit Pultdach lediglich auf die traufseite Wandhöhe.</p>
Höhenbezugspunkt	<p>Höhenbezugspunkt ist die mittlere, jeweils auf das einzelne Grundstück bezogene Höhe des/der ausgebauten Erschließungsweges bzw. – straße, bei Eckgrundstücken gilt der nördlich angrenzende Weg.</p>
Grundflächenzahl (GRZ) Geschoßflächenzahl (GFZ)	<p>Im Plangebiet wird für die Bereiche, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, der für Reihen- und Doppelhäuser mit besonderer „ökologischer“ Ausführung vorgesehen ist, sind aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzung orientiert sich damit an den Obergrenzen für GRZ und GFZ entsprechend § 17 BauNVO und gewährleistet eine sinnvolle Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke.</p>
Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich weitgehend am städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan voranging und entsprechen somit der gewünschten Bebauungsstruktur.</p> <p>In der Regel sind die überbaubaren Grundstücksflächen etwas großzügiger als in der städtebaulichen Vorlage ausgewiesen, um eine höhere Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten.</p> <p>Die Baufelder sind überwiegend bandartig an den Straßen bzw. an den Wohnwegen angelegt. Konzeptionell wichtige Gliederungselemente, Durchblicke, Zäsuren werden dabei durch die Begrenzung und Dimensionierung der Baufelder umgesetzt.</p> <p>Auf der, für den Kindergarten vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche werden die Baugrenzen nicht gesondert ausgewiesen, um eine möglichst große Flexibilität für die benötigte Sonderbauform auf diesem topografisch anspruchsvollem Grundstück zu gestatten.</p>

- 6.3 Bauweise** Entsprechend der städtebaulichen Entwurfsplanung wurde im Plangebiet ausschließlich offene Bauweise festgesetzt.
- 6.4 Stellplätze u. Garagen** Für die Baufelder A 6 – A 11 sowie B 2 – B 5 sind Stellplätze nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dies sind in der Regel Gemeinschaftsanlagen oder Sammelstellplätze, die jedoch den einzelnen Baugrundstücken direkt zugeordnet sind. Diese relativ strenge Ordnung des ruhenden Verkehrs ist besonders in Bereichen, die über Wohnwege erschlossen werden nötig, um ein Zuparken zu verhindern.  
Garagen sollen hier wegen ihrer abschließenden, massiven gestalterischen Wirkung nicht zugelassen werden. Carportanlagen sind zulässig.
- Anzahl der Stellplätze Pro WE ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.
- In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind die privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Hier ist je Grundstück bzw. Doppelhaushälfte nur eine Zufahrt zulässig, die eine Breite von 3,50 Meter nicht überschreiten darf. Damit soll die Anordnung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum sowie ein geordnetes Erscheinungsbild gesichert werden.
- Garagen und Carports in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Gartenbereiche vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m von der Grundstücksgrenze aufweisen.
- Öffentliche Stellplätze Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum entlang des Erschließungsrings als zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen untergebracht. Die Zahl entspricht ca. 30% der Anzahl der WE.
- 6.5 Verkehrsflächen** Um den verkehrsberuhigten Charakter des neuen Wohngebietes planungsrechtlich abzusichern, sind alle Verkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.  
Davon ausgenommen ist eine 25 m lange Straßenverkehrsfläche, als Aufstellfläche für den unmittelbaren Anschluss an die Segeberger Straße / Bolande (L 84, als übergeordnete Erschließung).
- Die bestehenden Erschließungsstraßen Zufahrt Kreisaltenheim / Eichenweg werden im Zuge des Ausbaus einen dem Verkehrsaufkommen angepassten Querschnitt erhal-

ten, Begegnungsverkehr PKW/LKW wird bei verminderter Geschwindigkeit möglich sein.

Der Straßenraum des Eichenweges weist zur Zeit einen Querschnitt von ca. 6,00m (ca. 1,50 m Gehweg, 4,50 m Fahrbahn) auf. Da der Gehweg momentan nur durch einen 5 cm hohen Rundbord von der Fahrbahn getrennt wird, ist ein Überfahren im Bedarfsfalle (Begegnung PKW/LKW ) möglich.

Im Zuge der Planungsumsetzung wird der Eichenweg in einen verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet.

Der Straßenraum wird durch eine ca. 0,50 m breite Bankette / Mulde am nördlichen Fahrbahnrand erweitert, der dort vorhandene Hochbord wird durch ein überfahrbares Tiefbord ersetzt.

Die Erweiterung des Straßenraumes ermöglicht Begegnungsverkehr LKW/Pkw ohne den, überwiegend von Fußgängern genutzten Bereich befahren zu müssen.

Die seitlich an den Eichenweg grenzenden öffentlichen Längsparkplätze werden mit einer größeren Breite erstellt. Dies soll das gefahrlose Ein- und Aussteigen vor allem für Kinder gewährleisten. Diese Parkplätze liegen in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten.

Die vorhandene Zahl der öffentlichen Parkplätze im Eichenweg wird um zwei zusätzliche Parkplätze erweitert

Der Querschnitt der zweiten Gebieterschließung (Zufahrt Kreisaltenheim) wird auf 5,00 m Breite erweitert, der Fußweg (Breite 1,75 m) läuft parallel, durch öffentliches Grün von der Fahrbahn getrennt.

## **6.6 Regelung des Wasserabflusses**

Die Mulden (Gräben) für die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Flächen sind mit einem Leitungsrecht belegt. Dies sichert die Ableitung in dafür vorgesehene Versickerungs- bzw. in Rückhaltevorrichtungen. Die Mulden verlaufen an den nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen. Das Oberflächenwasser wird entweder in den zentralen Grünzug mit entsprechenden Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken geleitet oder direkt über Flächen des Biotops in den „Schwarzenteich“.

Das in der Öffentlichen Grünfläche liegende Regenrückhaltebecken ist als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. §9 (1) Nr. 14 in Verbindung mit Nr. 20 festgesetzt. Damit wird einerseits die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet. Andererseits wird aber auch der gewünschte naturnahe Ausbau und entsprechende Pflege erreicht.

Im privaten Bereich sind die Mulden als naturnahe, unversiegelte Flächen anzulegen. Der Ausbaustandard ist gemäß Ausbauplanung auszuführen. Der Bau der Mulden soll im Zuge der Ausführung der öffentlichen Erschließungsarbeiten mit ausgeschrieben und durchgeführt werden. Modalitäten, Ausbaustandard und Pflege werden über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt, nicht über den Bebauungsplan.

Das Oberflächenwasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, wird über gepflasterte Mulden ebenfalls in die dafür vorgesehenen Versickerungs- bzw. Rückhalteflächen geführt.

Die bestehenden Gräben an der östlichen (Piepenbek) und westlichen Plangebietsgrenze werden ihrem Bestand nach als Wasserfläche festgesetzt.

Um eine dauerhafte Grundwasserabsenkung zu vermeiden, werden bauliche Maßnahmen zur vollständigen Abdichtung der Kelleraußenwände gegen drückendes Grundwasser (sog. „Weisse Wanne“) festgesetzt.

## **6.7 Geh- Fahr und Leitungsrechte**

Die Baufelder B1 – B 3 im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden über einen privaten Fußweg erschlossen. Er ist als gemeinsamer Besitz der, durch ihn erschlossenen Baugrundstücke vorgesehen und mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Reinfeld und der Versorgungsträger belegt.

Die Mulden für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger festgesetzt.

Der Ausbaustandard ist gemäß Ausbauplanung auszuführen und privat zu finanzieren. Er soll im Zuge der Ausführung der öffentlichen Erschließungsarbeiten mit ausgeschrieben und durchgeführt werden. Modalitäten, Ausbaustandard und Pflege werden über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt, nicht über den Bebauungsplan.

## **6.8 Gestalterische Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen wurden verschiedene gestalterische Festsetzungen gemäß §9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO getroffen.

Diese Festsetzungen, die in erster Linie Regelungen zu Dach- und Fassadengestaltung betreffen, sollen einen gestalterischen Rahmen für das Plangebiet bilden, der einerseits eine harmonische und homogene Gesamtgestaltung innerhalb des Plangebiets gewährleistet, andererseits aber ausreichend Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren belässt.

### **Dächer**

Im Bebauungsplan wurde eine Auswahl von Dachformen festgesetzt, die eine ausreichende Vielfalt zur individuellen Gestaltung des einzelnen Gebäudes ermöglichen, aber extreme Formen verhindern, die einen harmonischen Gesamteindruck stören würden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur auf Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen bis 4 m<sup>2</sup> Größe zulässig, um das ortstypische Leitmotiv des geneigten Daches nicht durch großflächige Flachdachgebäude zu stören.

Überschreiten die Flach- oder flach geneigten Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen 4 m<sup>2</sup> Größe, so sind sie nur als begrünte Dächer zulässig, um zusätzliche Flächen für eine natürliche Regenwasserspeicherung zu gewinnen und somit die ökologische Gesamtbilanz im Plangebiet zu verbessern.

Es wurden verschiedene Festsetzungen zu Größe und Proportionen von Dachaufbauten sowie von Farbtönen und Oberflächenbeschaffenheit der Dacheindeckung ge-

troffen, um auch hier ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, das nicht durch überdimensionale Giebelaufbauten oder ortsuntypische Farbstellungen etc. gestört wird.

Carportanlagen

Carportanlagen sollen filigran wirken und möglichst wenig trennende und sichtbehindernde Wirkung haben. Aus diesem Grund sind nur Konstruktionen aus Holz oder Metall zulässig.

## 7 Ver- und Entsorgung

Wasser

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

Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz der Stadt Reinfeld wird ergänzend ausgebaut.

Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über das geplante Mulden-/ Graben-/ Teich- System den im Gebiet befindlichen Regenrückhaltebecken bzw. dem Schwarzenteich zugeführt.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an das Kanalnetz der Stadt Reinfeld angeschlossen.

Strom

Die Stromversorgungsnetz der Stadt Reinfeld wird in Abstimmung mit der Schlesweg ergänzt  
Das vorhandene Trafohäuschen an der Südwestecke des Plangebietes muss versetzt werden. Ggf. müssen weitere Versorgungseinrichtungen im Gebiet ergänzt werden.

Wärmeversorgung

Für das Plangebiet ist ein Anschluss an das bestehende BHKW des Kreisaltenheims vorgesehen. Anschluss und Versorgung wird durch eine Satzung geregelt.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung sichergestellt.  
An privaten Wohnwegen müssen die Abfallbehälter an den betreffenden Tagen an die öffentliche Erschließungsstraße gebracht werden.

## 8. Realisierung

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt Reinfeld, die auch die Vermarktung übernimmt.

Reinfeld (Holstein), den  
.....

.....  
Der Bürgermeister