

# Begründung

zum

Bebauungsplanes Nr. 65

der Stadt Reinbek

(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Dorfstraße“ und „Johannes-Kröger-Weg“/„Am Salteich“

- Begrenzt
- im Norden „Am Salteich“ und „Johannes-Kröger-Weg“,
  - im Westen „Am Salteich“,
  - im Osten „Oher Straße“ und
  - im Süden „Dorfstraße“



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN

- Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck

Telefon: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22

e-Mail: [anderssen.planung@t-online.de](mailto:anderssen.planung@t-online.de)

Planungsstand:

# SATZUNG

4. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

### der Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 65

### der Stadt Reinbek

- Gebiet: Dorfstraße / Johannes-Kröger-Weg / Am Salteich -

### (Kreis Stormarn)

|     |  |       |    |
|-----|--|-------|----|
| 1.  | Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... | Seite | 3  |
| 2.  | Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....          | Seite | 3  |
| 3.  | Lage des Plangebietes .....                              | Seite | 5  |
| 4.  | Inhalt der Planung .....                                 | Seite | 5  |
| 5.  | Festsetzungen zur Gestaltung.....                        | Seite | 7  |
| 6.  | Verkehrliche Erschließung.....                           | Seite | 8  |
| 7.  | Ver- und Entsorgung des Baugebietes .....                | Seite | 8  |
|     | a) Wasserversorgung .....                                | Seite | 8  |
|     | b) Versorgung mit elektrischer Energie .....             | Seite | 9  |
|     | c) Gasversorgung .....                                   | Seite | 9  |
|     | d) Kommunikationsinfrastruktur .....                     | Seite | 9  |
|     | e) Beseitigung von Schmutzwasser .....                   | Seite | 9  |
|     | f) Beseitigung des Oberflächenwassers .....              | Seite | 9  |
|     | g) Feuerschutzeinrichtungen .....                        | Seite | 9  |
| 8.  | Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft .....      | Seite | 9  |
| 9.  | Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen .....               | Seite | 10 |
| 10. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....         | Seite | 11 |
| 11. | Erschließungskosten .....                                | Seite | 11 |
| 12. | Realisierung des Bebauungsplanes .....                   | Seite | 11 |
| 13. | Hinweise / Sonstiges .....                               | Seite | 11 |
| 14. | Beschluss über die Begründung.....                       | Seite | 12 |
|     | Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....              | Seite | 12 |

Anlage: Grünordnungsplan

## **1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Bereits 1973 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönningstedt für das Gebiet zwischen "Am Salteich" und "Dorfstraße" den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 15, der 1974 durch die Stadt Reinbek unnummeriert wurde in Bebauungsplan Nr. 65. Erst in den achtziger Jahren wurden durch den Bau der Ortsentwässerung erste Voraussetzungen für eine Überplanung geschaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek änderte dann am 23. Januar 1995 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Dorfstraße / Johannes-Kröger-Weg / Am Salteich" unter neu definierten Planungszielen und verändertem Geltungsbereich.

Diese verbindliche Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage und im Zusammenhang mit der in Aufstellung befindlichen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Als Kartengrundlage dient eine beglaubigte Ausfertigung des Vermessungsbüros Jörg Kummer, Lübeck, auf der Basis amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),

sowie

- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - ) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

## **2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sollen innerörtliche Bauflächenreserven im Ortsteil Schönningstedt städtebaulich nachhaltig geordnet bereitgestellt werden, da der Bedarf an Einfamilienhäusern weiterhin erheblich ist.

Teile des Plangebietes, vorwiegend entlang der Straßen, sind im Verlaufe der Ortsgeschichte bereits bebaut mit Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende, der zwanziger Jahre und nach dem 2. Weltkrieg. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden insbesondere im vergangenen Jahrzehnt Hofstellen aufgegeben bzw. in den Außenbereich verlagert. Die freigewordenen landwirtschaftlichen Gebäude und Hofflächen stehen daher für Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen zur Disposition.

Ein Teil des Planbereiches ist planungsrechtlich bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der innere Planbereich, von den Dorfteichen "Kattenbaum" und "Salteich" sowie Wiesen mit Baumbestand geprägt, ist bisher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Unter Abwägung weiterer Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauweisen und der vorhandenen besonderen naturräumlichen und ortsbildprägenden Situation sowie sämtlicher Rahmenbedingungen ist für diesen dörflich geprägten Ortsteil eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Planung mit folgenden weiteren Planungszielen notwendig.

- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse;
- Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe;
- Erhaltung ortsbildprägender Bebauung und Gestaltung des Ortsbildes;
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes;
- qualitative Ausbildung der Uferzonen der geschützten Biotopteiche "Kattenmoor" und "Salteich" sowie der südlichen Wiesenflächen in Hinsicht auf den Naturschutz und den ländlich-dörflichen Charakter;
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen den Teichen und der südlich vorgesehenen Wohnbebauung;
- Erhaltung und Ausbildung von Knicks, Hecken und Einzelbäumen als ortsbildprägende Bestandteile sowie als Gliederungs- und Gestaltungselemente;
- Erschließung des Plangebietes über öffentliche und private Straßen unter besonderer Berücksichtigung der Einmündungen in die "Dorfstraße";
- Schaffung von Fußwegeverbindungen.

Die der Planung zugrunde liegenden Ziele sind nur unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange zu regeln.

Zur Sicherung der Planungsziele hat daher die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

### **3. LAGE DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Plangebietes erfasst einen wesentlichen Kernbereich des bisher ländlich-dörflich geprägten Ortsteiles Schönningstedt und begrenzt folgendes Gebiet:

im Norden

und Westen durch die Straßen "Johannes-Kröger-Weg" und "Am Salteich",

im Osten durch die "Oher Straße" und

im Süden durch die "Dorfstraße".

### **4. INHALT DER PLANUNG**

Unter Zugrundelegung der formulierten Planungsziele ist die städtebauliche Konzeption planungsrechtlich folgendermaßen festgesetzt:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind entlang der "Dorfstraße" und der "Oher Straße" (Kreisstraße K 26) Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Hier befinden sich im Geltungsbereich und im Umgebungsbereich landwirtschaftliche Betriebe und ehemalige landwirtschaftliche Hofgebäude, deren Nutzung nicht wesentlich störend ist. Geruchsemissionen durch Tierhaltung bestehen nur noch durch den in der Oher Straße 4 außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Schweinemastbetrieb. Die Immissionen von diesem Betrieb auf den als Dorfgebiet festgesetzten Planbereich liegen gemäß Gutachten vom 14.08.1997 im zulässigen Rahmen. Die Festsetzung als Dorfgebiet ist zur künftigen Sicherung der vorhandenen Betriebe im Strukturwandel ausdrückliches Planungsziel. Außerdem könnten angemessene Nutzungen für die erhaltenswerten historischen Hofgebäude der Jahrhundertwende ermöglicht werden.

Der Ost- und Westbereich des Plangebietes sieht entsprechend vorhandener Bau- und Nutzungsstrukturen allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor.

Ein Teil der vorhandenen Bebauung im Innenbereich und am Nordrand des Plangebietes weist die Voraussetzungen eines reinen Wohngebietes (WR) nach § 3 BauNVO auf. Diese und die geplante Wohnbebauung ist dem gemäß als reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes "Am Salteich" befindet sich das Gemeindezentrum der Ansgar Kirchengemeinde.

Danach ist diese Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt im Abstand von 40 bis 60 m zu den Teichen, so daß das Orts- und Landschaftsbild der Teiche und südliche Wiesenzone noch deutlich erfahrbare Qualitäten aufweist.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung südlich der Wiesenflächen soll in Hinblick auf das Ortsbild mit Einzelhäusern in lockerer, durchgrünter offener Bauweise erfolgen.

Ergänzende gestalterische Festsetzungen wie die First- und Sockelhöhenbegrenzung sind insbesondere in diesem Bereich für das Ortsbild von hoher Bedeutung.

Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) und der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird auf maximal 9 m, bezogen auf die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes, festgesetzt. Die Begrenzung der Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden in Bezug zur mittleren natürlichen Geländehöhe) soll Aufschüttungen des Geländes verringern.

Zur städtebaulich durchgrünter Gliederung des Plangebietes und Steuerung des Ortsbildes tragen u.a. die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien maßgeblich bei.

Im Gebäudebestand ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Flächen Erweiterungsmöglichkeiten in Abhängigkeit zum Maß der baulichen Nutzung und auch die Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen über private Zufahrten mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ zugunsten der Anlieger.

Zur planungsrechtlichen Steuerung der städtebaulichen Konzeption trägt ferner die Festsetzung der Haustypisierung in Einzelhäuser und Doppelhäuser innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der reinen Wohngebiete (WR) bei. Zur Sicherung der charakteristischen Ortsstruktur und Eindeutigkeit der Festsetzungen sind bei Einzelhäusern maximal nur 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Die Gebäudehöhe soll jedoch besonders im inneren Planbereich aus Gründen der Ortsbildgestaltung auf die eingeschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse nach § 16 BauNVO) in Verbindung mit der höchstzulässigen Firsthöhe von 9 m begrenzt werden.

Die Festsetzung von Baulinien bei Gebäuden an der "Dorfstraße" unterstreicht die Erhaltungswürdigkeit dieser Gebäude und der jeweiligen Fassaden. Ferner sind die Gebäude Nr. 4, 10 und 14 mit einem "E" als erhaltenswert gekennzeichnet, weil sie als Gebäudetypus ortsgeschichtlich und auch architektonisch das Ortsbild prägen. Hierdurch soll die das südliche Plangebiet erfassende Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beispielhaft konkretisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) zwischen 0,25 und 0,4, der Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) und in einzelnen Fällen durch das Höchstmaß der Grundfläche (GR) bzw. der Geschossfläche (GF) in Bezug zur Mindestgrundstücksgröße (Fmind) geregelt.

Das Grundstück zwischen den Teichen "Salteich" und "Kattenmoor" südlich des Weges ist vor dieser Planung dem Außenbereich zuzuordnen. Bebaut ist das Grundstück mit einem reetgedeckten Fachwerkhaus, einem Nebengebäude und einer Garage mit ausschließlicher Zufahrt von der Straße "Am Salteich". Wegen der besonderen Lage an den Teichen ist das Wohnhaus durch Baugrenzen im Bestand gesichert. Weitere überbaubare Flächen sind in Hinblick auf die besondere Lage zwischen den Teichen nicht vertretbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,58 ha, die sich überschlägig ermittelt, aus folgenden Einzelflächen zusammensetzt:

|   |         |
|---|---------|
| - Baugebiete  |         |
| § 1 (2) BauNVO:                                     | 5,81 ha |
| - Reines Wohngebiet (WR)                            | 2,98 ha |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA)                       | 0,84 ha |
| - Dorfgebiet (MD)                                   | 1,56 ha |
| - Flächen für den Gemeinbedarf                      | 0,43 ha |
| - Verkehrsflächen                                   |         |
| § 9 (1) Nr. 11 BauGB                                | 1,58 ha |
| - Straßenverkehrsflächen                            | 1,40 ha |
| - Öffentliche Gehwege / Wanderwege                  | 0,18 ha |
| - Öffentliche Grünflächen                           |         |
| (§9 (1) Nr. 15 BauGB)                               | 2,19 ha |
| - davon:  |         |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege        |         |
| und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |         |
| (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                              | 0,92 ha |
| Wasserflächen                                       | 0,54 ha |

## **5. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG**

Den Rahmen für die äußere Gestaltung des Baugebietes und einzelner Bauvorhaben bilden die gestalterischen Festsetzungen im Teil B - Text - als örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Zur Sicherung und Steuerung des Ortsbildes im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen und in Anlehnung an die örtlich prägende Dachlandschaft, der Rahmen für zulässige Dachneigungen, Material- und Farbgebungen bestimmt. In Abwägung umweltfreundlicher Energieversorgung und Ortsbildgestaltung sind entsprechend gestaltete Anlagen auf den Dächern wie Solaranlagen ausnahmsweise möglich.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Straßen- und Wegeraum ortsbildprägende Gestaltungselemente. Besonders Laubhecken unterstreichen das ländlich geprägte Ortsbild so daß entsprechende Festsetzungen im Teil B - Text - getroffen sind.

Auf die bestehende Erhaltungssatzung "Dorf Schönningstedt" nach § 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, die den südliche Planbereich erfasst, wird hingewiesen.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung aufgrund seiner Lage im Ort an die "Dorfstraße", die eine ausschließlich innerörtliche Funktion hat, angebunden.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch zwei Stichstraßen mit jeweils den Anforderungen (auch der Müllentsorgung) entsprechend ausgebauten Wendeanlagen. Während die westlich gelegene Erschließungsstraße als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgebaut werden soll, erfolgt der Ausbau der östlichen Straße auf privatem Wege. Der Ausbau soll hier den Ausbaumaßstäben der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen. Dies wird durch städtebauliche Verträge bzw. im Rahmen eines Erschließungsvertrages sichergestellt.

Die neu herzustellende Straße soll verkehrsberuhigt mit (öffentlichen) Parkplätzen und Bauminseln ausgebildet werden. Im westlichen Einmündungsbereich zur „Dorfstraße“, zugleich Kreuzung zur "Bauernvogtei", ist eine flache Aufpflasterung der "Dorfstraße" zur Verkehrssicherheit sinnvoll.

Westlich der Baumreihe soll außerhalb des Wurzelbereiches eine Gehwegeverbindung nach Norden zum Spielplatz "Am Salteich" angelegt werden. Die Uferzonen des Teiches werden hierdurch nicht gestört, da der Weg nördlich der bestehenden Hecke auf öffentlichem Grund angelegt wird. Diese Gehwegeverbindungen sind zugleich Teil eines örtlichen Wanderwegenetzes.

Der östliche Rand des Plangebietes wird von der "Oher Straße" (Kreisstraße K 26) tangiert. Dieser Straßenabschnitt der K 26 befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt mit Tempo 30 km/h Beschränkung.

Die Prüfung des Verkehrsaufkommens hat ergeben, daß die Verkehrsimmissionen bezüglich der vorhandenen Bebauung unbeachtlich sind.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES**

### **a) Wasserversorgung**

Der Ortsteil Schönningstedt ist durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Die geplanten Baugebiete werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.



**b) Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Bereich wird von der Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt.

**c) Gasversorgung**

Die Hamburger Gaswerke GmbH versorgen das Stadtgebiet mit Stadtgas.

**d) Kommunikationsinfrastruktur**

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme. Diese Infrastrukturanlagen werden in den Baugebieten des Plangebietes verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bösow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, T: 04531 - 17 65 12, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**e) Beseitigung von Schmutzwasser**

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gehört der Planbereich zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn mit Sitz in Glinde.

**f) Beseitigung von Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser soll insbesondere zum Schutz und zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes möglichst dort selbst über ein Mulden-Rigolen-System versickert, gegebenenfalls über flache Mulden in den Grünflächen abgeleitet werden. Die wasserrechtlichen Voraussetzungen werden vor Erschließung des Gebietes sichergestellt.

**g) Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz des Ortsteiles erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek - Ortsfeuerwehr Schönningstedt -.

**f) Abfallbeseitigung**

Die Stadt Reinbek ist dem Abfallwirtschaftsverband Stormarn angeschlossen. Die Abnahme ist durch eine entsprechende Satzung geregelt. Um die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zu entlasten, werden in den Einmündungsbereichen dieser Zufahrten gemeinsame Abstellflächen für Müllbehälter (M) festgesetzt.

**8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Bebauungsplan sind die wesentlichen natürlichen, landschafts- und ortsbildprägenden Elemente wie die geschützten Biotope, Grünflächen, Baumreihen, Einzelbäume und Hecken übernommen und eingebunden in die städtebauliche Konzeption.

Die fachplanerische Grundlage der Beurteilung und Bewertung bildet der Grünordnungsplan des Planungsbüros Bielfeldt + Berg zum vorliegenden Bebauungsplan.

Der Grünordnungsplan ist Anlage dieser Begründung.

Die Teiche "Salteich" und "Kattenmoor" werden mit ihrem geschützten Ufergehölzsaum nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Der naturnah herzustellende Grabenverlauf, der die Teiche verbindet, wird innerhalb der Grünfläche dargestellt.

Die prägende Baumreihe wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und ist gegebenenfalls durch Ersatzpflanzung bei Abgang von Einzelbäumen zu sichern.

Zum Schutz der Baumwurzeln wird beidseitig dieser Baumreihe eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die sich darüber hinaus über die gesamte Grünfläche südlich der Teiche und Uferzonen erstreckt.

Innerhalb der Baugebiete sind zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt als Bestandteil des Ortsbildes. Außerdem unterliegen diese Bäume auch der Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek. Als Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes sollen auch in den öffentlichen Verkehrsflächen Einzelbäume gepflanzt werden.

Nördlich des Teiches "Salteich" (Flurstück 25/1) befindet sich innerhalb der Grünfläche eine kleine Spielplatzfläche. Sie ist für die zu erwartenden Wohneinheiten nicht ausreichend. Auch der zum Baugebiet "Bauernvogtei" noch anzulegende öffentliche Spielplatz kann diesen zusätzlichen Bedarf nicht decken. Die Grünflächen südlich der Teiche stehen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht zu Verfügung. Daher sollte die notwendige Spielplatzfläche außerhalb, am Rande des Plangebietes im Bereich des Kindergartens östlich der "Oher Straße", vorgesehen werden.

## **9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN**

Immissionen im Baugebiet durch Verkehrsaufkommen in der "Oher Straße" (K 26), hier innerhalb der Ortsdurchfahrt und Tempo 30 KM/h, sind nicht relevant.

Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und im Nahbereich des Plangebietes bewegen sich im für Dorfgebiete (MD) zulässigen Rahmen. Durchgeführte Untersuchungen 1991 und 1997 durch Dr. Mannebek belegen dies. Die gutachterlichen Stellungnahmen sind Anlage zu dieser Begründung.

## **10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind im neu zu erschließenden Planbereich durch städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Baugebiete befinden sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Die öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen gehen im Zuge der Realisierung in städtischem Besitz über.

## **11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Erschließungskosten sind durch die Anlieger bzw. Eigentümer der Baugrundstücke zu tragen.

## **12. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und bietet den jeweiligen Eigentümern im Bedarfsfalle die Möglichkeit einer weiteren städtebaulich geordneten Bebauung (Angebotsplanung) in Verbindung privater Erschließungswege ("Pfeifenstiele").

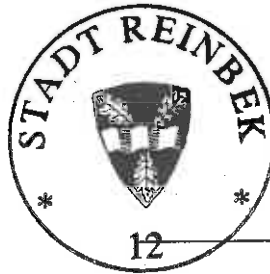
Die Bebauung im inneren des Plangebietes durch die Stichstraßen kann erfolgen, wenn die Voraussetzungen der Erschließung vorliegen und gegebenenfalls dann, wenn der Planungsstand nach § 33 BauGB erreicht ist.

## **13. HINWEISE / SONSTIGES**

- a) Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.
- c) In der Stadt Reinbek besteht eine Baumschutzsatzung. Sie ist zu beachten.
- d) Der südliche Teil des Plangebietes entlang der "Dorfstraße" unterliegt der Erhaltungssatzung "Dorf Schönningstedt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die hiermit verbundenen gesetzlichen Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**14. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2001  
Reinbek, den 14.8.02



**STADT REINBEK**  
Der Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
Palm

**ARBEITSVERMERKE**

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN**  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck  
Tel.: 0451/87 9 87-0  
Telefax: 0451/87 9 87-22  
e-Mail: [anderssen.planung@t-online.de](mailto:anderssen.planung@t-online.de)

Aufgestellt am:

09.09.1997  
30.03.1999  
21.06.1999  
06.09.1999  
18.01.2001  
26.02.2001

Lübeck, den **15. Feb. 2002**

*[Handwritten Signature]*  
Planverfasser