



Übersichtsplan

## SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77

für das Gebiet:

südlich der Straße Hoibeken, östlich der Bebauung Am Röhbrook  
und westlich des Bebauungsplans Nr. 75

 **Ausfertigung**

Verfahrensstand: endgültige Planfassung 7. September 1999

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL  
Holzdamm 28-32, 20099 Hamburg

## **INHALT:**

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Planungserfordernis
  - 1.3 Planungsgrundlagen
  - 1.4 Planerische Rahmenbedingungen
  - 1.5 Bestand
- 2. Planungsziel und städtebauliches Konzept**
- 3. Reines Wohngebiet**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise, Baugrenzen
- 4. Gestalterische Festsetzungen**
- 5. Erschließung**
- 6. Regelung des Oberflächenwasser-Abflusses**
- 7. Grünflächen**
  - 7.1 Öffentliche Grünflächen
  - 7.2 Private Grünflächen
- 8. Grünordnung**
  - 8.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
  - 8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
  - 8.3 Ausgleichsmaßnahmen
- 9. Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Abwasserbeseitigung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllbeseitigung
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 11. Flächen- und Kostenangaben**
  - 11.1 Flächenbilanz
  - 11.2 Kostenangaben

Anlage zur Begründung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 77,  
Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 24. April 1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Reinbek aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am 3. März 1998 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat vom ... bis zum ... stattgefunden. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde die Erschließung im nördlichen Bereich des Bebauungsplan geändert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl.1997 I S.2142, 1998 I S. 137).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzVO '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 (GVO Bl. Schl.- H. S.321)
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek vom 13. Oktober 1996

### **1.2 Planungserfordernis**

In Reinbek besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. In den vergangenen 20 Jahren wurden keine Neubaugrundstücke in Ohe ausgewiesen. Es wurden lediglich einzelne Baulücken bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 77 arrondiert die bebaute Ortstlage des Ortsteils Ohe und überplant damit einen bisher nicht beplanten Zwickel zwischen den Bebauungsplänen Nr. 58 (Am Röhbrook) und Nr. 75 (Uhlenbusch).

Die Neubebauung kann bestehende Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die gute Busanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, nutzen. Darüber hinaus bedarf die Verwirklichung der neuen Bebauung erfahrungsgemäß eines längeren Zeitraums, so daß die von der Landesplanung vorgesehenen Zuwachsraten in diesem Ortsteil eingehalten werden.

### **1.3 Planungsgrundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Jörg Kummer, Lübeck, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1: 1000). Die im Gebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 20$  cm sind in die Kartengrundlage eingemessen worden.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Planungen und Untersuchungen herangezogen:

- "Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 77" (Büro Bielfeldt + Berg, Landschaftsarchitekten). Der Grünordnungsplan ist als Anlage dieser Begründung des Bebauungsplans Nr. 77 beigelegt.

## 1.4 Planerische Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt für den Plangebietsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (20. Änderung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des den gesamten unbesiedelten Bereich der Stadt Reinbek umfassenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schönningstedt" (vgl. 2. Kreisverordnung vom 26.8.1992 zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 3.4.1970).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Entlassung des geplanten Wohngebietes aus dem LSG zu beantragen. In der Planzeichnung ist nachrichtlich sowohl die noch bestehende als auch die vorgeschlagene zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Die ehemalige Kreisstraße 27 zwischen Ohe und Sachsenwaldau ist ein Pflasterdamm, der als Baudenkmal von besonderem geschichtlichen, architektonischen bzw. städtebaulichen Wert entsprechend §5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Denkmalbuch eingetragen ist.

## 1.5 Bestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und fällt nach Südosten von 35 m über Normal Null (NN) bis auf etwa 30 m über NN zur Niederung ab, in der der Röhbrookbek fließt. Der Wasserlauf ist begradigt und entwässert die südliche Ortslage von Ohe entlang der Grenze des südlich bebauten Bereichs. Entlang des Weges, der die Einfamilienhäuser östlich der Stichstraße am Röhbrook erschließt, verläuft eine Hochspannungsleitung mit 11 kV-Spannung. Westlich des Geltungsbereichs stehen eingeschossige Einfamilienhäuser. Der Knick südlich der Straße Hoibeken ist von hoher gestalterischer Qualität und nach Landesnaturschutzgesetz geschützt. Auf diesem Knickwall prägen ausgewachsene Eichen mit Stammdurchmesser von 70 cm bis 1,5 m das Orts- und Landschaftsbild.

## 2. Planungsziel und städtebauliches Konzept

Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die bebaute Ortslage Ohe im südöstlichen Randbereich mit Einfamilienhäusern arrondiert werden kann. Dabei soll ein Übergang vom bebauten Ortsrand zur freien Landschaft der Bille-Niederung durch Anpflanzung von Obstbäumen auf einer Grünfläche gestaltet werden. Der parallel zur Straße Hoibeken verlaufende Knick soll erhalten werden. Darüber hinaus ist es Ziel, den Bereich der Röhbrookbek ökologisch aufzuwerten und südlich davon eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung des Ortsteils Ohe zu sichern.

Die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für das Rückhaltebecken sichert planungsrechtlich nur eine Mindestfläche. Die endgültige Ausgestaltung und Detailplanung kann auch weitere Flächen außerhalb der Bebauungsplangrenzen beanspruchen.

Das Plangebiet wird durch eine schleifenförmige öffentliche Erschließungsstraße über den bestehenden Weg an die Straße Hoibeken angebunden. Die Straße soll in Mischnutzung ausgeführt werden, also gleichberechtigt genutzt durch PKWs, Radfahrer und Fußgänger. Innerhalb der Ringstraße können neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichtet werden. Auf den äußeren Grundstücken sollen nur Einzelhäuser als Einfamilienhäuser entstehen.

### **3. Reines Wohngebiet**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Randbereich zu der wertvollen Landschaft der Bille-Niederung sollen die Flächen ausschließlich dem Wohnen dienen. Damit wird die in der Nachbarschaft bereits bestehende Nutzung der reinen Wohnbebauung hier fortgesetzt und berücksichtigt auch die Lage Ohes im Achsenzwischenraum, die eine größere Nutzungsintensität nicht zuläßt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für die äußeren Grundstücke und einer GRZ von 0,35 für die innere Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Dichte der benachbarten Bebauung und sichert ein Ortsbild mit grün gestalteten Gärten, da etwa 60% der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Gebäude dürfen jeweils nur mit einem Vollgeschoß errichtet werden. Dies entspricht der gebietstypischen Gebäudeform. Eine höhere Bebauung wäre auch aus Rücksicht auf das Landschaftsbild an diesem sensiblen Rand zur Niederung planerisch nicht vertretbar.

Die südöstlich zur Niederung gelegenen Gebäude können architektonisch den Geländeabfall nutzen, vor allem wenn die Erschießungsstraße hier über das vorhandene Gelände erhöht wird. Aus diesem Grund ist eine Höchstgrenze für den First der Gebäude mit 8 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt worden. Die Festsetzung koppelt dieses Höchstmaß mit dem Straßenneubau, da die Sockelhöhe des Gebäudes, also der Schnittpunkt zwischen der Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoß und der Außenwand, nicht höher als 20 cm über dem jeweils vor dem Gebäude befindlichen Straßenabschnitt liegen darf.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die Baugebiete sollen innerhalb des Erschließungsrings mit Doppelhäusern oder kleinen Hausgruppen und am Siedlungsrand mit Einzelhäusern bebaut werden. Zum Rand der Ortslage soll eine geringere Dichte und aufgelockertere Bauweise geschaffen werden.

Für das Baugebiet innerhalb der Ringstraße sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Planerische Zielsetzung ist, hier eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Der ruhende private Verkehr ist innerhalb der Baugrundstücke unterzubringen. Der Flächenbedarf für die Stellplätze und die vergleichsweise kleine Baulandfläche kombiniert mit der kleinen Grundflächenzahl begrenzen die Ausnutzbarkeit auf ein städtebaulich ortstypisches Maß.

Die bandförmigen überbaubaren Flächen bestimmen die Mindestabstände zu den vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen. Straßenbegleitend sollen gärtnerisch gestaltete Vorgärten angelegt werden. Für die Baugebiete, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind gilt die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Gebäude. Ausnahmsweise ist eine der Hauptwohnung untergeordnete Einliegerwohnung zulässig. Diese Festsetzung setzt das Planungsziel um, zum Rand der bebauten Ortslage nur Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken zuzulassen.

#### **4. Gestalterische Festsetzungen**

Im Text (Teil B) ist unter Nr. 2.1 vorgeschrieben, daß die Sockelhöhe der Gebäude nicht mehr als 20 cm über der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche betragen darf. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, daß die Erdgeschoßfußböden nicht wesentlich höher als die Straßenverkehrsfläche liegen werden. Die genannten Festsetzungen betreffen jeweils das zulässige Höchstmaß, so daß anzunehmen ist, daß die tatsächlich realisierten Höhen sich in einer Bandbreite unterhalb des festgesetzten Wertes bewegen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll in soweit minimiert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild am zukünftigen Ortsrand nicht durch zu hohe Gebäude überprägt wird. Das Gelände fällt deutlich zur Niederung ab.

Die Vorschrift, die Gebäude mit Dächern von 35 bis 50 Grad Neigung zu versehen (Text (Teil B) Nr. 2.2) definiert einen gestalterischen Rahmen, der dem der bestehenden Nachbarbebauung entspricht. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen ausnahmsweise mit einem Flachdach errichtet werden, wenn dieses extensiv begrünt wird.

Die Vorschrift, die Dächer mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken, soll zu einer einheitlichen Gestaltung dieser Siedlungsarrondierung führen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, da sie sehr störende Auswirkungen auf ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild haben. Aus dem gleichen Grund wird die äußere Gestaltung und Farbe der Fassaden von Garagen so festgelegt, daß sie den Hauptgebäuden entsprechen müssen (vergleiche Text (Teil B) Nr. 2.3 und Nr. 2.4).

Die Festsetzung der Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zur freien Landschaft geschieht ebenfalls, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu geben, der extreme Erscheinungsformen, die besonders prägende Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben können, verhindern soll (vergleiche Text (Teil B) Nr. 2.5).

#### **5. Erschließung**

Zur Erschließung des Baugebiets ist ein Erschließungsring mit einer 6,5 m breiten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll durch unterschiedliche Materialien und Befestigungsarten so gestaltet werden, daß nur ein schmaler Verkehrsbereich entstehen wird. Die verbleibenden Flächen sollen dem ruhenden Verkehr als öffentliche Parkplätze, zum Anpflanzen von Bäumen sowie der Oberflächenentwässerung in Rinnen oder Mulden dienen.

Die Straße, die etwa fünfzehn Wohngebäude erschließt, ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt worden. Dies bereitet planungsrechtlich die beabsichtigte Mischnutzung, also die Gleichberechtigung von motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr, vor. Gegebenenfalls kann die Fahrtrichtung als Einbahnstraße vorgeschrieben werden; dies ist allerdings nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen.

In dem durch den Buchstaben A gekennzeichneten Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße, also der Bereich, der etwa südwestlich der 32-m-Höhenlinie liegt, darf die Trasse so aufgehöhht werden, daß die Siele unterhalb der Fahrbahn die Anschlußpunkte der vorhandenen Schmutzwasserleitungen im freien Gefälle erreichen können. Bei der Erhöhung des Geländes soll die Auswahl des Verfüllmaterials ein Hohlraumvolumen von mindestens 25% ermöglichen, um die gewünschte Oberflächenwasser-Versickerung zu unterstützen. Innerhalb dieses Materials entsteht ein Retentionsraum, der eine zeitlich verzögerte und räumlich verteilte Versickerung in den gewachsenen Untergrund ermöglicht.

Die Flächen für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind sieben Bäume zum Anpflanzen festgesetzt worden. Sie dienen der räumlichen Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Textlich ist festgesetzt worden, daß der Standort der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 10 m verschoben werden darf, um Konflikte mit noch nicht geplanten Grundstückszufahrten auszuschließen.

Insgesamt sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sieben öffentliche Parkplätze festgesetzt worden. Sie sichern ein ausreichendes Parkangebot für Besucher. Die Festsetzung durch das Planzeichen im Straßenraum und die Festsetzung unter Text (Teil B) Nr.6 ermöglichen die Bestimmung der genauen Lage der Parkplätze im Rahmen der Straßendetailplanung. Auf die zukünftigen Grundstückszufahrten soll dabei Rücksicht genommen werden.

## **6. Regelung des Oberflächenwasser-Abflusses**

Zur Regelung des Oberflächenwasser-Abflusses ist südlich der Röhbrookbek und östlich der vorgesehenen, noch auszubauenden Wanderwegverbindung über den südlichen Niederungsbereich hinaus (Flurstücke 34/14, 34/16 und 34/17), in der Planzeichnung ein Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. Diese Festsetzung sichert die innerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Flächen, auf denen der Zweckverband Südstormarn voraussichtlich in 4 bis 5 Jahren das notwendige Regenwasserrückhaltebecken zur Entsorgung des ganzen Ortsteils bauen wird. Über entsprechende Reinigungs- und Absetzeinrichtungen wird dann ein geregelter Abfluß des Regenwassers in die Röhbrookbek sichergestellt. Die technische Ausführung des Regenrückhaltebeckens soll derart geschehen, daß ausreichend breite Randflächen um das eigentliche Becken zur Verfügung stehen. Damit soll eine naturnahe Gestaltung des Übergangs von Wasser zu freier Landschaft entsprechend der hohen Qualität des Landschaftsraumes erreicht werden.

Das Regenwasser aus dem Plangeltungsbereich soll jeweils auf den Flächen gehalten werden. Auf den Grundstücksflächen und im Straßenraum ist eine Bodenentwässerung über Versickerungsmulden möglich. Für überschüssiges Wasser aus ungewöhnlich starken Regenereignissen soll eine Überlaufmöglichkeit geschaffen werden, die weitere Versickerungsflächen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anbietet. Diese Flächen entwässern über den belebten Oberboden in Mulden, die organisch im Gelände modelliert werden. Es sind ausdrücklich keine technischen Regenrückhalte-Einrichtungen vorgesehen, sondern ausschließlich Sickerflächen für überschüssiges Wasser. Zur Sicherung einer Verbindung zwischen Ringstraße und Maßnahmenfläche ist in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt worden. Innerhalb dieses Leitungsrechts soll auch die verkabelte elektrische Leitung verlegt werden, die zur Zeit noch auf Masten verläuft.

## **7. Grünflächen**

### **7.1 Öffentliche Grünfläche**

Zwischen der Straße Hoibeken und der südlich des Knicks geführten Erschließungsstraße ist eine 12 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, in der der Knickwall mit dem zu erhaltenden Baumbestand liegt. Diese Flächen dienen dem Schutz des Knickbewuchses und sollen als Gras- und Krautstreifen entwickelt werden. Über den im Landesnaturschutzgesetz geregelten Knickschutz hinaus, ist der Knickwall in der Planzeichnung durch das Planzeichen "Knick, zu erhalten" festgesetzt worden. Diese zusätzliche planungsrechtliche Sicherung in der verbindlichen Bauleitplanung unterstreicht, über den landschaftspflegerischen Wert hinaus, die städtebaulich besondere Prägnanz des Knicks. Die herausragenden Überhälter, ausgewachsene Eichen, sind vom Vermessungsingenieur eingemessen worden und durch Festsetzung (Baum zu erhalten) gesichert. Bei Abgang soll am jeweiligen Standort ein Eichenhochstamm mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang auf dem Knickwall nachgepflanzt werden.

### **7.2 Private Grünfläche**

Östlich der Baugrundstücke ist als Übergang zur Ackerlandschaft eine 8 m breite private Grünfläche festgesetzt. Auf ihr ist eine Obstwiese mit mindestens 20 Obstbäumen anzupflanzen (vergleiche Text (B) Nr. 3). Damit wird eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung gewährleistet. Die private Grünfläche kann entsprechend der zukünftigen Baugrundstückseinteilung untergliedert werden und den einzelnen Baugrundstücken eigentumsmäßig zugeordnet werden. Die Stadt beabsichtigt, die über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Aussagen des Grünordnungsplanes zu Anpflanzung und Pflege der Obstwiese privatrechtlich im Rahmen der Kaufverträge zu sichern.

## **8. Grünordnung**

### **8.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan Nr. 77 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Eingriffe finden auf den im Bebauungsplan dargestellten Bau- und Verkehrsflächen sowie den Flächen für das Regenrückhaltebecken statt. Dabei sind insbesondere folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Durch Flächenversiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust an potentiellen Lebensräumen und Standorten für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie aller Bodenfunktionen.
- Das Niederschlagswasser fließt rascher ab als bisher und reduziert somit die Grundwasserneubildungsrate. Das Geländeklima verändert sich.
- Beeinträchtigungen durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie durch Geländeaufschüttungen im Bereich des südöstlichen Teils der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke.
- Störung des Landschaftsbildes durch Aufschüttungen für die Anlage der Erschließungsstraße sowie durch die Errichtung von Wohngebäuden auf einer Ackerfläche mit bewegtem Relief am Ortsrand.

### **8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Im reinen Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung und Asphaltierung sind unzulässig. Hierdurch soll eine Reduzierung der Auswirkungen durch die Versiegelung erreicht werden. (vergleiche Text (Teil B) Nr. 2.6)



- Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche, die den Knick sowie den Knickschutzstreifen einschließt.
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken in Versickerungsmulden. Anlage von Gründächern auf flachen und gering geneigten Dächern von Nebengebäuden und Garagen. (vergleiche Text (Teil B) Nr. 2.2).
- Durch Gehölzanpflanzungen (vergleiche Text (Teil B) Nr. 3) soll eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung sowie eine Reduzierung der Lufterwärmung und eine Erhöhung der Luftfeuchte gewährleistet werden.
- Durch die Beschränkung der Bebauung auf den nördlichen Teil des Plangebietes wird die für das Landschaftsbild besonders bedeutende Senke der Röhbrookbek von einer Bebauung freigehalten.
- Durch die Nutzung des vorhandenen Stichweges für die Erschließung des Baugebietes wird der Ausbau der Straße Hoibeken und ein Durchbruch des Knicks in diesem Abschnitt vermieden.
- Die im Süden des Bebauungsplangebiets vorgesehenen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen durch die Ausbildung flacher Böschungen und Pflanzungen mit standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen naturnah gestaltet werden. Die Anlagen sollen in den Landschaftsraum eingebunden werden.

### 8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet bleiben auch bei Durchführung der zuvor dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschafts- und Ortsbildes bestehen.

Grundlage für die Ermittlung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen für die eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff).

Für die notwendigen Versiegelungen durch Straßen und bauliche Anlagen ist ein Kompensationserfordernis im Verhältnis von 1:0,5 bei Versiegelungen für das beeinträchtigte Schutzgut Boden und Wasser vorgesehen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wurde eine ca. 2.330 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermittelt. Diese Fläche steht im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets zur Verfügung und soll als Gras- und Krautflur entwickelt werden (s. Text (Teil B) Nr. 4). Dabei ist die bisher als privater Garten genutzte Fläche im Bereich der Maßnahmenfläche nicht mitgerechnet. Die Fläche des vorhandenen Grabens ist mitgerechnet worden, da die festgesetzten Maßnahmen auch einen steigenden ökologischen Wert dieser Flächen zur Folge haben. Darüber hinaus sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche zusätzliche Entlastungen für den Landschaftshaushalt zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser soll durch die Versickerung des Niederschlagswassers kompensiert werden.

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild soll der Übergang von Bebauung zur freien Landschaft landschaftsgerecht gestaltet werden. Hierzu ist am östlichen Rand des Plangebiets auf der privaten Grünfläche eine Obstwiese mit mindestens 20 Obstbäumen anzupflanzen. Als Pflanzqualität ist Hochstamm, Stammhöhe 160 bis 180 cm, Stammumfang 12/14 cm erforderlich (s. Text (Teil B) Nr. 3).

Südlich des Baugebiets, auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist die Anpflanzung von 10 standortgerechten landschaftstypischen Einzelbäumen entlang des Grabens vorgesehen (s. Text (Teil B) Nr. 4).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluß an das Kanalsystem des Zweckverbands Südstormarn abgeleitet. Das Oberflächenwasser soll über den belebten Oberboden in Mulden versickert werden. Überschüssiges Wasser soll auf die Maßnahmenfläche geleitet werden und dort in Mulden versickert werden. Eine zusätzliche Versickerung ist auch innerhalb der privaten Grünfläche möglich.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Die vorhandene oberirdische Hochspannungsleitung im westlichen Randbereich des Plangebiets wird durch ein Erdkabel in der öffentlichen Verkehrsfläche ersetzt.

### **9.4 Müllbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH (AWS) geregelt.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum.

## 11. Flächen- und Kostenangaben

### 11.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 19.600 m<sup>2</sup>.  
Davon entfallen auf:

reine Wohngebiete (WR)	ca. 7.650 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	ca. 950 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	ca. 4.600 m <sup>2</sup>

### 11.2 Kostenangaben

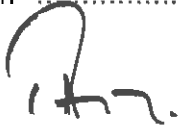
Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Reinbek gemäß §127 (2) BauGB Kosten für die Realisierung von Straßen (einschließlich Parkplätzen) und Wegen sowie Grünanlagen und Lärmschutzmaßnahmen.

16. 09. 99

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ... gebilligt.

Reinbek, den

11.7.2006



.....  
Gert Palm  
(Bürgermeister)