

**Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 21
der Stadt Reinfeld (Holstein)**

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld wird zum überwiegenden Teil gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vom Innenminister durch Erlaß vom 07.06.1962, AZ: IX 810c-512.111-62.61 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Reinfeld, der vom Innenminister mit Erlaß vom 06.03.1969, AZ: IV 81 d -813/04 - 15.65 (21) genehmigt worden ist. Die Festsetzungen für das Gebiet nordwestlich der Straße Drönnhorst werden durch die 1. Änderung und Ergänzung außer Kraft gesetzt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung und Ergänzung, gilt die Satzung der Stadt Reinfeld zum Schutz des Baumbestandes. Weiterhin gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung, Teilbereich D (in Kraft getreten am 03.06.1999).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wasserfläche des Schwarzen Teiches, im Westen durch den Verbindungsgraben zum Messingschläger Teich, im Süden durch die Wasserfläche des Messingschläger Teiches und die südlichen Grundstücke der Straße Am Messingschläger Teich und im Südosten durch die Straße Drönnhorst.

3. Planungsziel

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll an der Landesstraße 84, der Segeberger Straße, die Bebauungsmöglichkeit erweitert werden. Für das am Schwarzen Teich gelegene ehemalige Erholungsheim wird sowohl die Nutzung geändert als auch die überbaubaren Flächen vergrößert, die so geplant werden, daß der auf dem Grundstück vorhandene, sehr gute Baumbewuchs keinen Schaden nimmt.

Es werden durch diese neue Planung die im Landesnaturschutzgesetz vorgeschriebenen Erholungsschutzstreifen um den Messingschläger Teich und den Schwarzen Teich aufgenommen, was in einigen Bereichen eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit mit sich bringt.

Ein im Ursprungsplan ausgewiesener Kinderspielplatz, auf dem jetzt ein Absetzbecken für Oberflächenwasser errichtet werden muß, entfällt zugunsten dieser Festsetzung.

4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

| | | |
|---|-----------------------|----------|
| <u>Nettobauland</u> | | |
| im Allgemeinen Wohngebiet | 20.130 m ² | 2,013 ha |
| im Reinen Wohngebiet | 13.060 m ² | 1,306 ha |
| im Sondergebiet | 14.200 m ² | 1,420 ha |
| <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> | | |
| Segeberger Straße, L 84 | 4.750 m ² | 0,475 ha |
| Am Messingschläger Teich | 1.760 m ² | 0,176 ha |
| Fußweg | 340 m ² | 0,034 ha |
| <u>Wasserfläche des Absetzbeckens</u> | 110 m ² | 0,011 ha |
| <u>Parkanlage</u> | | |
| privat | 8.112 m ² | 0,811 ha |
| öffentlich | 490 m ² | 0,049 ha |
| <u>Ausgleichsfläche</u> | 1.993 m ² | 0,200 ha |
| <u>Größe des Plangebietes insgesamt</u> | 64.945 m ² | 6,495 ha |
| | ===== | |

5. Einzelfragen der Planung

a. Art und Maß der baulichen Nutzung

aa. Baugebietsausweisung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 setzt im gesamten Plangebiet Reines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung wurde in den südlichen Teilbereichen des neuen Bebauungsplanes, die von der Straße Am Messingschläger Teich erschlossen werden, beibehalten, da hier bereits überwiegend reine Wohnbebauung vorhanden ist.

Südlich entlang der Landesstraße 84, der Segeberger Straße, die durch Verkehr stark belastet ist, wird jetzt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies wurde notwendig, da die Lärmbelastung dieses Gebietes für ein Reines Wohngebiet zu hoch liegt und durch passiven Schallschutz nur die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet erreicht werden können. Die Abstufung zwischen den Reinen Wohngebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet entspricht auch der unterschiedlichen Lebensqualität in diesen Bereichen. Hauptanliegen dieser Änderung in der Nutzungsart ist jedoch, daß entlang der Segeberger Straße auch die im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet zusätzlichen Nutzungen

des Allgemeinen Wohngebietes durchaus wünschenswert sind, um eine Nutzungsvielfalt zu erreichen und damit die typische, kleinstädtische Gemengelage von Reinfeld zu erhalten und zu fördern.

Das Gebiet um das ehemalige Erholungsheim am Schwarzen Teich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Therapieeinrichtung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Einrichtung soll das derzeitige therapeutische Wohnheim an der Hamburger Straße erweitert werden, welches Unterkunft und Therapie für psychisch erkrankten Personen unterschiedlicher Altersstrukturen bietet.

Hier wird versucht, Menschen in den normalen Alltag hinauszuthereapieren, die aus der Klinik kommen.

Dazu ist es erforderlich, innerhalb des Erholungsschutzstreifens ein neues Baufenster festzusetzen, um die Bedürfnisse der erkrankten Personen zu befriedigen. Ohne eine neue Bebauung wäre das Konzept, dass diese Personen dort auch alltägliche Wohnsituationen wieder erlernen sollen, nicht umsetzbar.

Durch die Segeberger Straße entsteht für das Sondergebiet ein gegenüber der Wohnbebauung abgegrenzter Bereich, so daß gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Die sich an die Therapieeinrichtung anschließende geringe Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Segeberger Straße wird durch den vorhandenen starken Bewuchs ebenfalls nicht von dem Betrieb der Therapieeinrichtung beeinträchtigt.

ab. Geschossigkeit und Maß der Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grundflächenzahlen wurden entsprechend dem kleinstädtischen Charakter Reinfelds festgesetzt, wobei die Höchstgrenzen der BauNVO nicht ausgenutzt wurden. Dabei wurde südlich entlang der Landesstraße 84, der Segeberger Straße, auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet und eine max. Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt, weil sich in diesem Bereich bauliche Veränderungen ergeben haben, die eine durchgehende Festsetzung der I-Geschossigkeit nicht rechtfertigen. Hierbei wurde bewußt auf eine differenzierte Höhenfestsetzung verzichtet, um eine Gleichbehandlung der an der Segeberger Straße anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.

Eine massive Bebauung ist in den Wohngebieten nicht gewollt, so daß die Grundflächenzahlen entsprechend reduziert wurden. Sie entsprechen im übrigen in weiten Bereichen den Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan, so daß eine Schlechterstellung der Grundstückseigentümer nicht stattfindet.

ac. Baugrenzen und Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind lediglich Baugrenzen festgesetzt worden, da keine städtebauliche Notwendigkeit für eine restriktive Festsetzung durch Baulinien gegeben ist. Auf die weitgehende Gestaltungsfreiheit der Bauherren soll Rücksicht genommen werden.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung Reinfelds.

Die festgesetzte Zahl der möglichen Vollgeschosse im Sondergebiet wird entsprechend der zukünftigen Nutzung festgesetzt. Die derzeitige Geschossigkeit differiert zwischen 1-3 Geschosse.

In der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld werden Aussagen getroffen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten (gesamtes Plangebiet) sowie über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Um- und Anbauten, im Bereich südlich entlang der Segeberger Straße. (Hinweis auf der Planzeichnung)

Das Grundwasser steht unter besonderen Schutz. Daher ist es erforderlich, bei geplantem Kellerausbau oder Erstellung von Hausentwässerungsdrägen, vor Bauantragsstellung eine Genehmigung der Wasserbehörde einzuholen.

b. Verkehrsplanung

An der Verkehrssituation im Plangebiet wird durch diese Bebauungsplanänderung nichts wesentliches geändert. So werden die vorhandenen Straßen Segeberger Straße und Am Messingschläger Teich wie ausgebaut übernommen.

Die Erschließung des nördlich der Segeberger Straße gelegenen Wohngebietes wird rückwärtig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erfolgen.

c. Ruhender Verkehr

Da die vorhandenen Grundstücksflächen und die Baugrenzen durch die ausgewiesene, geringe Grundflächenzahl in den Wohngebieten nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst Flächen genug für die Errichtung der Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze werden deshalb im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, um den Bauherren weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen.

Auf den meisten bereits bebauten Grundstücken wurden die Stellplätze entsprechend den o.g. Ausführungen angelegt.

Für die im Sondergebiet liegende Therapieeinrichtung wurden die Stellplätze direkt dem Gebäude zugeordnet. Damit wurde auf den Baumbestand Rücksicht genommen.

Die Anzahl der Parkplätze ist nach den gesetzlichen Bestimmungen ausreichend, da in den vorhandenen ausgebauten Straßen auf dem Straßenkörper in Längsaufstellung geparkt wird.

d. Lärmschutzmaßnahmen

Da das Plangebiet von den Landesstraßen 71 (Hamburger Straße/Steinhöfer Straße) und 84 (Segeberger Straße) begrenzt bzw. durchzogen wird, die mit größeren Verkehrsmengen (L 71 = ca. 6100/5600 Kfz/24 h und L 84 = ca. 4200

Kfz/24 h) belastet sein werden (es ist der DTV 2015 in Ansatz gebracht worden), wurde ein Lärmschutzgutachten für den Bereich dieses

Bebauungsplanes erarbeitet. Diese Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung vom September 2001 ist Bestandteil dieser Begründung.

Ergebnis der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung der angegebenen Verkehrsmengen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche, die durch die textliche Festsetzung inhaltlich konkretisiert werden. Es handelt sich dabei um passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wodurch die Wohnruhe der angrenzenden Baugebiete entsprechend ihrer Nutzungsausweisung innerhalb der Gebäude gewährleistet ist.

Da durch die vorhandene Bebauung am Straßenrand aktive Schallschutzmaßnahmen nicht errichtet werden können, sollten Außenbereiche die zum Wohnen zählen wie Terrassen, Balkone usw. an den zu den Verkehrswegen abgewandten Seiten angeordnet werden.

Die Pegelüberschreitungen in einem Teilbereich der Therapieeinrichtung müssen hingenommen werden, da auch hier durch den dichten Baumbestand ohne erhebliche Eingriffe kein aktiver Lärmschutz errichtet werden kann. Außerdem handelt es sich um eine bestehende Einrichtung für die durch den Bebauungsplan lediglich Erweiterungsbauflächen festgesetzt werden und für die somit der Lärmschutz nicht voll berücksichtigt werden kann.

e. Absetzbecken für Oberflächenwasser

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist am Ufer des Messingschläger Teiches ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser wird, aufgrund vorhandener oder festgesetzter anderer Spielflächen in erreichbarer Nähe außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht mehr benötigt.

Stattdessen ist es dringend notwendig vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Messingschläger Teich ein Absetzbecken für dieses Oberflächenwasser zu errichten. Dies soll auf der ursprünglich für den Kinderspielplatz vorgesehenen Fläche entstehen.

Durch die Errichtung des Absetzbeckens wird ein wesentlicher Beitrag für den Umweltschutz geleistet, da so das Oberflächenwasser weitestgehend gereinigt in den Messingschläger Teich geleitet werden kann. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung entsteht nicht, da das Absetzbecken im Erholungsschutzstreifen liegt, wo es gemäß § 11 Abs. 1, Satz 2 Landesnaturschutzgesetz rechtlich zulässig ist, und die Bebauung einen weiteren Abstand halten muß. Das Regenwasserrückhaltebecken wird als naturnahes Becken mit Flachwasserzonen ausgebaut.

f. Erholungsschutzstreifen nach dem Landesnaturschutzgesetz

Die Grundstücksflächen in der Tiefe von 50 m entlang der Uferlinie des Messingschläger Teiches und des Schwarzen Teiches liegen in dem Erho-

lungsschutzstreifen nach § 11 des Landesnaturschutzgesetzes. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht zugelassen.

Erholungsschutzstreifen dienen der Erhaltung z.B. der Gewässer und Uferzonen.

Am Messingschläger Teich wurde die Bebauungsmöglichkeit erheblich reduziert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 läßt hier eine sehr weitgehende, massive Bebauung bis knapp an die Ufer zu.

Nach Berücksichtigung des Erholungstreifens fallen hier Bauflächen weg. Die Grundstückseigentümer werden aber nicht beeinträchtigt, da sie von ihrem Bebauungsrecht über längere Jahre hinaus keinen Gebrauch gemacht haben.

Außerdem verbleibt noch eine genügend große Baufläche hinter den bereits vorhandenen Häusern an der Segeberger Straße, so daß größere Anbauten an die bestehenden Häuser möglich sind. In diesem Bereich konnte auch keine Ausnahme von dem restriktiven Verbot des Landesnaturschutzgesetzes gemacht werden, da noch keine Bebauung vorhanden ist.

Anders sieht dies in den Bereichen aus, in denen bereits gebaut worden ist; so an der Straße am Messingschläger Teich und vor allen Dingen auf dem Grundstück des ehemaligen Erholungsheimes am Schwarzenteich. Hier liegt bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Erholungsschutzstreifens, die Bestandsschutz genießt. Um diese seinerzeit rechtmäßig errichteten Gebäude bedarfsgerecht sanieren und eventuell auch erweitern zu können, wurden hier etwas größere Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung des Erholungsschutzstreifens würde erhebliche Nachteile für die Grundstückseigentümer bringen. Andererseits sind die Nachteile für den Umweltschutz nicht so gravierend, da bereits Bebauung vorhanden ist. Auf die dafür notwendige Ausnahmegenehmigung für diesen Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3, Satz 1 Landesnaturschutzgesetz wird hierzu hingewiesen.

Besonders im Bereich des ehemaligen Erholungsheimes werden Anbauten notwendig, die im Erholungsschutzstreifen in begrenztem Umfang toleriert werden sollten. Die Beeinträchtigung für den Naturschutz wird nicht erheblich erhöht, da die Baugrenzen so festgesetzt wurden, daß sie überwiegend nur die bestehende Bebauung umfassen und nur geringfügige Erweiterungen zugelassen werden.

Ausgenommen hiervon bleibt ein neues Baufeld, deren Notwendigkeit unter der Ziffer 5 aa. Beschrieben worden ist.

g. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt mitten in der bebauten Ortslage der Stadt Reinfeld ohne direkte Vernetzung zur freien Landschaft. Die Fläche ist überwiegend bereits bebaut, es sind nur noch wenige unbebaute

Grundstücke vorhanden, die zur Zeit als Hausgärten genutzt werden. Schützenswerte Landschaftselemente sind nur entlang der Ufer der angrenzenden Teiche und Seen vorhanden, wobei diese Bereiche durch die festgesetzten Erholungsschutzstreifen nach dem Landesnaturschutzgesetz

bereits geschützt sind. Zusätzliche Baukörper in diesen Bereichen sind nicht vorgesehen.

Aus diesen vorgenannten Überlegungen heraus ergibt es sich, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, die entsprechend der fachgesetzlichen Regelungen auszugleichen wären.

Hinzu kommt, daß der Bebauungsplan die im nachfolgenden, einzeln erläuterten, erheblichen landschaftspflegerischen Maßnahmen ohnehin bereits enthält, so daß den Anforderungen an die Landschaftspflege innerhalb eines bebauten Ortes in diesem Bebauungsplan Genüge getan wird. Durch die Bebauung ist kaum noch freie Fläche für zusätzliche Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetze vorhanden.

In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, daß die vorhandenen öffentlichen Grünflächen, insbesondere am Schwarzen Teich, auch entsprechend so festgesetzt worden sind, daß sie in Zukunft erhalten werden. Die minimalen Eingriffe, die in diesen landschaftspflegerisch wertvollen Bereichen möglich sind, werden durch die Anlage eines Sukzession-/Pufferstreifens entlang des Uferrandstreifens adäquat ausgeglichen.

Die wertvollen, raumbildenden Einzelbäume auf dem Grundstück des ehemaligen Erholungsheimes werden als zu erhalten festgesetzt, insbesondere da der größte Teil dieses Grundstückes im Erholungsschutzstreifen liegt. Es handelt sich hier um einen sehr guten, alten Baumbestand. Durch diesen Grüngürtel wird das Erholungsheim außerdem von der Segeberger Straße und der übrigen Bebauung abgeschirmt. Das gleiche gilt für die wertvollen Einzelbäume entlang der Segeberger Straße, die hier besonders ortsbildprägend und raumgreifend wirken.

Auf den übrigen Gebieten südlich der Segeberger Straße ist normale Gartenbegrünung vorhanden. Hier bietet sich mit Ausnahme einiger Bäume und eines kurzen Knicks keine Festsetzung schützenswerter Einzelobjekte an. Allerdings braucht auch nicht für eine weitergehende Durchgrünung des Plangebietes gesorgt zu werden, da große Gartenbereiche vorhanden sind.

Die Aufnahme neuer Knicks oder Pflanzgebotstreifen, insbesondere zur südwestlichen Plangrenze hin, wie von der Landwirtschaftskammer angeregt wurde, wird nicht für sinnvoll gehalten, da durch die großen, bepflanzten Gartengrundstücke bereits ein guter Übergang in die freie, landwirtschaftlich genutzte Landschaft gegeben ist. Ein Pflanzgebot würde die völlige Umgestaltung der Gärten nach sich ziehen müssen, was rechtlich kaum durchsetzbar ist. Wegen des guten, hohen und teilweise alten Pflanzbestandes in den Gärten scheint eine Pflanzgebotsfestsetzung oder die Neuerrichtung eines Knicks nicht notwendig.

6. Altablagerungen

Der südliche Planbereich grenzt fast direkt an die Altablagerung, die im Untersuchungsprogramm "Abfall - Altablagerungen" des Kreises Stormarn vom September 1985 unter der laufenden Nr. 14 erfaßt ist, an.

Im nordwestlichen Randbereich der Altablagerung wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, daß der Boden, die Bodenluft und das Grundwasser nicht über das natürliche Maß hinaus belastet sind.

Die Altablagerung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, kommen die bodenordnenden Maßnahmen wie z.B. Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung kaum in Betracht. Es wird eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer selbst möglich sein. Die Stadt Reinfeld braucht hier nicht regulierend einzugreifen.

8. **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Neue Erschließungsanlagen werden nicht notwendig.

Die Kapazität des Klärwerkes der Stadt ist ausreichend. Die hydraulischen Verhältnisse sind allerdings beschränkt, so dass für weitere Wassermengen ein Nachweis der Dimensionierung des Abwasserrohrsystems erfolgen muss.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers ist vor Baubeginn im einzelnen im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung am gebilligt.

Reinfeld, den

.....
Der Bürgermeister

Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld.

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

| | |
|---------------------|---|
| 18.12.1985 | Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 |
| 21.11.1987 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |
| 26.11.1987 | Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) |
| 29.03.1988 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| 15.03.1989 | Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld |
| 11.10.1989 | |
| 13.11.1991 | |
| 13.03.1993 | |
| 01.03.1995 | |
| 19.06.1996 | |
| 10.04. - 12.05.1989 | öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| 08.02. - 08.03.1990 | |
| 18.09. - 17.10.1995 | |
| 02.09. - 04.10.1996 | |
| 26.02.1997 | Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld gemäß § 10 BauGB und Billigung der Begründung |

Aufgrund von Änderungen hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet wurde der Plan jedoch nie bekanntgemacht. Erst jetzt wurde das Verfahren durch einen Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 13.03.2001 nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 1.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB wieder aufgegriffen.

Stand: 31.10.2001

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Einzelfragen der Planung
 - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - aa. Baugebietsausweisung
 - ab. Geschossigkeit und Maß der Nutzung
 - ac. Baugrenzen und Bauweise
 - b. Verkehrsplanung
 - c. Ruhender Verkehr
 - d. Lärmschutzmaßnahmen
 - e. Absetzbecken für Oberflächenwasser
 - f. Erholungsschutzstreifen nach dem Landesnaturschutzgesetz
 - g. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Altablagerungen
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Ver- und Entsorgung

Anhang: Grünordnerische Bewertung