



**Stadt Reinbek**

**Bebauungsplan Nr. 66  
„Am Salteich“**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Satzung**



Auftraggeber:  
Stadt Reinbek  
- Der Bürgermeister -  
Hamburger Straße 5 - 7  
21462 Reinbek

Planverfasser:

## **BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 5 („Umweltbericht“) mit:

## **BBL**

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 389 39 39  
Fax: 040 / 389 39 00  
bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (freier Landschaftsarchitekt)

Planungsstand vom 31.07.2015 (Plan Nr. 3.0)

# Stadt Reinbek

Kreis Stormarn

## Begründung mit Umweltbericht

Stand nach §1 Abs.7 BauGB'14

zum

### **Bebauungsplan Nr. 66 „Am Salteich“**

Das Gebiet wird begrenzt im

Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des  
Bebauungsplanes Nr. 46 (südliche Grenzen der  
Grundstücke Gerstenkamp Nr. 1-11 (fortl. ungerade Nummern)  
und Haferkamp Nr. 5

Nordosten durch eine fußläufige Wegeverbindung zwischen  
den Straßen „Kornblumenring“ und „Am Salteich“  
im Bereich Am Salteich Nr. 44 a-d

Osten durch die Straße „Am Salteich“

Süden durch die fußläufige Querverbindung der Straßen  
„Am Salteich“ und „Königstraße“ im Bereich der Bebauung  
Am Salteich Nr. 64 a-b und 66 und Am Lindenhof Nr. 1 und 6  
sowie Königstraße Nr. 6

Westen durch die „Königstraße“ (L222)

Beratungs- und Verfahrensstand:

Bau- und Planungsausschuss vom 08.09.2015  
Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2015

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung

Planverfasser:

**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 31.07.2015 (Plan Nr. 3.0)



## Inhaltsverzeichnis

### **Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	10
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	11
4.	Planungsvorgaben	-----	11
4.1	Entwicklungsgebot	-----	12
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	15
5.	Umweltbericht	-----	15
5.1.	Einleitung	-----	15
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	-----	15
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	-----	18
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	20
5.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	-----	20
5.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	-----	20
5.2.2.1	Mensch	-----	20
5.2.2.2	Pflanzen und Tiere	-----	25
5.2.2.3	Boden	-----	31
5.2.2.4	Wasser	-----	32
5.2.2.5	Klima / Luft	-----	32
5.2.2.6	Landschaft (= Stadtbild)	-----	33
5.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	33
5.2.2.8	Wechselwirkungen	-----	34
5.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	34
5.2.4	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	-----	35



5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten	-----	36
5.4	Maßnahmen zur Überwachung	-----	36
5.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	36
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	37
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	44
8.	Immissionsschutz	-----	45
9.	Verkehr	-----	45
10.	Ver- und Entsorgung	-----	48
11.	Brandschutz	-----	50
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 66	-----	51
13.	Nachrichtliche Übernahme	-----	51
13.1	Knicks	-----	51
14.	Bodenschutz	-----	53
15.	Archäologische Denkmale	-----	54

### **Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung  
nach § 1 Abs. 7 BauGB)

### **Anlagen:**

- „Grünordnerischer Beitrag“ zum Bebauungsplan Reinbek Nr. 66 der Stadt Reinbek  
(Planungsstand vom 13.08.2014 - gegenüber dem Entwurf am 06.02.2015 red. angepasst)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 66 „Am Salteich“ der Stadt Reinbek  
(Planungsstand vom 02.06.2014)

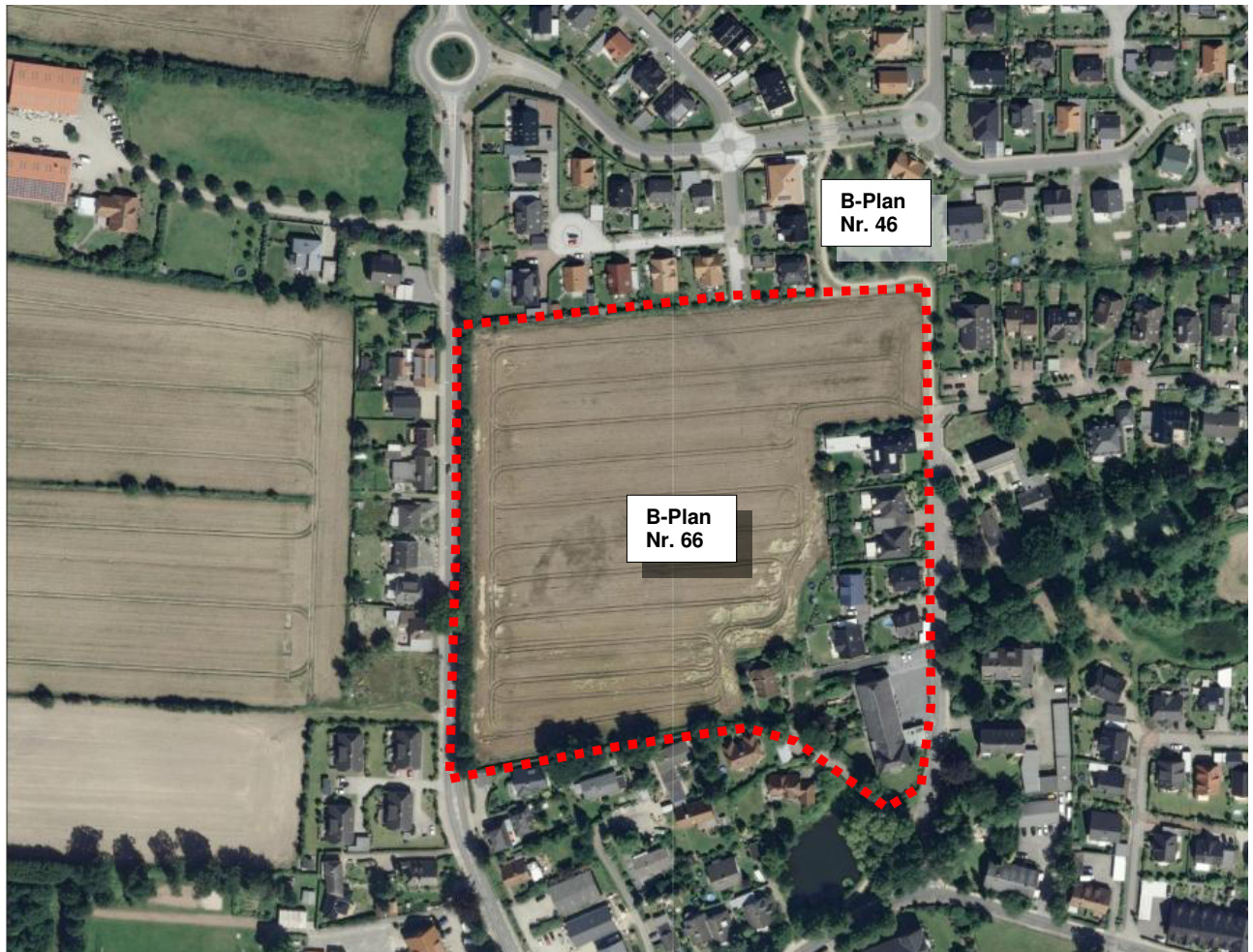


### Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen zum 2. Entwurf bestehen:
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 13.07.2015
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 07.07.2015
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Bereich Schienenverkehr/Planung per Mail vom 08.07.2015
  - Innenministerium des Landes S-H - Polizeirevier Reinbek mit Schreiben vom 07.07.2015
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg per Mail vom 03.07.2015
  - Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Nord per Mail vom 01.07.2015
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 22.06.2015
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 16.06.2015
  - e-werk Sachsenwald GmbH per Mail vom 16.06.2015
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen und Bedenken, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen bestehen:
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 17.11.2014
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Bereich Schienenverkehr/Planung per Mail vom 17.11.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 11.11.2014
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 10.11.2014
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 10.11.2014
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 07.11.2014
  - Innenministerium des Landes S-H - Polizeirevier Reinbek mit Schreiben vom 29.10.2014
  - Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Nord per Mail vom 27.10.2014
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 21.10.2014
  - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 16.10.2014
  - Gasunie Deutschland Service GmbH per Mail vom 16.10.2014
  - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG per Mail vom 16.10.2014



- Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 08.10.2014
- e-werk Sachsenwald GmbH per Mail vom 09.10.2014
- Hamburger Wasserwerke GmbH (Hamburg Wasser) mit Schreiben vom 03.10.2014
- Stellungnahme einer privaten Person (1) mit Schreiben vom 28.11.2014
- Stellungnahme einer privaten Personen (2) mit Schreiben vom 28.11.2014
- Stellungnahme der privaten Personen (3) vertreten durch GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbH mit Schreiben vom 27.11.2014
- Stellungnahme der privaten Person (4) zur Niederschrift am 28.11.2014
- Stellungnahme der privaten Person (5) mit Schreiben vom 27.11.2014 ergänzend zur Mail vom 02.11.2014
- Stellungnahme der privaten Personen (6) mit Schreiben vom 06.11.2014
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde beim Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei in Mitschrift mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Salteich / Königstraße“ und zum Bebauungsplan Nr. 66 „Am Salteich“ mit Erlass vom 30.07.2013
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Am Salteich“ und zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Salteich / Königstraße“ der Stadt Reinbek vom 03.07.2013; Stellungnahmen von
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 16.08.2013
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 06.08.2013
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 06.08.2013
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 05.08.2013
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 31.07.2013
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 25.07.2013
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck per Mail vom 24.07.2013
  - e-werk Sachsenwald GmbH per Mail vom 15.07.2013
  - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 05.07.2013
  - Innenministerium des Landes S-H, Polizeistation Reinbek mit Schreiben vom 09.07.2013
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Schreiben vom 12.08.2013 Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek mit
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 66 mit Katasterbestand vom 20.07.2015 und örtlicher Vermessung im März 2014



**Abb. 1**

**Räumliche Lage** des Planbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 66** im Stadtquartier „Königstraße / Am Lindenhof / Am Salteich / Haferkamp - Kornblumenring“ aus der Luft betrachtet

### Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- erneute Behörden- und TÖB -. Beteiligung (2. Entwurf)  
§ 4a Abs. 3 BauGB (nur zu den geänderten Teilen der Planung)
- erneute öffentliche Auslegung (2. Entwurf)  
§ 3 Abs. 2 BauGB (nur zu den geänderten Teilen der Planung)
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB





## 1. Planungserfordernis

Die Stadt Reinbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 insbesondere die planerische Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer innerörtlich gelegenen Ackerfläche, die im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben ist.

Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, dessen Änderungsbereich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 66 um den Bereich nördlich „Am Salteich“ und südlich „Kornblumenring“ erweitert ist (vgl. auch **Abb. 4** auf Seite 14), da im Rahmen der o. g. Flächennutzungsplanänderung der örtlichen wohnbaulichen Bestandssituation Rechnung getragen und die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte gemischt genutzte Baufläche (M) in eine Wohnbauliche umgewidmet werden soll.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Reinbek im Stadtteil Schönningstedt östlich der „Königstraße“ (L 222) und westlich der Straße „Am Salteich“. Entlang der L 222 bildet ein Knick die Westgrenze der bisher unbebauten, ackerbaulich genutzten Fläche, die den Großteil des Plangebiets ausmacht. An den übrigen Plangebietsränder schließen Wohnbebauungen an, die im Zuge einer Bebauung nach § 34 BauGB entstanden sind.

Ziel der Stadt Reinbek ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 1 LaplaG und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche planerisch vorzureiten und mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu gewährleisten.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung gerecht werden zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten, insbesondere zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes gegenüber dem zu erwartenden Verkehrslärm der L 222, erarbeitet. Des Weiteren wurden Vor-Untersuchungen zur Oberflächenentwässerung und zur Plangebietserschließung durchgeführt und eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag als integrierter Bestandteil dieser Begründung einschließlich Umweltprüfung (Umweltbericht) erstellt. Jene Gutachten wurden frühzeitig beauftragt und bearbeitet, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen mit den gemeindlichen Zielsetzungen gemeinsam einstellen zu können.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens privater Personen, insbesondere durch die im Norden des Plangebietes angrenzenden „Altanlieger“, Anregungen und Bedenken vorgetragen, die die Stadt Reinbek in den Abwägungsprozess eingestellt hat. Hierdurch wurden Änderungen in dem städtebaulichen Konzept und in den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und in dem Text (Teil B) erforderlich.

Damit verbunden war eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, jedoch nach § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung. Zugleich wurden die Anregungen und Hinweise des Kreises Stormarn mit einer planungsrechtlichen Relevanz berücksichtigt und in die Planung eingestellt.



Der vom Bau- und Planungsausschuss am 08.09.2015 für beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2015 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 66 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping - Verfahrens“ und die Stellungnahmen der Behörden, Planungsträger und privater Personen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 30.07.2013 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), unter anderem ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB: 14 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

### 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.



Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 2** auf Seite 12) liegt östlich der Königstraße (L 222) und südlich des Bebauungsplanes Nr. 46 (vgl. **Abb. 1** auf Seite 8) mit dem Wohngebiet im Bereich „Kornblumenring“ sowie westlich und nördlich der Bebauung im Bereich „Am Salteich“ und wird begrenzt

- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung „Am Lindenhof“ und im Bereich „Am Salteich“,
- im Westen durch die „Königstraße“ (Landstraße Nr. 222),
- im Osten durch die Straße „Am Salteich“ bzw. Wanderweg Flurstück 44/2,
- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung „Gerstenkamp“ und „Haferkamp“ und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 31.07.2015 - Plan Nr. 3.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 4,14 ha, davon:

ca. 23.220 m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet (WA) - Planung einschließlich der inneren Plangebietserschließungen (G-F-L-Rechte)
ca. 8.115 m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet (WA) - Bestand einschließlich der inneren Plangebietserschließung (G-F-L-Recht)
ca. 6.045 m <sup>2</sup>	Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen
ca. 3.970 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen

### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 und der zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen bezogen auf die Planbereiche.



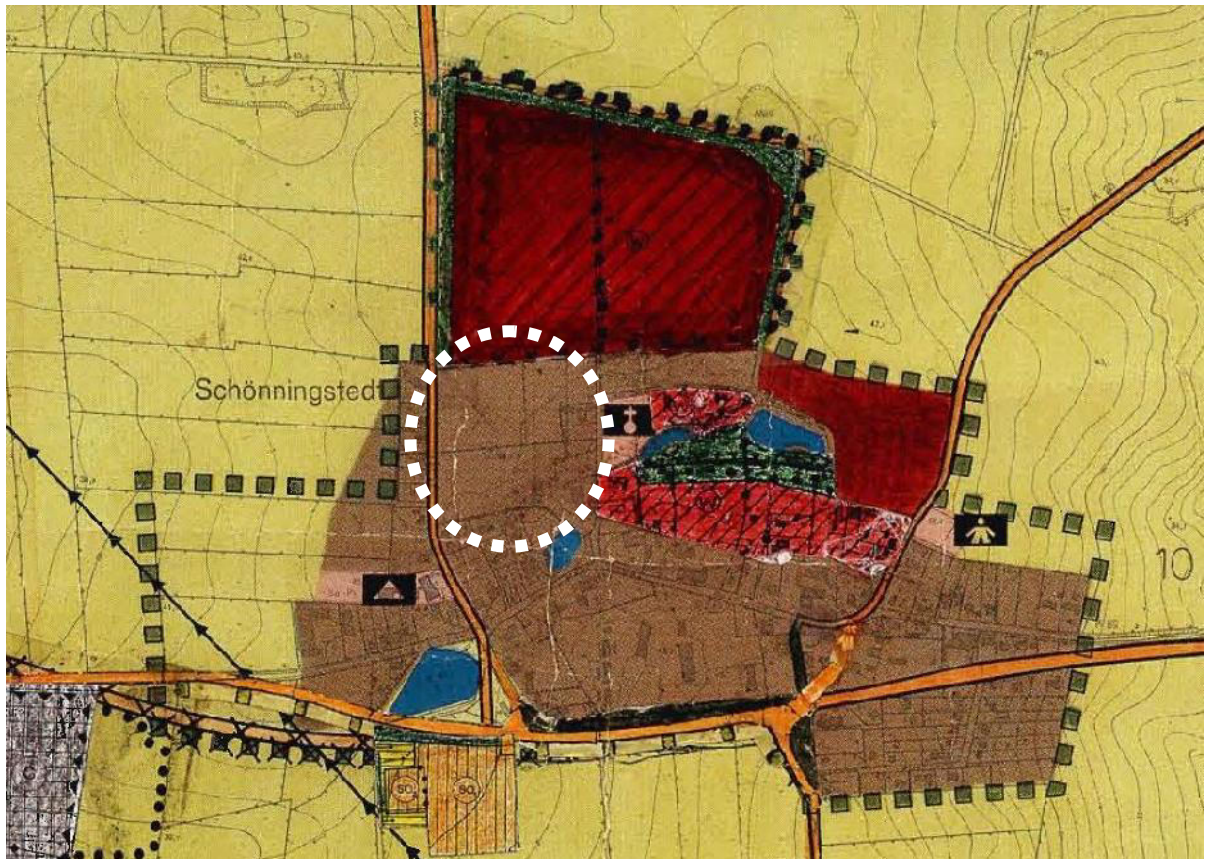
**Abb. 2**  
**Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66**  
(Planungsstand vom 31.07.2015 - Satzung / Plan 3.0)

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 konnte das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für Flächen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Planbereiches waren in der rechts-wirksamen Flächennutzungsplanung der Stadt Reinbek (vgl. nachfolgende **Abb. 3** auf Seite 13) insgesamt als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Dieses Konzept entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte daher zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 66 die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.



**Abb. 3**

**Auszug** aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan**,  
das Plangebiet und sein maßgebliches Umfeld im Stadtteil Schönningstedt betreffend

Die Verfahrensschritte wurden für die beiden Bauleitplanungen grundsätzlich im Parallelverfahren durchgeführt, wobei entsprechend der planerischen Abschichtung das Planaufstellungsverfahren zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung sitzungstechnisch der Bebauungsplanung vorgezogen wird.

In der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. In planerischer Fortführung wird der den Planbereich begrenzende Knick als Grünfläche und die Grünachse des Bebauungsplanes Nr. 46 fortgeführt in Form einer Festwiese (vgl. auch **Abb. 4** auf Seite 14), die der Stadt und dem Stadtteil Schönningstedt für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen zur Verfügung stehen wird.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 66 nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtswirksamkeit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

Die Genehmigung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten vom 4. Februar 2015 vor.



**Abb. 4**  
**Auszug aus der Planzeichnung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
(Stand 24.10.2014 - Genehmigungsfassung)

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).

Gemäß der Ziele der Raumordnung soll vordringlich in den zentralen Orten und Stadtrandkernen eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Gewerbeansiedlung und für die Wohnbauliche Entwicklung getroffen und überdurchschnittliche Anteile an der Entwicklung hierin gelenkt werden.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich innerhalb der Siedlungsachse. Den starken Entwicklungsimpulsen soll auch durch Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung mit dieser Planung insgesamt Rechnung getragen werden.



Mit Erlass vom 30.07.2013 wurde durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 66 mit dem angestrebten Planungsziel zur Schaffung eines neuen Wohngebietes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden keine weitergehenden Hinweise der Landesplanungsbehörde zur städtebaulichen geordneten Entwicklung vorgebracht.

#### **4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)**

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der städtischen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

#### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die Stadt Reinbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 die planerische Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer innerörtlichen Ackerfläche, die im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben ist. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Reinbek im Stadtteil Schönningstedt an der „Königstraße“ (L 222). Entlang dieser Straße bildet ein Knick die Westgrenze der bisher unbebauten, ackerbaulich genutzten Fläche, die den Großteil des Plangebietes ausmacht.

Das Gelände ist relativ eben und fällt nur leicht von Nordwesten nach Südosten hin ab. Südlich des Plangeltungsbereiches stocken auf benachbarten Grundstücken der Wohnbebauung „Am Lindenhof“ einige große Bäume (vgl. **Abb. 6** oben auf Seite 16), die im hohen Maße das Stadtbild prägen.



**Abb. 5** Blick vom südwestlichen Eckbereich nach Norden über das Plangebiet auf die vorhandene Wohnbebauung am „Gerstenkamp / Haferkamp“ am Horizont  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)



**Abb. 6** Blick vom südwestlichen Eckbereich nach Osten entlang der rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung „Am Lindenhof“ und der Wohnbebauung „Am Salteich“ am Horizont  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)

Die umgebenden Siedlungsflächen werden überwiegend wohnbaulich, teilweise auch vereinzelt gewerblich genutzt. Zudem liegen östlich „Am Salteich“ die Einrichtungen der Kirchengemeinde Schönningstedt-Ohe.

Das städtebauliche Konzept (vgl. nachfolgende **Abb. 7** auf Seite 17) als Planungsgrundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 66 sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklungen vor:

- Schaffung eines Wohngebietes mit 33 Grundstücksflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung
- Erschließung des Wohngebietes ausschließlich von Norden über den „verkehrsberuhigten Bereich“ (auch „Spielstraße“ genannt) „Haferkamp“ mit Anbindung an die Königstraße über den „Kornblumenring“ (des Bebauungsplanes Nr. 46)
- Fortführung der Plangebietserschließung mit den Ausbaumerkmale eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ mit Sicherstellung einer Notzufahrt von „Am Salteich“ aus
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als „Festwiese“ im Nahbereich der öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Kirchengemeinde Schönningstedt-Ohe
- Erhalt und Sicherung des Knicks an der „Königstraße“ innerhalb einer Grünfläche
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Wegeverbindungen zwischen der „Königstraße“ / „Am Salteich“ und „Haferkamp / Kornblumenring“

Dabei finden Berücksichtigung:

- landschaftspflegerische Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen oder -maßnahmen, die durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelöst werden, an einem externen Ort im Stadtteil Ohe
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- die Belange des Immissionsschutzes





**Abb. 7**

**Städtebauliches Konzept** als Planungsgrundlage zum Bebauungsplan Nr. 66  
(Planungsstand vom 13.05.2014 - Variante V33)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 66, basierend auf dem vorangestellten „Städtebaulichen Konzept“, wird mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden sein.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des vorangestellten „Städtebaulichen Konzept“ sind differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das geplante Wohngebiet erforderlich, wodurch eine Mehrzahl von Teilgebieten entsteht.

Bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer zudem flexiblen Festsetzung für die Realisierung unterschiedlicher Bauformen führt die Planung demzufolge auch zu einer Kleingliedrigkeit von planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ohne die eine Umsetzung des Konzeptes V 33 nicht möglich erscheint. Zudem wird mit den mit der abschließend beschlossenen Satzung getroffenen Festsetzungen auf die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten („Altanlieger an drei Seiten des Plangebietes“, L 222 im Westen und ein mittlerer Innenbereich des Plangebietes ohne weitere Einflüsse) reagiert.



Alle drei Planungsumstände führen zu dieser Feinsteuerung im Sinne des Städtebaulichen Konzeptes V33.

### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

#### Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für die vorhandene Bebauung westlich „Am Salteich“.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der Runderlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzfachlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ vom 30.03.2011 in Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere der Schutz empfindlicher Nutzungen (Wohnnutzung) innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm der L 222.

Gem. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG sind Biotope im Planbereich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, sind verboten.

Der entlang der „Königstraße“ verlaufende Knick wird erhalten und mit einem extensiv zu pflegenden Saumstreifen versehen (vgl. hierzu die Darstellungen im Städtebaulichen Konzept, **Abb. 7** auf Seite 17).

### Schutzgebiete

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Nördlich beginnt in rund 300 m Abstand das Wasserschutzgebiet Glinde, östlich ist in rund 600 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Klingeberg gelegen.

Die Flächen zwischen dem Plangebiet und den o. g. Schutzgebieten sind bereits weitgehend bebaut. Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbaugrundstücken durch den Bebauungsplan Nr. 66 und der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb einer „Baulücke“ werden die Schutzzwecke des Wasserschutz- und des Landschaftsschutzgebiets nicht berührt.

### Natura 2000

Östlich des Plangeltungsbereiches befinden sich in rund 1,5 km Entfernung das FFH-Gebiet DE 2427-391 „Bille“ und das Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“. Eine Betroffenheit der Gebiete kann aufgrund der Entfernung sowie der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

### Fachplanungen

Laut Landschaftsprogramm (1999) liegt Schönningstedt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft sowie als Erholungsraum. Die mit der Bauleitplanung „Am Salteich / Königstraße“ (FNP- 26. Änd. und B-Plan Nr. 66) vorgesehene Entwicklung an dieser Stelle steht diesem Ziel nicht entgegen.

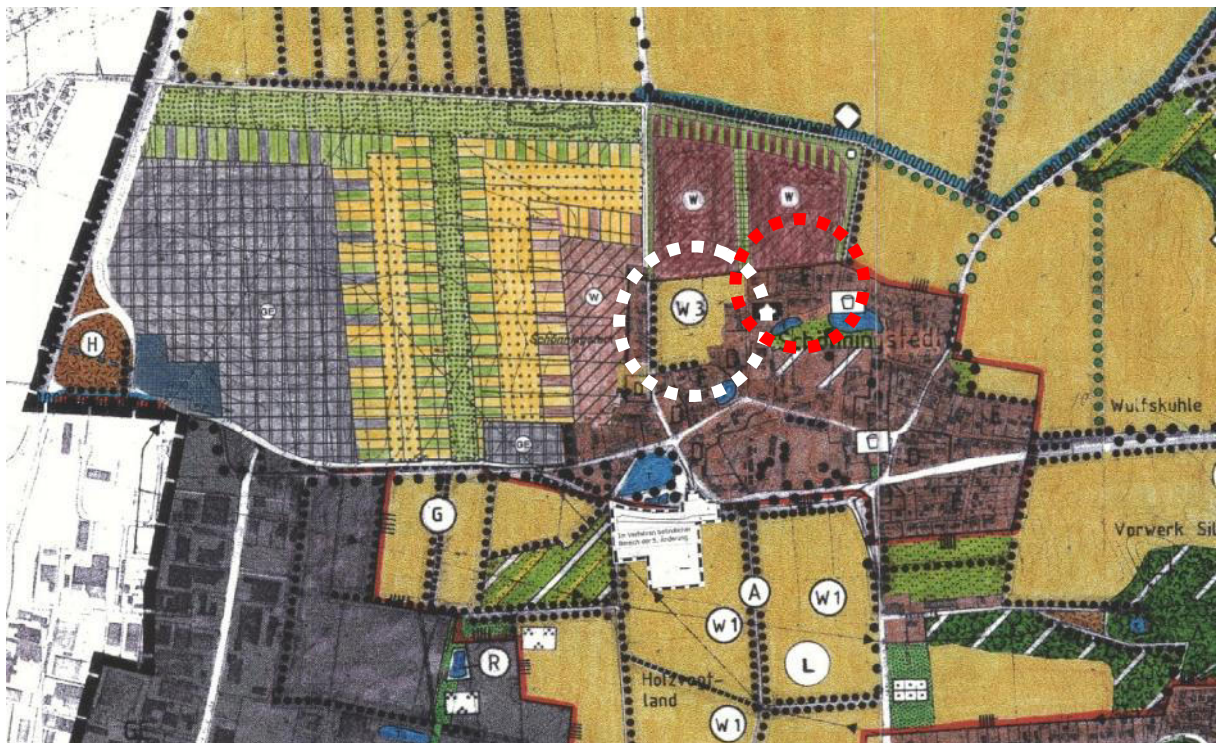


Abb. 8

**Ausschnitt** aus dem festgestellten **Landschaftsplan**,  
die Planbereiche der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (weißer und roter Kreis)  
und des Bebauungsplanes Nr. 66 (weißer Kreis) betreffend (o. M.)



Im Landschaftsrahmenplan (1998) sind für den Bereich des Plangeltungsbereiches keine Darstellungen vorhanden.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek (vgl. **Abb. 8** unten auf Seite 19) in seiner gültigen Fassung wird im Zusammenhang mit der Aufstellung beider Bauleitpläne nicht fortgeschrieben bzw. konkretisiert müssen, da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 bereits in der gültigen Version mit einem Hinweis auf eine potenzielle Entwicklung eines Baugebietes (W3) gekennzeichnet ist.

Dieser Planauffassung der Stadt Reinbek wurde bereits im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreise Stormarn nicht widersprochen. Mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vom 10.11.2014 wird bestätigt, dass die Umweltbelange umfänglich und fachlich fundiert aufbereitet worden sind, so dass seitens der uNB keine Bedenken gegen die vorlegte Planung bestehen.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überwiegenden Flächen des Plangeltungsbereiches, die nicht bereits bebaut sind, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Zusätzliche Überbauung und Versiegelung würden unterbleiben. Stoffeinträge aus der Landwirtschaft in die Flächen würden weiterhin in bisherigem Maße stattfinden.

Der Umweltzustand würde bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungsstruktur der Bestandssituation entsprechen.

### **5.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen betrachtet, die bei der Umsetzung des Planvorhabens zu erwarten sind.

In die Auswirkungsprognose werden dabei bereits die vom Plangeber vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen einbezogen, sofern diese auf der vorliegenden Ebene bekannt sind bzw. betrachtet werden können. Diese Maßnahmen werden bezogen auf die einzelnen Umweltbelange (schutzgutbezogen) benannt.

#### **5.2.2.1 Mensch**

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die ermittelten Nutzungs- und Biotopstrukturen.

#### **Bestand / Bewertung**

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbereiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld, in denen häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner stattfinden.



Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Öffentliche Räume i. S. von beispielsweise Grünflächen oder Parkanlagen sind im näheren Umfeld, nicht aber innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden.

Die Ackerfläche wird zwar mutmaßlich gelegentlich von Anwohnern genutzt, beispielsweise zum Ausführen von Hunden oder durch spielende Kinder, ist jedoch nicht für diese Funktionen vorgesehen und kann sie dies auch nur bedingt erfüllen.

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

Die Ackerfläche ist von allgemeiner Bedeutung für Erholung und Freizeit.

## Auswirkungen

### Wohnen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 wird ein neues Wohngebiet entwickelt und somit neuer Wohnraum geschaffen. Das Gebiet fügt sich gestalterisch in die umliegende Bebauung ein und erhält im Osten im Anschluss und als Endpunkt der von Norden aus dem B-Plan Nr. 46 verlaufenden Grünachse eine Grünfläche als „Festwiese“. Der im Westen zu erhaltende Knick wirkt sich positiv auf die Einbindung des Wohngebietes aus. Der vorgesehene schmale Grünzug mittig der Bebauung wird seine Funktion und Bedeutung beweisen müssen.

Die Ergebnisse einer durchgeführten „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. auch als Anlage zu dieser Begründung) bezüglich des Verkehrslärms werden gutachterlich wie folgt wiedergegeben:

### Verkehrslärm

Im vorliegenden Planungsfall ist der durch den B-Plan induzierte Zusatzverkehr als nicht beurteilungsrelevant anzusehen, da innerhalb des Bebauungsplanes auch im Prognose - Planfall mit der geplanten Erschließung über den „Haferkamp“ es an den Gebäuden im Bereich „Haferkamp“ nicht zur Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt.

Die Untersuchung hat folgende Ergebnisse:

- Im Bereich der nächsten Bebauung zur „Königstraße“ eines exemplarischen Baukonzeptes (vgl. hierzu **Abb. 7** auf Seite 17) im maßgebenden Geschoss Beurteilungspegel von bis zu 66,2 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht werden.
- Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags von 55 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 87 m senkrecht zur Straßenmitte der „Königstraße“ überschritten.
- Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einem Abstand von 110 m überschritten.
- Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird bis zu einem Abstand von 48 m senkrecht zur Straßenmitte der Königstraße überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) bis zu einem Abstand von 62 m überschritten.

- ⇒ Die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wäre aufgrund der örtlichen Situation nur parallel der „Königstraße“ sinnvoll. Hier ist ein Knick vorhanden, der als geschütztes Biotop zu erhalten ist. Beide Maßnahmen sind nicht mit einander vereinbar.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), durch Abrücken von der Baugrenze oder durch passiven Schallschutz geschaffen werden.
  - Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 110 m senkrecht zur Mitte der „Königsstraße“ für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
  - Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Insgesamt ergeben sich im Bereich möglicher Bebauung innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche IV bis II.



**Abb. 9a**

Beurteilungspegel Verkehrslärm tags, **ebenerdige Außenwohnbereiche** (2,0 m ü. Gelände)  
(lt. Schalltechnischer Untersuchung zum B-Plan Nr. 66 vom 02.06.2014)



- Der Orientierungswert tags von 55 dB(A) wird in den ebenerdigen Außenwohnbereichen bis zu einem Abstand von 46 m (vgl. auch **Abb. 9a** auf Seite 22) und in den Außenwohnbereichen im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 50 m zur „Königstraße“ (senkrecht, Straßenmitte) überschritten. Offene Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien / Dachterrassen) sind damit innerhalb dieser Abstände nur im Schutz des Gebäudes auf der lärmabgewandten Fassade zulässig.
- ⇒ Alternativ kann jedoch im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen und / oder Abrücken von der Baugrenze für die Außenwohnbereiche in diesen Bereichen ein hinreichender Schallschutz ggf. erfüllt werden kann. Daher ist ein entsprechender Einzelnachweis in die textlichen Festsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 66 aufgenommen worden.

Für ein vorliegendes Bebauungskonzept vom 13.05.2014 (vgl. **Abb. 7** auf Seite 17) wurde dies auf Ebene der Bauleitplanung entsprechend vorgenommen und dokumentiert.

Damit ergibt sich, dass für ebenerdige Außenwohnbereiche unter bestimmten baulichen Voraussetzungen auch innerhalb des Abstandes von 46 m zur Mitte der „Königstraße“ der Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Diese Voraussetzungen lassen sich wie folgt definieren:

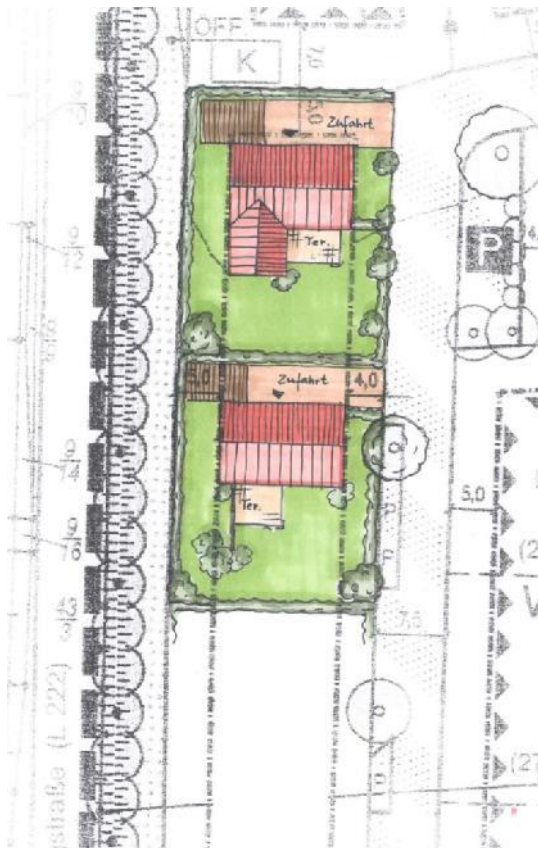
- Die geplanten Wohngebäude in 1. Baureihe zur Königstraße werden senkrecht zur Königstraße ausgerichtet.
- Die ebenerdigen Außenwohnbereiche liegen direkt südlich an den Wohngebäuden und werden zur Königstraße hin mit einer Lärmschutzwand geschützt, die akustisch dicht an das Gebäude angeschlossen ist, mindestens die Tiefe der ebenerdigen Außenwohnbereiche + 1 m sowie eine Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Außenwohnbereich aufweist (vgl. **Abb. 9a** auf Seite 22).

Die aufgeführten Festsetzungen wurden im Rahmen der Bauleitplanung rechnerisch geprüft. Eine Umsetzung der beschriebenen Maßnahme zum Schutz ebenerdiger Außenwohnbereiche wird als praktikabel und möglich angesehen. Wie der Schutz konkret zu erfolgen hat, ist nicht festgesetzt, so dass dem Eigentümer individuelle Gestaltungsspielräume gegeben sind, so die angegebenen Parameter berücksichtigt werden (wie oben beschrieben). Die konkrete Ausgestaltung als zum Beispiel teiltransparentes Element oder als massives Element bleibt der gestalterischen Freiheit des Bauherrn überlassen.

Ergänzend wurde für zwei exemplarische Gebäudeformen ein Bebauungskonzept erarbeitet, dass in **Abb. 9b** oben links auf Seite 24 dargestellt und in **Abb. 9c** oben rechts auf Seite 24 schalltechnisch geprüft ist.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl mit der Anordnung einer Lärmschutzwand als auch mit einer entsprechenden Gestaltung der Gebäudekubatur (z. B. Winkelgebäude) der Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche gegeben ist, so dass der Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

**Abb. 9b** Bauungskonzept -  
 exemplarische Außenwohnbereiche



**Abb. 9c** Rasterlärmkarte tags,  
 ebenerdige Außenwohnbereiche



Gewerbelärm

Es ist zu erwähnen, dass seitens der Stadt Reinbek gegebenenfalls eine Erweiterung des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 92 nach Osten bis an die „Königstraße“ heran geplant ist (als B-Plan Nr. 96A).

Die Wohnbebauung, die diese Gewerbeflächen begrenzen / beschränken ist durch die Bebauung westlich der „Königstraße“ sowie durch die Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46 östlich der „Königstraße“ gegeben. Die dort vorhandenen Bauflächen haben gemäß Bebauungsplan Nr. 46 bzw. örtlicher Gegebenheiten den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Damit ist sichergestellt, dass die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 66 keine Beschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen verursacht, da diese Gewerbegebietsflächen durch Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 bereits heute begrenzt werden.

Freizeitlärm

Entsprechend den Beratungen in den städtischen Gremien kann die Stadt Reinbek im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen, dass die „Festwiese“ für seltene Ereignisse (maximal 10 pro Jahr) genutzt werden wird. Für entsprechende Veranstaltungen sind seitens des Ordnungsamtes der Stadt Reinbek in der Regel Genehmigungen erforderlich.





Diese haben den Immissionsschutz an den nahe gelegenen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 sowie des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46 sicherzustellen.

Während der Bauphase kommt es zu einer Erhöhung der Lärm- und Staubemissionen sowie ggf. zu Erschütterungen durch Baugeräte.

Diese Belastungen durch den Baustellenlärm, insbesondere die vorhandene Wohnbebauung im „Haferkamp“ und „Gerstenkamp“ betreffend, können während der Bauphase (Plangebieterschließung und Hochbau) minimiert werden durch eine Zuwegung zum Plangebiet direkt von der „Königstraße“ aus im Bereich der Verlegung einer (von) neuen Abwasser(- und Regenwasser-)leitung(en) (vgl. auch **Abb. 20** auf Seite 52).

### **Erholen**

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind unter anderem durch Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Außerdem entfällt mit dem Acker eine Freifläche innerhalb der umliegenden Bebauung, die bedingt Funktionen für die siedlungsnahen Erholung erfüllt. Da die Ackerfläche jedoch keine besondere Eignung dafür aufweist und durch die geplante „Festwiese“ sowie die Gehwegverbindungen die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Wohngebiets erhalten bzw. teilweise aufgewertet wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.

## **5.2.2.2 Pflanzen und Tiere**

### **Biotoptypen**

#### **Bestand / Bewertung**

Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus einer Ackerfläche (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 26), die randlich zur „Königstraße“ hin durch einen Knick begrenzt wird. Dessen Qualität als Lebensraum wird bereits heute deutlich gemindert durch die stark befahrene Straße, die keinen nennenswerten Abstand zum Knick aufweist.

Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangeltungsbereiches (vgl. auch **Abb. 11** auf Seite 26) sind überwiegend mit Einzelhäusern bebaut auf größeren Gartenflächen und einem teilweise älteren Baumbestand.

#### **Auswirkungen**

Mit der Realisierung des (aufzustellenden) Bebauungsplanes Nr. 66 werden die als Wohngebiet sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten, jetzt als Acker genutzten Flächen vollständig überprägt. Die Funktionen dieser Flächen für die Belange „Tiere und Pflanzen“ wird verändert. Jedoch werden die Freiflächen (Gärten, Festwiese, Saumstreifen am Knick) auch zukünftig einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bilden.

Für die Grünflächen ist jedoch keine wesentliche qualitative Verbesserung zu erwarten. Zwar unterbleiben Bodenbearbeitung und Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung, jedoch ist zukünftig eine intensive Nutzung der öffentlichen Fläche durch die Anwohner zu erwarten (Veranstaltungen wie bspw. Flohmärkte, spielende Kinder, Ausführen von Hunden etc.).

In den Gärten können sich differenzierte Strukturen mit u. U. vielfältigeren Lebensbedingungen für verschiedenen Tierarten entwickeln.



**Abb. 10** Blick von Norden (am Ende der Straße „Haferkamp“) über die landwirtschaftliche genutzten Flächen auf die Bebauung „Am Salteich“  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)



**Abb. 11** Blick von der Straße „Am Salteich“ auf die nach § 34 BauGB entstandene Einfamilienhausbebauung und die gewerblich genutzte ehem. Hofstelle  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)

### Geschützte Biotop

Der Knick als gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG geschütztes Biotop wird erhalten. Bauzeitlich ist jedoch die Entfernung eines Abschnitts auf max. 10 m Länge zur Herstellung einer Baustellenzufahrt erforderlich, um den Baustellenverkehr nicht durch das bestehende Wohngebiet an der Spielstraße „Haferkamp / Gerstenkamp“ führen zu müssen. Dieser Knickabschnitt wird anschließend sach- und fachgerecht wieder geschlossen.

Für den Knick ist keine wesentliche Verringerung der Wertigkeit zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 wird der Knick mit einem durchschnittlich 3,0 m breiten Schutzstreifen versehen, wobei

- der Saumstreifen als Gras- und Krautflur durch einmaliger Mahd / Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist und
- zum Schutz vor einer Inanspruchnahme des Saumstreifens durch die spätere wohnbauliche Nutzung dauerhaft eine stabile Einzäunung vorzunehmen und somit innerhalb der Grünfläche zulässig ist,

so dass Störungen durch die geplante heranrückende wohnbauliche Nutzungen gemindert werden können.

Der Knick selbst wird grundsätzlich erhalten und liegt zukünftig auf einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die Beeinträchtigung des Knicks durch die heranrückenden Wohnbebauung wird im Verhältnis der Länge von 1:1 anderen Orts kompensiert.



## Fauna

### Bestand / Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet sowie der umliegenden Siedlungsbereiche sind im Wesentlichen Allerweltsarten zu erwarten. Der Knick bietet gehölzgebundenen Brutvögeln (im durch den direkt benachbarten Verkehr eingeschränkten Umfang) Nistmöglichkeiten, während die Ackerfläche sowie die umliegenden Gärten zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Durch anthropogene Nutzung des Gebiets (Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr, Hunde) ist eine hohe Störkulisse vorhanden, so dass nur störungstolerante Arten zu erwarten sind, die sich üblicherweise in Siedlungsbereichen ansiedeln.

### Artenschutzfachliche Aspekte

(Einschätzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB)

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung.

Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte / Festzungen eines Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

### Säugetiere

Die meisten Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder gefährdete Säugetierarten, für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen bzw. Lebensraumstrukturen oder haben ihr derzeitiges Verbreitungsgebiet außerhalb des weit gefassten Bearbeitungsraums, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann (z. B. Biber, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Seehund).



Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet (Knick am Westrand entlang der „Königstraße“) stellen voraussichtlich keinen potenziell ausreichend geeigneten Lebensraum für die Haselmaus dar (der Knick wird erhalten und durch einen Saumstreifen gegenüber möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung gepuffert).

Alle in Deutschland heimischen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und dementsprechend streng geschützt. Ein Vorkommen von Fledermausarten der Siedlungsbereiche und der Gehölz- und Waldbereiche innerhalb des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere kann die zu bebauende Landwirtschaftsfläche, vor allem entlang des Knicks und des Großbaumbewuchses im Süden, ein potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse sein.

In Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung dieses Gebietes wird eine entscheidende Verminderung der „Nahrungsproduktion“ durch die Planung mit negativen Auswirkungen auf die potenziell vorhandenen lokalen Fledermauspopulationen nicht erwartet, da die betroffenen Fledermausarten den Luftraum zur Nahrungssuche nutzen und davon ausgegangen werden kann, dass Insekten (als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse) auch in den neu zu schaffenden sowie in den verbleibenden Freiflächen des (weiteren) Umfeldes (insbesondere im Bereich der dortigen Gewässer) weiterhin geeignete Lebensbedingungen vorfinden werden. Nicht auszuschließen ist, dass aufgrund der lockeren Bebauung des Umfeldes und der linearen Struktur entlang des Straßenraumes potenziell eine (Teil-) Verbindungsstrecke zu angrenzenden Biotopen in Nord-Süd-Richtung besteht. Diese wird jedoch zukünftig nicht unterbunden, da ausreichende Abstände der Neubebauung zu den Leitstrukturen bestehen bleiben werden.

Insgesamt können hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten planungsbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

### Vögel

Aufgrund der Biotopausstattung können Brutvorkommen folgender Vogelgruppen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden:

- Gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter:  
z. B.: Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Elster, Ringeltaube.
- Gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter:  
Vorkommen höhlenbrütender Arten wie Kohl- und Blaumeise oder Feldsperling.
- Gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter:  
z. B.: Star, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze sind aufgrund der nicht vorhandenen Gebäude als Nahrungsgäste im Gebiet nicht ausgeschlossen.
- Frei- oder Bodenbrüter:  
Wiesenschafstelze, Fasan, Feldlerche, Kiebitz sind wegen der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen intensiven Störwirkungen aus den randlichen Bereichen des Areals nicht zu vermuten.

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener Arten werden aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur der Flächen mit den entsprechenden störenden Einwirkungen und unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche nicht erwartet.



Bei Realisierung der Planung werden Flächen und Strukturen bau- und anlagebedingt beansprucht, die (nur wenigen) Vogelarten potenziell als Bruthabitat dienen. Im Zuge der Baufeldräumung bzw. der Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsarbeiten (Knickdurchbruch) besteht die Gefahr der Zerstörung besetzter Nester und Gelege bzw. die Gefahr der Tötung von Individuen [Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten bzw. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)].

*Maßnahme zu Vermeidung von Verbotstatbeständen bezogen auf Vögel:*

Die Entfernung von Gehölzen sowie die Vorbereitung des Baufeldes (für die Erschließung / für die Gebäude) erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bzw. § 27a LNatSchG nicht in der Zeit vom 15.3. bis 30.9., d. h. nicht innerhalb der Brutzeit der potenziell im Plangebiet brütenden Arten. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass keine von Altvögeln, Gelegen oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester zerstört und damit Altvogel oder Junge verletzt oder getötet werden.

Hinsichtlich des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird eine direkte Zerstörung genutzter Nester durch die o.g. Bauzeitenregelung vermieden. Darüber hinaus verbleiben weiterhin im Umfeld des Plangebietes als Neststandort nutzbare Strukturen innerhalb der Aktionsradien potenziell betroffener Brutvögel. Die potenziell betroffenen Brutvögel zählen zu den häufigen Arten und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Umfeld gewährleistet, negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen werden nicht erwartet. Funktionserhaltende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) ausgeschlossen werden.

*Amphibien und Reptilien*

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Wegen der bebauten Grundstücke zwischen potenziellen Laichgewässern und dem Plangebiet wird nicht mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen gerechnet.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erwartet.

*Fische*

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im Gebiet des Bebauungsplanes nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

*Käfer*

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u. a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsprüche, die im Untersuchungsraum voraussichtlich nicht erfüllt sind, weitgehend ausgeschlossen werden.



(Die großen Bäume im Süden liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 und sind somit in ihrer Existenz nicht durch die Planung betroffen).

#### Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Umfeld gelegene Gewässer werden nicht in ihrer Qualität und Funktionen betroffen. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

#### Schmetterlinge

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

#### Weichtiere

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

#### Pflanzenarten

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### **Fazit**

Im durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsbereich und dessen Umfeld ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht gänzlich auszuschließen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten; Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Entwicklungsformen) und § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) ist die folgende Maßnahme erforderlich:

⇒ Die Entfernung von Gehölzen erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bzw. § 27a LNatSchG grundsätzlich nicht in der Zeit vom 15.3. bis 30.9., d. h. nicht innerhalb der Brutzeit der potenziell im Plangebiet brütenden (Vogel)Arten.

Das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) tritt nicht ein: Eine direkte Zerstörung genutzter Nester oder Quartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Bauarbeiten wird bei Beachtung der beschriebenen Bauzeitenregelung vermieden.



Es wird davon ausgegangen, dass betroffene Tiere innerhalb ihrer Aktionsradien in die im weiteren Vorhabenumfeld verbleibenden Strukturen ausweichen können.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht ein. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist entsprechend nicht erforderlich.

Der Zulassung und Umsetzung des Vorhabens stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

### **Auswirkungen**

Mit dem Biotopverlust der Ackerfläche kann ein Verlust faunistischer Lebensräume verbunden sein. Die Ackerfläche kann Lebensräume für verschiedene (Allerwelts-)Arten darstellen, die durch die Überbauung verloren gehen. In den Gärten und sonstigen Freiflächen können sich jedoch weitere, anders ausgeprägte (Teil-)Lebensräume für Tierarten entwickeln.

Durch die bauzeitlichen Aktivitäten kann es für die Tiere in ihren jeweiligen Habitaten zu Störungen oder zu Tötungen kommen. Betroffen sind möglicherweise Brutvögel im Knick sowie in an das Baugebiet angrenzenden Bäumen und Gehölzbeständen. Bauzeitenregelungen werden daher hierzu dringend und umfassend beachtet.

### **5.2.2.3 Boden**

#### **Bestand / Bewertung**

Die anstehenden Böden im Plangebiet sind vorwiegend schluffreiche Geschiebelehme als Bildung der Grundmoräne im Übergang zu nordöstlich anschließenden Flächen des Glinder Sanders. Der Boden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine mittlere bis gute Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden.

Die Böden weisen folgende wesentliche Funktionen auf:

- Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen -  
Die Flächen sind aufgrund ihrer Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht als naturnah zu bezeichnen. Ihre natürliche bodenkundliche Feuchte (schwach trocken) sowie die Ertragsfähigkeit (mittel) weisen keine Besonderheiten i. S. besonders nasser/trockener oder nährstoffarmer Standorte auf. Ihnen kommt somit eine allgemeine Bedeutung als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu.
- Bestandteil des Wasserhaushaltes -  
Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas ist die Feldkapazität im Plangebiet insgesamt als gering eingestuft. Den unversiegelten Böden des Plangebietes kommt als Bestandteil des Wasserhaushaltes eine allgemeine Bedeutung zu, die versiegelten Böden weisen nur eine nachrangige Bedeutung auf.
- Archiv der Naturgeschichte -  
Im Plangebiet befinden sich keine besonders schützenswerten Bodenformen.



### **Auswirkungen**

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung werden folgende Auswirkungen verbunden sein:

- Durch Versiegelung und Überbauung von Böden gehen deren Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verloren.
- Die betroffenen Böden weisen eine allgemeine Bedeutung auf.
- Der Verlust der Bodenfunktionen in Folge von Versiegelung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

#### **5.2.2.4 Wasser**

##### **Bestand/Bewertung**

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem laut Landschaftsplan Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 5 m zu erwarten sind.

Das Grundwasser weist keine besondere Bedeutung als ökologischer Standortfaktor oder für die Wasserversorgung auf und ist daher von allgemeiner Bedeutung.

##### **Auswirkungen**

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Mit dem abzuleitenden Niederschlagswasser wird sachgerecht umgegangen, so dass es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen dieser Ressource kommt.

#### **5.2.2.5 Klima / Luft**

##### **Bestand/Bewertung**

Das im Untersuchungsraum herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z. B. Acker) die größten Temperaturschwankungen auf. Bei vegetationsbedeckten Flächen (z. B. Gehölze) sind diese Schwankungen geringer.

Die Flächen des Plangebiets sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

##### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Über das Plangebiet hinaus gehende Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte und -höhe nicht zu erwarten.





Im Plangebiet ist mit einer erhöhten Abgas- und Staubentwicklung durch das Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten.

#### 5.2.2.6 Landschaft / Stadtbild

##### **Bestand / Bewertung**

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet der Knick sowie die im Bereich von südlich angrenzenden Gärten vorhandenen älteren Bäume zu nennen.

Darüber hinaus stellt die Ackerfläche eine offene (Grün-)Fläche innerhalb der umgebenden Bebauung dar, die in Abhängigkeit von der Jahreszeit und der angebauten Kultur unterschiedliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild hat.

Der Knick sowie der ältere Baumbestand weisen als landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente eine hohe Bedeutung auf. Die Ackerfläche sowie die Siedlungsbereiche sind von mittlerer Bedeutung.

##### **Auswirkungen**

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets auf einer vormals ackerbaulich genutzten Fläche entstehen erhebliche Veränderungen des Landschaftsbilds.

Das städtebauliche Konzept und die darauf aufbauende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 66 in der beschlossenen Planfassung sieht zur Minimierung dieser Auswirkungen den Erhalt des Knicks zur „Königstraße“ hin vor. Im Nordosten des Gebiets wird eine Grünfläche geschaffen, die zumindest auf kleiner Fläche den Charakter einer offenen, grünen Fläche innerhalb der umliegenden Bebauung bewahrt. Im Bebauungsplan werden weiterhin Maßnahmen benannt, die beim Ausbau des südlichen Fußweges die Sensibilität der dortigen Bäume berücksichtigen.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen stellt die Überbauung der Ackerfläche eine nachhaltige Veränderung des Gebietes dar. Die vormals offene Fläche wird durch Wohngebäude und Verkehrsflächen überprägt.

#### 5.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

##### **Bestand / Bewertung**

Der Knick stellt ein Element der Kulturlandschaft dar, ist in dieser Funktion jedoch durch die Überbauung der umgebenden Flächen (Königstraße) bereits stark beeinträchtigt.

Zu den sonstigen Sachgütern im Untersuchungsraum zählen die der Wohnnutzung dienenden Gebäude und zugehörigen Gartenbereiche sowie die innerhalb und am Rande des Plangebietes vorhandenen Leitungssysteme.

Trotz der Entwertung der ehemaligen umgebenden Kulturlandschaft durch die Bebauung ist der Knick als verbleibendes Element dieser Kulturlandschaft als Teil des kulturellen Erbes des Menschen bedeutsam.



Zur Prüfung und Erkundung der archäologischen Belange in Bezug auf sich innerhalb des Planbereiches befindlichen archäologischen Denkmals, das mit der LA Nr. 78 in der archäologischen Landesaufnahme des Landes S-H eingetragen ist, sind archäologische Untersuchungen erforderlich und zwischenzeitlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers durchgeführt worden.

### **Auswirkungen**

Der Knick bleibt erhalten; seine Umgebung als historische Kulturlandschaft geht verloren.

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches und die zugehörigen Gartenbereiche werden durch die Planung grundsätzlich nicht berührt. Dem baulichen Bestand werden geringe Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die aber grundsätzlich auch nach § 34 BauGB hätten gewährt werden müssen.

Die durchgeführten archäologischen Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass das Grabhügel LA 78 nicht mehr nachweisbar ist und die Plangebietsfläche seitens des ALSH dementsprechend für eine weitere bauliche Entwicklung freigegeben worden ist.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch den Träger des Vorhabens im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Genehmigung und Ausführungsplanung (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) frühzeitig einzubinden.

#### **5.2.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, sodass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken.

So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 werden auf dieser Maßstabsebene ggf. weitere Aspekte zu betrachten sein.

#### **5.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung, die durch den Bebauungsplan Nr. 66 vorbereitet wird, fördert die wohnbauliche Entwicklung auf einer innerörtlich gelegenen Fläche, die bereits von Bebauung umgeben und durch die übergeordnete Planung zur Bebauung vorgesehen ist.

Alternative Standorte für erforderlichen neuen Wohnraum würden voraussichtlich in Ortsrandlage anzusiedeln sein und damit eine weitere Ausbreitung der Siedlungsfläche zulasten der offenen Landschaft bewirken.

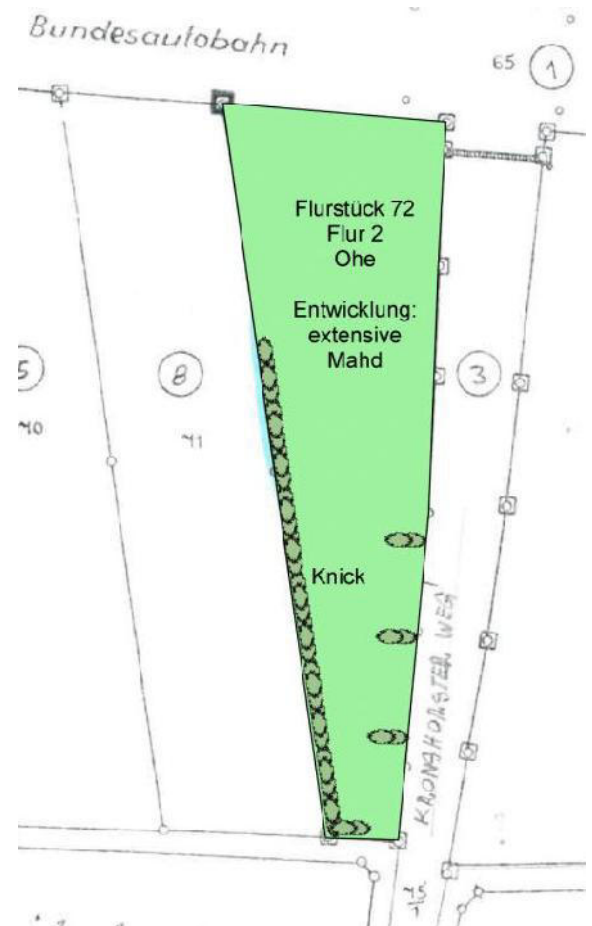
#### 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die im „Grünordnerischen Beitrag“ (s. Anlage zu dieser Begründung) ermittelten Ausgleichserfordernisse werden aufgrund der geplanten Nutzungsart innerhalb des Plangebiets als Wohngebiet mit den hierfür notwendigen Erschließungs- und Wegeflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer extern gelegenen Fläche realisiert, da Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll platziert werden können.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 13.08.2014) wird gemäß der politischen Willensbildung der Stadt Reinbek vorrangig und überwiegend entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes auf geeigneten Ausgleichsflächen im naturräumlichen Zusammenhang zum Plangebiet nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen.

Die hierfür vorgesehene Fläche liegt im Stadtteil Büchschinken westlich des Kronshorster Weges direkt südlich der BAB A 24 Hamburg - Berlin. Sie umfasst das Flurstück 72 der Flur 2 der Gemarkung Ohe mit einer Größe von 11.195 m<sup>2</sup> (vgl. **Abb. 13** unten auf dieser Seite 35).

Der bilanzierte Ausgleichs- und Kompensationsbedarf in einer Flächengröße von 7.590 m<sup>2</sup> sowie die Anlage von 200 m Knickneuanlage können auf dieser Fläche vollständig abgelöst werden (vgl. auch vorangestellte **Abb. 12** auf dieser Seite 35).





### 5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es waren keine Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Unterlagen und Angaben festzustellen. Die Bewertung der Wirkungen konnte auf der vorliegenden Ebene der Bebauungsplanung als verbindliche Bauleitplanung durchgeführt werden.

### 5.4 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion für die angestrebte Nutzungsänderung. Seine Durchführung setzt die Genehmigung von beantragten Bauvorhaben voraus. Bezüglich des Monitorings der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Bebauung verwiesen (Abschichtung). Die aus der Umweltuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplans abzuleitenden Erfordernisse zum Monitoring erfolgen auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben.

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt werden, ist jedoch mit keinen zusätzlichen, z. Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

### 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Reinbek. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt weitgehend parallel zur Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“. Mit der Aufstellung beider Bauleitpläne wird das Ziel verfolgt, neue innerörtlich gelegene Wohnbauflächen auszuweisen.

Dies soll durch die Bebaubarkeit einer derzeitigen Ackerfläche ermöglicht werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet.

Die Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind wegen deren vorwiegend allgemeiner Bedeutung gering bzw. werden nach einer Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 im erforderlichen Umfang auf einer extern gelegenen Fläche ausgeglichen.

Ein am Westrand gelegener Knick bleibt erhalten. Überbaute Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen. In diesem Zusammenhang wird auch das Wasserregime verändert. Eine Veränderung erfahren auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die am Südrand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 stockenden Großbäume sind bei dem geplanten Wegeausbau durch geeignete Maßnahmen vor Schädigungen zu bewahren.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für alle Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich (Teil B) festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebietes Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.



Abb. 14a

Auszug aus der **Planzeichnung** zur **Satzung** zum **Bebauungsplan Nr. 66**  
(Planungsstand vom 31.07.2015)



### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der teilgebietsbezogenen höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen mittels maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes teilweise unterschiedlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des „Städtebaulichen Konzeptes“ V 33 ergeben, erfolgt eine Untergliederung des Plangebietes in 7 Teilgebiete einschließlich des Bestandes westlich „Am Salteich“ (vgl. hierzu auch Abb. 14a auf Seite 37), die sich insbesondere in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die Grundfläche und die Geschossigkeit unterscheiden.

Mit den getroffenen Festsetzungen, dies betrifft auch den nördlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung am „Gerstenkamp / Haferkamp“, wird auf die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten („Altanlieger an drei Seiten des Plangebietes“, L 222 im Westen des Plangebietes und in der Mitte des inneren Bereiches Flächen ohne weitere Einflüsse) reagiert. Alle drei Planungsumstände führen zu dieser Feinsteuerung.

Grundsätzlich wird für die Entwicklungs- und für die Bestandsflächen in Abhängigkeit zur Lage des Grundstücks und zur Grundstücksgröße eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GR max.) festgesetzt.

Die teilgebietsbezogen festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR max.)

- darf in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, da auch diese auf die Grundfläche der Terrassen anzurechnen sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück als Einzelhaus um bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte um bis zu maximal 20 m<sup>2</sup> überschritten werden (Teil B:Text, Ziffer I., 4.).

Diese Festsetzung erfolgt zur Klarstellung und soll Fehlinterpretationen vorbeugen. Die dem ständigen Aufenthalt dienenden und in unmittelbarer Zuordnung zum Wohngebäude befindlichen Terrassen sind Teil des Maßes der baulichen Nutzung. Um diesen Sachverhalt deutlich machen zu können, wurde eine Unterteilung der GR max. und darüber hinaus zulässige bauliche Anlagen vorgenommen.

- Zudem sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden und in unterschiedlichem Umfang notwendig sein werden, um den entwässerungstechnischen Erfordernissen absehbar gerecht werden zu können.

Diese im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben entsprechend der dann örtlich im Einzelfall vorzufindenden Situation soll grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten soll.

- dürfen die zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenze ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden (Teil B:Text, Ziffer I., 2.).

Diese Ausnahme soll eine hinreichende Flexibilität im Rahmen der Hochbauplanung auch in den späteren Jahren bieten und grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten soll.

In Abwägung von Anregungen und Bedenken privater Personen wurde der Übergangsbereich im Norden des Plangebietes im Rahmen einer 2. Entwurfsplanung einer weiteren Differenzierung und Überarbeitung unterzogen mit dem Ziel, einen Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Nutzungsinteressen herbei führen zu können. Die bisherige Planung ist in der nachfolgenden **Abb. 14b** und die der neuen Planung und abschließend beschlossenen Fassung in **Abb. 14c** dokumentiert. Untereinander gestellt werden die Änderungen im Teilgebiet WA 4 und auch im Teilgebiet WA 1a bzw. jetzt WA 1b deutlich.



**Abb. 14b**  
 Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf



**Abb. 14c**  
 Auszug aus der Planzeichnung zum 2. Entwurf und zur Satzung



Folgende Maßnahmen wurden für den o. g. und planzeichnerisch dargestellten Übergangsbereich mit dem 2. Entwurf vorgesehen und sind Bestandteil der Satzung geworden:

- der Abstand der überbaubaren Flächen zur Grundstücksgrenze generell für die nördliche Baureihe wurde auf 6,0 m erweitert,
- die maximal zulässige Firsthöhe wurde auf 8,5 m reduziert
- die Aufteilung des bisherigen „Bauteppichs“ im Teilgebiet WA 4 in einzelne „Baukörper-Festsetzungen“ für die geplanten Grundstücke (19), (20) und (21)
- der Verzicht auf ein Staffelgeschoss und einer dementsprechenden Reduzierung der WH auf 4,5 m für das geplante Grundstück (1), nunmehr Teilgebiet WA 1b\*

sowie einer dementsprechenden Anpassung der Planung nach Süden folgend aufgrund der größeren Grundstücksflächen im Norden und der begrabigten Erschließungsstraße im Bereich der nördlichen Spange (vgl. hierzu die **Abb. 14b** und **Abb. 14c** auf Seite 39).

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise kann nach Auffassung der Stadt Reinbek somit auch gegenüber der bestehenden Wohnbebauung eine unangemessene verdichtete Bauweise vermieden werden. Zugleich sind aber auch für die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke die Parzellierung und Bebauung ausreichend flexibel gehalten und ermöglicht somit eine Vielzahl von Gebäudeformen und Wohntypen für die unterschiedlichen Alters- und Sozialstrukturen.

#### Mindestgrundstücksgröße:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zur Sicherung und zur planungsrechtlichen Umsetzung des „Städtebaulichen Konzeptes“ werden Mindestgrundstücksgrößen derart gewählt und festgesetzt, dass nicht mehr Baugrundstücke als in der Gestaltungskonzeption dargestellt, entstehen können. Dies erfolgt in Abhängigkeit zum inneren Erschließungskonzept und zu den Festsetzungen der überbaubaren Flächen.

#### Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten und vorhandenen Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach darf die festgesetzten höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die maximal zulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.

Neben dieser gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wurden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO entsprechend der Erschließungskonzeption bzw. der örtlichen Gegebenheiten zwei Ausnahmen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 66 aufgenommen,

- wonach für die geplanten Grundstücke (19), (20), (21), (26), (27), (28) und (29) mit einer „Süd- bzw. Westerschließung“ die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal 100 m<sup>2</sup> betragen darf und



- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L-Recht) nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wie vorangestellt erläutert, der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen ist.

Diese Ausnahmen führen somit zu einer Gleichbehandlung unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes.

#### Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen dahingehend vorgenommen, wonach maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Eine Ausnahme hiervon stellt das vorhandene ehem. landwirtschaftlich genutzte Gebäude „Am Salteich“ dar. Hier wurden abweichende Regelungen getroffen.

Diese Festsetzung steht in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Bauteppich“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind sowie der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße.

Die Stadt Reinbek geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte erreicht werden kann.

#### Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unter dem Gesichtspunkt des sich „Einfügen“ gegenüber der allseitig vorhandenen Wohnbebauung und unter Beachtung der Geländesituation wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen unter dem vorgenannten Aspekt für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO 2000) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

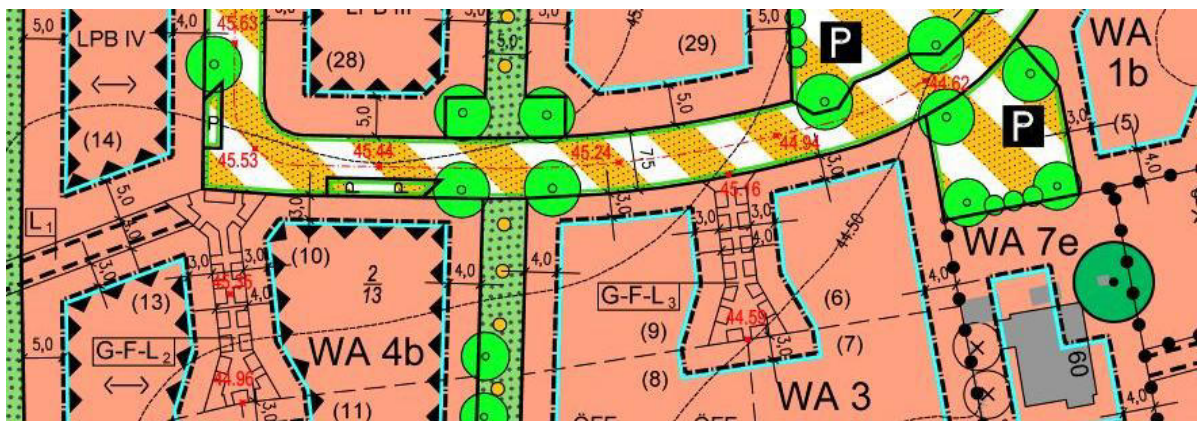


Abb. 14d Höhenfestsetzung (in „Rot“) der mittleren Fahrbahnoberkante als Höhenbezug



Die höchstzulässige Wand- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils an das betreffende Wohnbaugrundstück angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenabschnittes.

Mit dem 2. Entwurf und dementsprechend auch mit der Bebauungsplan-Satzung erfolgt ein Höhenbezug für die öffentlichen und privaten Straßenflächen in Form einer Höhenkote (im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungsplanung) mit Angaben der zukünftigen Fahrbahnoberkante mit Höhenangabe über Normal Null (vgl. **Abb. 14d** auf der Seite 41).

#### Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist für die ausschließlich als Einzelhausbebauung zulässige Wohnbebauung grundsätzlich eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 5 ff) sowie weiterführend auf die Ausführungen im „Grünordnerischen Fachbeitrag“ als Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Entwurfsidee für das Bebauungs- und Gestaltungskonzept ist aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht der nachhaltige und dauerhafte Erhalt und Entwicklung des plangebietsbegleitenden Knick und der Gliederung des Plangebietes durch lineare Grünstrukturen, die in Verbindung mit der Anlage von Geh- und Wanderwegen der wohnungsnahen Erholung dienen sollen.

Die angestrebte Nachhaltigkeit zum Knickerhalt soll neben einer Festsetzung der Knicks nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erreicht werden durch die Festsetzung eines 3,0 m breiten Saumstreifen, der freizuhalten ist von jeglicher Bebauung und Nutzung und als öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird. Zudem sollen die getroffenen Festsetzungen eine nachhaltige und ungestörte Entwicklung des Knicks ermöglichen.

#### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante und auch für die vorhandene Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Dachneigung, Nebenanlagen, Dachgeschoss usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen u. a. dazu, folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können:



- Einfriedungen  
zur Sicherung eines offenen Straßenraumes und der Vermeidung von sich gegenüber dem öffentlichen Raum zu stark abgrenzenden Wohnbaugrundstücke werden geschlossene Einfriedungen im Sinne von „blickdichten“ Einfriedungen nicht zulässig sein.
- Dachneigung  
zur Regelung abweichender Dachneigungen oder besonderen Nutzungsformen für untergeordnete Bauteile und Regelungen zur Dachneigung für bauliche Anlagen des ruhenden Verkehr, um diese möglichst harmonisch in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügen zu können und Maßstabsbrüche sowie Fremdnutzungen vermeiden zu können
- Dachgeschosse  
zur Vermeidung von Maßstabsprüngen zwischen der umgebenden und vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Wohnbebauung wird bei der Zulässigkeit eines Vollgeschosses der Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschoss ausgeschlossen, wobei jedoch mit der festgesetzten Wandhöhe auch eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses erreicht werden kann.
- Sockelhöhen  
zur Vermeidung von Kellergeschossen, die zwar unterhalb eines Vollgeschosses liegen würden, jedoch zu Beeinträchtigungen gegenüber den Nachbarbebauung und gegenüber dem öffentlichen führen könnten.

Ansonsten lässt sich die Stadt Reinbek von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der umgebenden Wohnbebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Stadt Reinbek die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.



**7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung  
(§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ (s. Anlage dieser Begründung) verbunden. Die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Grünordnerischer Beitrag“ nach dem LNatSchG'10 ausreichend. Der „Grünordnerischer Beitrag“ stellt die mit dieser Bebauungsplanung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können.

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der städtischen Gesamtabwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 66, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach dem BauGB und/oder der LBO besteht, übernommen, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem „Grünordnerischer Beitrag“ als Empfehlung bzw. Hinweis. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich, im Rahmen vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Reinbek und dem Träger des Vorhabens.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf in einer Flächengröße von 7.590 m<sup>2</sup> sowie die Anlage von 200 m Knickneuanlage (Planungsstand vom 13.08.2014, auch mit der beschlossenen Planfassung der Satzung weiterhin gültig) wird entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes auf einer geeigneten Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen.

Hinweise und Empfehlungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sind den grünordnerischen Zielsetzungen aus dem „Grünordnerischer Fachbeitrag“ bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen.



## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Landwirtschaft:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus den nach dem BauGB durchgeführten Teilnehmungsverfahren zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Plangebietes zulässigen Wohnnutzung führen könnten.

### Verkehrslärm:

Auf Grundlage eines konkret Planvorhabens zum Bebauungsplan Nr. 66 wurden für das geplante Wohngebiet die zu erwartenden Geräuschemissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) gutachterlich untersucht (vgl. hierzu die ausführlichen Darlegungen im Kapitel 5.2.2.1 - Schutzgut Mensch des Umweltberichtes).

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen wurden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen und der städtischen Gesamtabwägung in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 66 aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem zusammengefassten Teilnehmungsverfahren haben sich keine planungsrechtliche Änderungen für den 2. Entwurf und auch nicht für die Satzungsfassung ergeben. Anregungen konnten im Rahmen der gemeindlichen Abwägung einer sachgerechten Abwägung zugeführt werden.

## 9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Am Salteich“, „Haferkamp“ und „Königstraße“ (L 222) als örtliche bzw. überörtliche Verkehrsstraßen vorhanden.

### *Anbindung an öffentliche Straßen*

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz des Plangebietes erfolgt von Norden aus dem bereits bebauten Bebauungsplan Nr. 46 über die Straße „Haferkamp“ (vgl. auch **Abb. 15** auf Seite 46). Die Straße „Haferkamp“ wurde bis an die Grundstücksgrenze des Plangebietes bereits hergestellt. Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes von der Straße „Am Salteich“ und von der „Königstraße“ ist somit nicht geplant.

Von der Straße „Am Salteich“ ist lediglich eine Notzufahrt vorgesehen. Während der Erschließungszeit soll der Baustellenverkehr außerhalb des Straßennetzes des Bebauungsplanes Nr. 46 direkt von der „Königstraße“ aus erfolgen. Hierfür ist zeitlich begrenzt ein Knickdurchbruch zu schaffen.

### *Innere Erschließung*

Die Hauptplangebieterschließung erfolgt als Ringstraßenerschließung. Für diese inneren Erschließungsflächen des Plangebietes ist in Fortführung des Ausbaustandards „Haferkamp“ eine 7 km/h - Zone, also ein „verkehrsberuhigter Bereich“ als so genannte „Spielstraße“, geplant. Diese Festlegung leitet sich aus der bereits vorhandenen Erschließung ab, in der die Straßen „Haferkamp“ und „Gerstenkamp“ bereits als Spielstraßen ausgelegt sind.



**Abb. 15** Blick aus Richtung „Kornblumenring“ (Norden) über die Spielstraße „Hafenkamp“ hinweg in Richtung zum Plan-  
 gebiet (B. Gaser 10.06.2014)

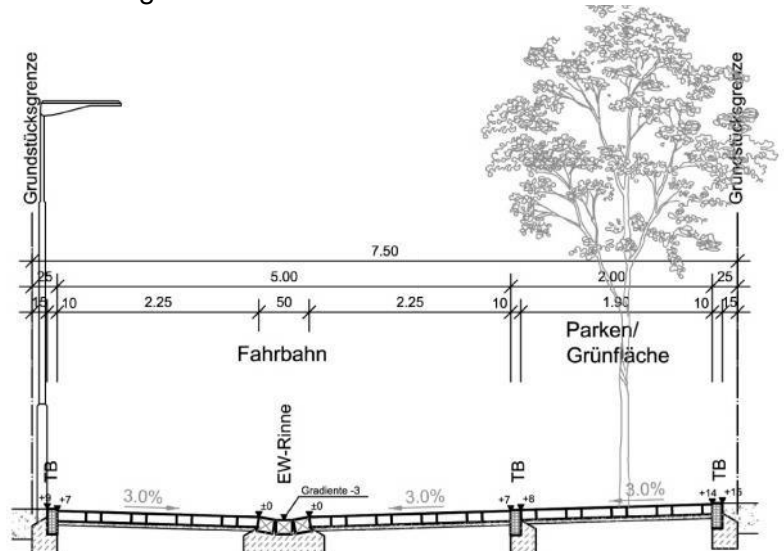


**Abb. 16** Detail der Oberflächengestaltung im „Hafenkamp“ mit Hervorhebung der  
 Parkplätze innerhalb der Spielstraße (B. Gaser 10.06.2014)

Dementsprechend erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Gleiches gilt für die innerhalb dieser Straßenflächen festgesetzten Parkplätze, wobei die Lage der festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches“ verschoben werden können.

#### Ausbauquerschnitt

Der Ausbauquerschnitt ist in nebenstehende **Abb. 17** dargestellt. Die Gesamtbreite beträgt 7,50 m. Die ringförmige Erschließung erhält ein 7,50 m breites Ausbauprofil in Form einer Mischfläche. Eine Unterscheidung zwischen Fahrbahn und Gehwegbereichen wird nicht stattfinden. Lediglich die öffentlichen Parkplätze werden optisch hervorgehoben (vgl. auch **Abb. 16** oben auf Seite 46).



Im Bereich von Straßen- und Wegeanbindungen und kompakten Parkplatzanlagen werden die Mischflächen durch eine andersartige Gestaltung unterbrochen. Diese Detaillierung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Für die geplanten Grundstücke (26), (27) und (28) wird aus verkehrstechnischen Gründen die Grundstückszufahrt mit einer Breite von 4,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, textlich (Teil B) festgesetzt. Somit kann sichergestellt werden, dass trotz ausgewiesener Parkplätze/Baumpflanzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren auf die o. g. Grundstücksflächen sichergestellt werden kann.



Für die beiden geplanten Grundstücke (21) und (22) werden Grundstückszufahrten derart festgesetzt, dass im Übergangsbereich von der Altbebauung „Haferkamp“ in das Plangebiet hinein und im Einmündungsbereich des Ringschlusses gefährliche Verkehrssituationen beim Ein- und Ausfahren auf das Grundstück vermieden werden können.

Ansonsten erfolgt keine direkte Festsetzung der Grundstückszufahrten, jedoch werden durch die festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen in Verbindung mit den privaten Wohnwegerschließungen (G-F-L-Rechte) die Zufahrten indirekt festgesetzt.

Mittels privaten Wohnwegerschließungen sollen rückwärtige gelegene Baugrundstücke erschlossen werden, wobei diese jeweils an die Plangebieterschließungsstraße bzw. im Bereich der Bestandssituation an die Straße „Am Salteich“ angebunden werden. Für die mittels der privaten Wohnwegerschließungen neu zu erschließenden Grundstücksflächen gilt gleichermaßen, dass

- die somit verkehrlich angebotenen Wohnbaugrundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L-Recht) zugunsten der entsprechenden Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planzeichnerisch festgesetzt und durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten realisierungsbezogen tatsächlich zu sichern sind.

Gleiches gilt auch für die Entsorgungsbetriebe zur Unterhaltung der neu zu verlegenden Abwasserleitung (RW + ggf. SW) aus dem Plangebiet heraus mit Anschluss an die „Königstraße“ (vgl. auch **Abb. 20** auf Seite 52)

- Die privaten Wohnwegerschließungen sind nach derzeitigem Planungsstand mit einem Regelquerschnitt von 4,0 m Breite vorgesehen.
- Müllstandplätze sind im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung im Einzugsbereich an den öffentlichen Straßenflächen vorzusehen und durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten realisierungsbezogen tatsächlich zu sichern.

Auf eine planzeichnerische Festsetzung der Müllstandplätze wurde auch mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 66 verzichtet, da die Positionierung der Wertstoffgefäße zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht abschließend durch den Träger des Vorhabens festgelegt werden kann. Dies kann und wird jedoch in der parallel in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung erfolgen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzende Regelungen hierzu können im Erschließungsvertrag im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens vorgenommen werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### ÖPNV

Das Plangebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung durch die jeweils fußläufig im Abstand von ca. 200 m Luftlinie erreichbaren Bushaltestellen „Schönningstedt, Schule“ und „Schönningstedt, Kornblumenring“. Beide Haltestellen werden durch die Buslinien 236 (Mo. - Fr. 40 Min.-Grundtakt mit Verstärkung auf 20 Min.-Takt in den Hauptverkehrszeiten, Sa. + So. 60 Min.-Takt), 736 (Einzelfahrten) sowie durch die Nachtbuslinie 619 bedient.



## 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Der Plangeltungsbereich mit den für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Haferkamp“ bzw. in der „Königstraße“ angeschlossen.

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die Flächen des Plangebietes können sowohl über die vorhandenen Leitungen im „Haferkamp“ als auch in der „Königstraße“ entsorgt werden. Die genaue Leitungsführung ergibt sich aus der nachgeordnet zu erstellenden Erschließungsplanung.

Die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird in der Ringstraßenerschließung verlegt. In den privaten Wohnwegerschließungen müssen private Grundstücksentwässerungsleitungen gebaut und betrieben werden. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Begünstigten sind privatrechtlich entsprechend zu regeln. Der Zweckverband verlegt öffentliche Abwasserleitungen nur in begründeten Ausnahmefällen in privaten Flächen und lässt diese Leitungen dann durch eine Baulast sichern. Die Details werden in der nachgeordneten Erschließungsplanung im Einvernehmen mit dem Zweckverband festgelegt.

### 10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 66 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Das Konzept für die Regenwasserentsorgung basiert auf in Kenntnis der Bodenverhältnisse, die für das Plangebiet sehr unterschiedliche Bodenarten und hohe Grundwasserstände aufweisen. Aufgrund dieser Kenntnisse wird eine konventionelle Regenwasserentsorgung in Form einer Kanalisation gewählt. Eine Versickerung von Oberflächenwasser wird nicht umsetzbar sein.

#### *Generelle Entwässerungsplanung*

Der Zweckverband Südstormarn teilte im Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit, dass für den zu überplanenden Bereich keinerlei Regenwasservorflutmöglichkeiten bestehen. Die Entsorgung des Regenwassers muss über die westlich gelegene „Königstraße“ und ein vorhandenes Regenrückhaltebecken Richtung Süden neu geregelt werden.





### *Baugrund*

Die Bodenarten schwanken zwischen Lehmböden und sandigen Bereichen. Die Oberbodenschichten sind ebenfalls unterschiedlich stark. Eine Abgrenzung zwischen den verschiedenen Böden ist nicht erkennbar. Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an. Eine Versickerung ist nicht umsetzbar. Dadurch ist ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz erforderlich.

### *Regenwasserkanalisation*

Die Sammlung des abgeleiteten Oberflächenwassers aus den Privatflächen und den öffentlichen Flächen wird über Regenwasserkanäle geregelt und aus dem Plangebiet über eine mit Grunddienstbarkeiten zu sichernde Grundstücksfläche Richtung Westen zur „Königstraße“ abgeleitet (vgl. **Abb. 20** auf Seite 52).

Eine Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet selber findet nicht statt. Die vorhandene Regenwasserkanalisation in der „Königstraße“ reicht für die zusätzlichen Wassermengen nicht aus und reicht auch von der Lage her nicht bis an das Plangebiet heran. Aus diesem Grund ist die Verbindungsleitung zwischen dem Plangebiet und dem Regenwasserrückhaltebecken südlich der „Glinder Straße“ / Ecke „Königstraße“ komplett zu erneuern. Die Fragen der Kostenübernahme bzw. der Kostenteilung werden in dem mit dem Zweckverband Südstormarn zu schließenden Vertrag zu regeln sein. Die Auslegung des Regenwasserkanals erfolgt nach den einschlägigen Merkblättern der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).

### *Rückhaltung*

Für die Rückhaltung wird im Zuge der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung und Antragstellung die Rückhalteleistung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nachzuweisen sein. Hieraus wird sich der entsprechende Handlungsbedarf am vorhandenen Becken ergeben. Grundsätzlich steht das Rückhaltebecken für die zusätzlichen Wassermengen zur Verfügung.

## **10.4 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

## **10.5 Stromversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-werk Sachsenwald GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Die Errichtung einer Trafostation ist nach derzeitigen Planungsstand innerhalb der Wohnbauflächen des Plangebietes nicht erforderlich.



## 10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-werk Sachsenwald GmbH das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

## 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die privaten Wegerschließungen (G-F-L-Rechte) innerhalb des Plangebietes sind nicht für das Befahren durch Müllfahrzeuge vorgesehen.

Die Empfehlung des Kreises Stormarn zur planzeichnerischen Darstellung und Zuordnung von Gemeinschaftsflächen für Wertstoffgefäße für die rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücke wurde seitens der Stadt Reinbek im Rahmen der Abwägung zum 2. Entwurf zur Kenntnis genommen.

Da die Positionierung der Wertstoffgefäße zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht abschließend durch den Träger des Vorhabens festgelegt werden kann und dies jedoch in der parallel in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung erfolgen kann und wird, wurde die oben genannte Empfehlung in dem vorgetragenen Maße nicht berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt auf Grundlage der nachgeordnet zu erstellenden Erschließungsplanung durch Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten für die zugeordneten Gemeinschaftsflächen und durch dementsprechende vertragliche Regelungen in den Grundstückskaufverträgen. Somit kann die Stadt Reinbek im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung davon ausgehen, dass insgesamt die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen sichergestellt werden.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) aus der zentralen Frischwasserversorgung kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.



Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abzustimmen sein.

Da es sich bei der geplanten Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 66 um einen Endring an eine Stichstraße handelt, wird die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt für Feuerwehr- und Notfallzeuge über die Straße „Am Salteich“ von Osten her über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ in die neue Plangebietserschließung berücksichtigt. Die Zufahrt wird verkehrstechnische Anforderungen entsprechend bautechnisch ausgelegt.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 66

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Königstraße“ im Westen und dem verkehrsberuhigten Bereich „Haferkamp“ im Norden vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die erforderlich werdenden Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen des Wohngebietes einschließlich den Wegeverbindungen sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.-Büro nachzuweisen und werden nach den anerkannten Regeln der Technik, entsprechend der städtischen Beschlusslage, im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Träger des Vorhabens zu seinen Lasten erstellt. Die Maßnahmen zur Ableitung des Abwassers (RW + SW) werden ebenfalls im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nach den anerkannten Regeln der Technik nachgewiesen und im Erschließungsvertrag zwischen dem Träger des Vorhabens und dem Zweckverband Südstormarn geregelt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Wohngebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 ist der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

## 13. Nachrichtliche Übernahme

### 13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der „Königstraße“ vorhandene Knickabschnitt ist nach § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten. Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.



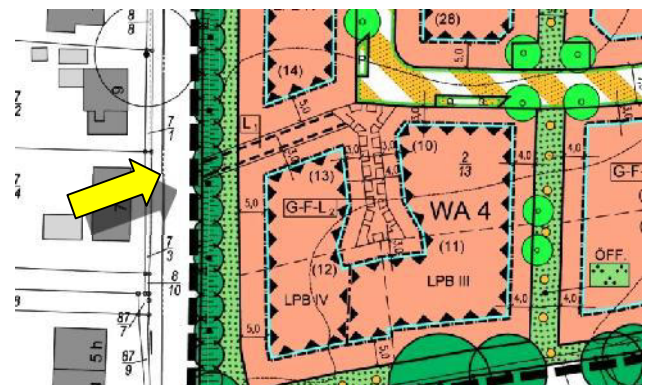
**Abb. 18** Knick an der „Königstraße“ im Bereich des Kreisverkehrsplatzes von Norden mit Blick nach Süden entlang der westlichen Plangebietsgrenze  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)



**Abb. 19** Blick auf den südlichen Rand des Knicks nahe dem „Trampelpfad“, der von Osten hier im Bereich der Fußgängerquerung an der Königstraße endet  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)

Der vorhandene Knick kann aufgrund der städtebaulichen Konzeptidee vollständig erhalten werden und wird zukünftig durch die Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche derart in die Nutzungsstruktur eingebunden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen aus dem Plangebiet heraus nicht zu erwarten sind. Gegenüber den östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken ist daher ein Saumstreifen von durchschnittlich 3,0 m, bezogen auf den Wallfuß, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ planzeichnerisch und darüber hinaus textlich festgesetzt, wonach bauliche Anlagen jedweder Art und Nutzungen unzulässig sind.

Zur Verlegung von Abwasserleitungen (RW + ggf. SW) und zur Aufnahme einer Baustellenzufahrt für die Zeit der Plangebieterschließung und der Bebauung der Grundstücke selbst ist vorübergehend die Entnahme eines Knickabschnitts in einer Länge von maximal 10 m zulässig (vgl. nebenstehende **Abb. 20** mit Pfeildarstellung des betroffenen Bereiches). Dieser Knickabschnitt ist anschließend wieder sachgerecht herzustellen.



Hierzu ist während des Bebauungsplanverfahrens bzw. mit Erschließungsbeginn ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde durch den Grundstückseigentümer / Träger des Vorhabens zu stellen und ein entsprechender Ausgleich nachzuweisen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die temporäre Inanspruchnahme des o. g. Knickabschnittes seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Verfügung vom 10.11.2014 in Aussicht gestellt.

Die vorhandene Knick wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.



Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der vorhandene Knick nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 66 übernommen.

## 14. Bodenschutz

### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung der Wohnbaufläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 planungsrechtlich nicht vorbereitet werden.

### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Inhalten bzw. der Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind der Stadt Reinbek keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenstandorte / -verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt und im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden.

Sollte bei Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

### 14.3 Kampfmittel

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Inhalten bzw. der Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Reinbek davon aus, dass keine Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereiches zu erwarten sind. Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.



## 15. Archäologische Denkmale

Zur Prüfung und Erkundung der archäologischen Belange in Bezug auf ein sich innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen archäologischen Denkmals, das mit der LA Nr. 78 in der archäologischen Landesaufnahme des Landes S-H eingetragen ist, sind archäologische Untersuchungen erforderlich und zwischenzeitlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers durchgeführt worden.

Die durchgeführten archäologischen Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass das Grabhügel LA 78 nicht mehr nachweisbar ist und die Plangebietsfläche seitens des ALSH dementsprechend mit Schreiben vom 16.10.2013 für eine weitere bauliche Entwicklung freigegeben worden ist.

---

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Salteich“ der Stadt Reinbek wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24. 09. 2015 gebilligt.

Reinbek,

-----  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

-----  
gez. Dipl.- Ing. <sup>(FH)</sup>  
Peter Scharlibbe