

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **Flächennutzungsplan 16. Änderung der Stadt Reinbek**



Endgültige Planfassung

28. September 2006

*3*  
... Ausfertigung

---

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziele und Planungserfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Lage und Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Darstellungen .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Nutzung und Flächenbilanz .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Natur und Landschaft.....</b>	<b>5</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>10. Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>6</b>

## **Anlage**

### **Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung**

## 1. Grundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung Reinbek hat in ihrer Sitzung am 24. November 2005 beschlossen, die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für eine Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand der Stadt Reinbek aufzustellen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Fläche der Bebauungsplan Nr. 31 "Nördlich Schützenstraße" aufgestellt.

Das Gebiet der 16. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des in der Gemarkung Schönningstedt, Flur 7, belegenen Flurstückes 83/17
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke an der Schönningstedter Straße
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke an der Schützenstraße
- Im Westen durch die westliche Grenze des in der Gemarkung Schönningstedt, Flur 7, belegenen Flurstückes 83/17.

Der 16. Änderung des Flächennutzungsplans liegen das BauGB, die BauNVO und die PlanzV 1990 in den zur Zeit des abschließenden Beschlusses rechtskräftigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage dient die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000.

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, beauftragt worden. Die Umweltprüfung wurde durch die Landschaftsarchitekten LP Jacob bearbeitet.

## 2. Ziele und Planungserfordernis

Im Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, im östlichen das ehemalige Betriebsgrundstück einer Entsorgungsfirma, das seit längerer Zeit brach liegt. Aus dieser Nutzung stehen noch eine offene Halle, ein Betriebs- und Personalgebäude sowie ein Wohnhaus auf dem Gelände. Eine gewerbliche Nutzung kommt aufgrund der Erschließungssituation und der benachbarten Wohnnutzung nicht mehr in Frage.

Bisher sah der wirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich eine Mischnutzung vor. Die Entwicklung in Reinbek hat gezeigt, dass an dieser Stelle kein Bedarf für eine solche Einrichtung besteht.

Stattdessen soll durch die F-Plan-Änderung in diesem Teilbereich die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ermöglicht werden. Die Stadt Reinbek ist nach wie vor einem erheblichen Siedlungsdruck durch die Metropole Hamburg ausgesetzt. Die Stadt will durch die Flächennutzungsplan-Änderung flexibel auf die sich stetig wandelnden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren können. Sie strebt ein verdichtetes Wohnquartier aus Reihenhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern für eine gemischte Sozialstruktur an.

Ziel der Planung ist es außerdem, den Steilhang (§15a-Biotop) zu erhalten sowie den Baumbestand und die bestehenden Knicks am westlichen und südlichen Gebietsrand

soweit möglich zu schützen und an geeigneten Stellen fachgerecht zu ergänzen und zu erneuern.

Das Plangebiet soll daneben mit dem örtlichen Fußwegenetz verknüpft werden. Es ist zu überprüfen, inwiefern Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstättenplätze notwendig werden.

Zur Konkretisierung und Realisierung dieser Ziele wird zeitgleich ein Bebauungsplan aufgestellt.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen.

Auf den zentralen Orten einschließlich der Stadtrandkerne liegt dabei das Hauptaugenmerk der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Reinbek befindet sich auf der Entwicklungsachse von Hamburg zum äußeren Achsenswerpunkt Schwarzenbek im Ordnungsraum um Hamburg. Als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Siedlungsschwerpunkt ist Reinbek ein wichtiger Ort für den Wohnungsbau in verkehrsgünstiger Lage. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Die Landesplanung Schleswig-Holstein formuliert als wesentliches Ziel der Siedlungsentwicklung eine Verhinderung einer Landschaftzersiedelung. Es sind klare Siedlungsabgrenzungen, Ortsränder zu schaffen. In diesem Sinne ist eine Siedlungsentwicklung, die eine Abrundung bestehender Siedlungsbereiche (Arrondierung) anstelle einer Neuinanspruchnahme von Landschaft anstrebt, zu fördern. Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird durch das Flächenrecycling des bisher vorwiegend gewerblich genutzten Grundes diesen Grundsätzen entsprochen.

Die Ziele, die Reinbek mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

### **4. Lage und Bestand**

Der Änderungsbereich ergänzt den Stadtteil Prahlstorf Richtung Norden. Er schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung der Schützenstraße und westlich an die bestehende Wohnbebauung der Schönningstedter Straße an. Die Bebauung an der Schützenstraße am südöstlichen Rand des Planungsgebietes ist von gemischter Nutzung geprägt; dort befinden sich neben der Wohnbebauung auch eine Tischlerei und Einzelhandelsbetriebe.

Im Norden und im Westen des Planungsgebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei die nördliche Grenze des Änderungsbereichs gleichzeitig die Grenze des zurzeit noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes darstellt.

Das Gelände wird durch einen geschützten Steilhang (§15a-Biotop) geprägt, der das Gebiet in einen tiefer und einen höher gelegenen Bereich unterteilt. Es wird am westlichen und südwestlichen Rand durch einige Knicks mit Großbäumen (Überhältern) begrenzt.

## 5. Darstellungen

### Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als gemischte Bauflächen dar. Nördlich des Gebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

### Zukünftige Darstellung

Entsprechend den Zielen wird im Planungsgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung einer Baufläche entspricht den oben genannten Zielen. Das nördlich anschließende Landschaftsschutzgebiet wird weiterhin und unverändert nachrichtlich übernommen.

Der Steilhang im nordöstlichen Bereich ist ein nach §15a LNatSchG geschütztes Biotop. In der Plandarstellung wird es aufgrund der geringen Größe symbolhaft nachrichtlich übernommen. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan ist dafür eine detailliertere nachrichtliche Übernahme vorzusehen und die Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

## 6. Nutzung und Flächenbilanz

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

Bisherige Darstellung	Fläche in ha
Gemischte Bauflächen	2,6
Zukünftige Darstellung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	2,6

## 7. Verkehr

Die Erschließung der Wohnbaufläche kann durch Anbindung an die übergeordnete Schönningstedter Straße, gleichzeitig Landesstraße L 222 (Ortsdurchfahrt) oder an die Anliegerstraße Schützenstraße erfolgen. Mit einem unverhältnismäßig erhöhten Verkehrsaufkommen ist durch die zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird durch ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten die Auswirkungen auf die Nachbarschaft überprüft und ggf. durch Festsetzungen bauleitplanerisch reagiert. Die Einmündungen sind so zu konzipieren, dass die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knotens Schützenstraße – Schönningstedter Straße gewahrt bleibt.

Die neue Wohnbaufläche ist mit einer rd. 300 m entfernt liegenden Bushaltestelle Reinbek, Schützenstraße (in der Schönningstedter Straße) sehr gut an den ÖPNV angebunden. Zurzeit verkehrt hier die Buslinie 236 (S-Reinbek - Schönningstedt - Neuschönningstedt - Ohe -Sachsenwaldau) der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG.

## 8. Natur und Landschaft

An der westlichen und südwestlichen Grenze des Änderungsgebietes sind als besondere Landschaftselemente einige Knicks vorhanden. Gemäß §15b LNatSchG S.-H. unterliegen Knicks einem besonderem Schutz. Bei der anstehenden Bebauung sind sie weitestgehend zu erhalten und ggf. mit einem von Bebauung freizuhaltendem Schutzstreifen zu versehen. Genauerer regelt der Grünordnungsplan.

Die nördlich gelegene Grünfläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine aus Sicht von Natur und Landschaft sinnvolle Ortsrandeingrünung zum Schutz der Fauna und Flora in der Niederung zu gewährleisten.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein Steilhang, der nach §15a LNatSchG geschützt ist.

Es sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan möglichen werdenden Vorhaben zu erwarten (Verlust von Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust an Größe unbebauter Flächen und des Struktureichtums, etc.).

Der Ausgleichsbedarf für eingriffsbezogene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. § 8 BNatSchG) wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 und des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes ermittelt und abgewogen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, dass der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Gleichzeitig sind Festsetzungen zu treffen, die eine Einbindung in das Landschaftsbild und eine Kompensation der Eingriffe durch die Bebauung garantieren.

## 9. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Der Anschluss für die Wasserversorgung erfolgt zentral über die in der Schönningstedter Straße verlaufenden Leitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH.

### Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte **Oberflächenwasser** der privaten Grundstücke ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Sickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nachzuweisen. Dies kann mittels eines Bodengutachtens bestätigt werden. Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich sollten nach Möglichkeit minimiert wer-

den und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Erfolgt die Oberflächenentwässerung über vorhandene bzw. ergänzende Leitungsnetze, ist die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen. Die Nachweise sind im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens zu erbringen.

Bisher gehört der überwiegende Teil der überplanten Fläche zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt somit beim Zweckverband Südstormarn. Zur Entsorgung müsste der Verband das **Abwasser** mindestens jedoch bis nach Schönningstedt pumpen. Mit „Abwasser“ ist entsprechend der Definition des Landeswassergesetzes sowohl das häusliche Abwasser als auch das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser gemeint, das nicht auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht werden kann.

Aus technischer, wirtschaftlicher und auch aus ökologischer Sicht ist es sinnvoller, den F-Plan-Bereich aus dem Verbandsgebiet zu entlassen und in die Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Reinbek zu übernehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Entlassung des Gebietes aus dem Verbandsgebiet des Zweckverbandes angestrebt. Die entsprechenden formalen Verfahrensschritte werden eingeleitet und die technischen Voraussetzungen über ein Gutachten geprüft.

#### **Strom- und Gasversorgung**

Sowohl die Stromversorgung als auch die Erdgasversorgung wird voraussichtlich über die „e-werk Reinbek-Wentorf GmbH“ erfolgen.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

#### **Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwar normalerweise im Brandfall Wasser aus den Hydranten entnommen werden kann, die Hamburger Wasserwerke (HWW) jedoch nicht verpflichtet sind, den Grundschutz sicherzustellen.<sup>1</sup> Der Nachweis erfolgt im B-Plan-Verfahren.

## **10. Emissionen / Immissionen**

Zu dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 31 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die schallschutzrechtliche Verträglichkeit von bestehenden und geplanten Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Verkehr) geprüft wurde. Das Gutachten ist Anlage der Begründung zum B-Plan, so dass an dieser Stelle auf das Gutachten ver-

---

<sup>1</sup> Die Wasserleitungen werden nur nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Sollte der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf übersteigen, dann müssen auch andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend. Nach dem Brandschutzgesetz von Schleswig-Holstein haben die Gemeinden für Löschwasservorräte zu sorgen. Hierbei ist auch der Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 zu beachten, in dem folgender Hinweis steht: *Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier: Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978, zugrunde zu legen*

wiesen wird.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgte dabei auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Berücksichtigt wurde eine im Plangebiet ansässige Tischlerei (Schützenstraße 6) sowie gewerbliche Vorbelastungen in der Nachbarschaft (östlich des Plangebietes liegende Gewerbeflächen und Verbrauchermarkt nördlich des Plangebietes). Weitere Betriebe, für die eine immissionschutzrechtliche Überprüfung erforderlich ist, bestehen nicht. Dies trifft auch auf den in der Schützenstraße 2a ansässigen Klempnereibetrieb zu. Der Verkehrslärm wurde auf Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) sowie ergänzend anhand der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) beurteilt.

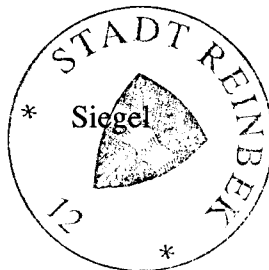
Zusammenfassend stellt die Untersuchung fest, dass der Verkehrslärm nahezu überall pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der Tischlerei sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen des Wohnungsbauvorhabens resultieren im Wesentlichen aus einer Zunahme des Straßenverkehrs im umgebenden Straßennetz durch den Verkehr aus/zum Plangebiet.

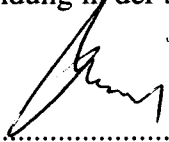
Die Zunahmen des Beurteilungspegels im Vergleich zum Prognosenußfall liegen im Bereich der Bebauung an der Schönningstedter Straße tags und nachts unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit nicht wahrnehmbar.

In den Bereichen, in denen höhere Zunahmen zu erwarten sind, werden die jeweils geltenden Orientierungswerte eingehalten. Entlang der Schönningstedter Straße werden im B-Plan Schallschutz-Außenbauteile festgesetzt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat die Begründung in der Sitzung am 28.09.2006 gebilligt.

Reinbek, den *M.M.01* .....



  
.....  
(Bürgermeister)



# Umweltbericht

## zur 16. FNP-Änderung

der Stadt Reinbek

### Verfahrensstand der FNP-Änderung:

- Beteiligungsverfahren der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- abschließender Beschluss

### Auftraggeber:

Stadt Reinbek

### Verfasser:

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Ochsenzoller Straße 142 a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 0 40 / 52 19 75 -0



### Bearbeitung:

Konstanze Georgi, Dipl.-Ing.

Stand: 5. September 2006

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
1.1	Planungsinhalte und -ziele .....	1
1.2	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung.....	1
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	2
2.1	Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	2
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen .....	8
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	8
3	Zusätzliche Angaben .....	8
3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	8
3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	9
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	9

# 1 Einleitung

## 1.1 Planungsinhalte und -ziele

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Reinbek werden am Nordrand des Stadtteils Prahlisdorf weitere Flächen zur Schaffung von Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Süden und Osten von den rückwärtigen Gärten der vorhandenen Bebauung an der Schönningstedter Straße und der Schützenstraße begrenzt. Im Westen und Norden grenzt die offene Landschaft an das Plangebiet. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrten von der Schönningstedter Straße und der Schützenstraße.

Der rechtsgültige FNP stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar, die nun im Zuge der FNP-Änderung in eine Wohnbaufläche geändert wird. Die angrenzenden Flächen sind als gemischte Bauflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft definiert.

Mit der Änderung der bisherigen Darstellung reagiert die Stadt auf die sich wandelnden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Ziel der Planung ist die Schaffung eines verdichteten Wohnquartieres unter Berücksichtigung der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen und gesetzlich geschützten Biotope. Bislang sind die Flächen im Geltungsbereich mit Ausnahme der Gewerbeflächen eines stillgelegten Betriebes im südöstlichen Teil des Plangebietes unbebaut.

Die weitere Konkretisierung der Planung erfolgt durch die parallel laufende Neuaufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 31, dessen Geltungsbereich neben dem FNP-Änderungsbereich zusätzlich auch Teile der angrenzenden Bebauung umfasst.

Für die anstehenden Änderungsverfahren sowohl des FNP als auch des B-Plans sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> anzuwenden, nach denen grundsätzlich alle Bauleitpläne, auch Änderungen, einer Umweltprüfung zu unterziehen sind.

## 1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Die Stadt Reinbek liegt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Schwarzenbek und ist im

---

<sup>1</sup> neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl I, Nr. 39, S. 1818)

Landesraumordnungsplan als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Auf den Entwicklungsachsen soll die bauliche Entwicklung im Hamburger Umland konzentriert werden. Der Regionalplan weist darüber hinaus die Schönningstedter Straße als „regionale Straßenverbindung“ aus.

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Zielen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Aus der übergeordneten Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) ergeben sich für den Geltungsbereich mit Ausnahme der Darstellung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (LSG-VO Schönningstedt vom 3.4.1970) keine weiteren Vorgaben. Die Schutzgebietsgrenze verläuft im Norden und Westen unmittelbar entlang der Plangebietsgrenze.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten FNP-Änderung ist die Darstellung des gültigen FNP (gemischte Baufläche) als zulässige Nutzung und nicht die reale Bestandssituation zu Grunde zu legen. Entscheidend für die Beurteilung ist somit nicht die aktuelle Nutzung, sondern die planungsrechtliche Ausgangssituation. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hingegen sind im Rahmen der Umweltprüfung zum neu aufgestellten B-Plan die tatsächlichen Umweltauswirkungen zu bewerten, da noch kein B-Plan vorhanden ist.

#### **Mensch**

Mit Ausnahme der Flächen des stillgelegten Gewerbebetriebes sind die Flächen im Geltungsbereich derzeit noch gänzlich unbebaut. Als Bestandteil der freien Landschaft und aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand haben sie eine besondere Wohnumfeld- und Erholungsfunktion insbesondere für die Anwohner der angrenzenden Gebiete. Eine öffentliche Erschließung der Flächen existiert zurzeit zwar nicht, im Westen führt jedoch ein Feldweg vorbei. Dieser ist über einen Trampelpfad von der Schützenstraße erreichbar, der durch das Plangebiet verläuft.

Die planungsrechtliche Situation des Änderungsbereiches ist durch die Ausweisung als gemischte Baufläche bestimmt, der eine geringere Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion zukommt als der tatsächlichen Nutzung.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich östlich und südlich Mischgebiete, die überwiegend der Wohnnutzung dienen.

Hinsichtlich der Lärmsituation sind für den Geltungsbereich die Immissionen der umliegenden Straßen als Vorbelastungen des Standortes zu berücksichtigen.

Im Bereich des stillgelegten Gewerbebetriebes sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen einschließlich des Steilhanges sind Bodenauffüllungen vorhanden, die laut Bodengutachten lokal mit Kontaminationen (u.a. Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK, chlorierte Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle) unterschiedlich stark belastet sind.

### Auswirkungen

Durch die geplante FNP-Änderung von Mischnutzung in Wohnnutzung gehen vom Plangebiet keine erheblichen Belastungen der Wohn- und Erholungsfunktion aus. Auch die mit der Flächenausweisung verbundene Zunahme des Kfz-Verkehrs wird keine spürbare Mehrbelastung für die angrenzenden Gebiete nach sich ziehen.

Der Beeinträchtigungsgrad der neuen Wohnstandorte für das Schutzgut Mensch ergibt sich durch die bestehende Lärmbelastung aus dem Kfz-Verkehr insbesondere von der Schönningstedter Straße, die als Landesstraße eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung aufweist. Gegenüber der im gültigen FNP dargestellten Mischnutzung sind für Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, strengere Grenz- und Richtwerte für Lärmbelastungen einzuhalten. Infolgedessen ist für Wohnbauflächen grundsätzlich von einer höheren Empfindlichkeit und damit von erheblicheren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen als für gemischte Bauflächen. Eine differenzierte schalltechnische Beurteilung der Lärmbelastung sowie ggf. die Festsetzung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Von den lokal vorkommenden Bodenkontaminationen geht ein Beeinträchtigungsrisiko der gesunden Wohnverhältnisse aus, welches gegenüber einer Mischnutzung für Wohnbauflächen aufgrund der stärkeren Freiraumnutzung zusätzlich erhöht ist. Eine Gefährdung des Menschen ist durch geeignete Festsetzungen im Rahmen des B-Plans auszuschließen.

Insgesamt betrachtet kommt es durch die geplante Nutzungsänderung zu Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit für die künftigen Bewohner.

### **Tiere und Pflanzen**

Die un bebauten Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ihnen kommt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. An Biotopstrukturen sind insbesondere die gemäß § 15 a LNatSchG geschützten Biotope (Steilhang mit Birkenbestand, Sukzessionsfläche) sowie die nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützten randlichen Knickbestände hervorzuheben. Diese Biotope stellen am Siedlungsrand wichtige Lebens- und Nahrungsräume für

heimische Tiere und Pflanzen dar, wobei die Knicks aufgrund ihrer linearen Ausprägung gleichzeitig auch die Funktion des örtlichen Biotopverbundes übernehmen.

Die bebauten Flächen des ehemaligen Betriebes sind in ihrer Lebensraumeignung durch Überbauung und Versiegelung erheblich vorbelastet.

#### Auswirkungen

Auch für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht die reale, sondern die planungsrechtliche Situation und somit die derzeit zulässige Mischnutzung zu berücksichtigen. Da gemischte Bauflächen im Vergleich zu Wohnbauflächen in ihrer Wirkung nicht zwangsläufig mit erheblicheren Beeinträchtigungen der Lebensraumsituation verbunden sind, sondern diese wesentlich vom jeweiligen städtebaulichen Konzept abhängen, ist für die FNP-Änderung weder von negativen noch von positiven Auswirkungen für dieses Schutzgut auszugehen. Die tatsächlichen Umweltauswirkungen infolge von Zerstörung und Beeinträchtigung von Lebensräumen sind somit im Rahmen des B-Plans genauer zu bewerten.

Unabhängig davon sind die geschützten Biotope zu berücksichtigen. Die Kennzeichnung „Biotop“ ist daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **Boden**

Bei den Böden aus Geschiebelehm und -mergel handelt es sich um naturraumtypische Standorte mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Seltene oder empfindliche Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Das stillgelegte Betriebsgelände liegt am Rande einer ehemaligen Abbaugrube, wobei der nördlich angrenzende Steilhang die frühere Grubenböschung darstellt. Sowohl die Abbaugrube als auch das Betriebsgelände wurden in der Vergangenheit mit unterschiedlichen Fremdstoffen aufgefüllt. Die planungsbegleitend durchgeführten Bodenuntersuchungen bestätigen für diese Bereiche den Verdacht auf Kontaminationen mit Schadstoffen (u.a. Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK, chlorierte Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle).

Eine weitere Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktionen besteht im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen des Betriebsgeländes. Auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Grünlandböden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung gestört.

#### Auswirkungen

Da das maximal zulässige Maß der Überbauung und Versiegelung gemäß Baunutzungsverordnung für Wohngebiete geringer ist als für Gebiete mit Mischnutzung, wirkt sich die geplante Nutzungsänderung eher positiv als negativ auf das Schutzgut Boden

aus. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden sich diese Effekte jedoch im Gesamtzusammenhang kaum bemerkbar machen.

Auch die Sanierung der belasteten Böden würde zu einer Aufwertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führen, wobei die Wahrscheinlichkeit einer solchen Durchführung für eine künftige Wohnnutzung höher liegt.

Die grundsätzlich mit der erstmaligen Überbauung bzw. Versiegelung von unbebauten Flächen verbundene Zerstörung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan zu bewerten.

### **Wasser**

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung sind infolge der schluffigen Böden als nur eingeschränkt einzuschätzen. Gleichzeitig haben die Deckschichten aufgrund des bindigen Substrats aber ein mittleres bis hohes Filtervermögen für Schadstoffe. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser besteht für die grundwasserfernen Standorte somit nicht. Auch im Bereich der kontaminierten Flächen besteht laut Bodengutachten keine Grundwassergefährdung.

Die versiegelten und überbauten Flächen mit gewerblicher Nutzung stehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt für die natürliche Versickerung und Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Auswirkungen

Entsprechend der Ausführungen zum Schutzgut Boden ist auf der Wohnbaufläche im Gegensatz zu der bisher dargestellten gemischten Baufläche auch für das Schutzgut Wasser von einer Verbesserung der Umweltsituation auszugehen. So werden dem Naturhaushalt infolge der geringeren maximal zulässigen Baudichte - wenn auch nur geringfügig - weniger Flächen für die Grundwasserneubildung entzogen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Festsetzungen zum umweltverträglichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bodenkontaminationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

### **Klima**

Die kleinklimatische Situation des Änderungsbereiches wird von der Siedlungsrandlage und somit sowohl von der offenen Landschaft als auch der angrenzenden Bebauung bestimmt. Die von der Änderung betroffene Grünlandfläche am Siedlungsrand ist lokal-klimatisch noch dem Freilandklima zuzuordnen und hat insbesondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Die gewerblich genutzten Flächen sind aufgrund von

Versiegelung und Überbauung von einer verringerten Verdunstungsrate und einer stärkere Aufheizung der Oberflächen geprägt.

#### Auswirkungen

Mit der Versiegelung und Überbauung verliert die Grünlandfläche weitgehend ihre kleinklimatischen Funktionen. Diese Auswirkungen weichen jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht wesentlich von denjenigen ab, die mit einer Mischung zu erwarten wären.

Die Erheblichkeit der tatsächlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ist im Zuge der Neuaufstellung des B-Plans zu beurteilen.

#### **Luft**

Vorbelastungen der Luft werden grundsätzlich durch die Emissionen aus der Landwirtschaft sowie vor allem aus dem Straßenverkehr hervorgerufen. Während der Verkehr auf der Schützenstraße eher gering ist, gehört die Schönnigstedter Straße als Landesstraße zu den regional übergeordneten Straßen. Unter Berücksichtigung der natürlichen Durchlüftung des Landschaftsraumes ist dennoch von einer nur geringen lufthygienischen Belastung des Plangebietes auszugehen.

#### Auswirkungen

Aus Sicht der Luftschadstoffbelastung sind mit der Ausweisung der Wohnbaufläche keine erheblichen Auswirkungen verbunden, da die dadurch erzeugten zusätzlichen Verkehre in der Gesamtbetrachtung keine spürbare Veränderung mit sich bringen. Gleiches gilt bereits für die zulässige Nutzung als gemischte Baufläche, so dass sich diesbezüglich keine Unterschiede ergeben.

Hinsichtlich der lufthygienischen Belastung des Plangebietes durch Schadstoffimmissionen aus dem Kfz-Verkehr ergeben sich für die Wohnbaufläche keine anders zu bewertenden Auswirkungen als für gemischte Bauflächen, da die selben Grenzwerte anzusetzen sind.

#### **Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebiets wird durch die Lage am Stadtrand bestimmt. Im Gegensatz zur Grünlandfläche, die der knickgeprägten Agrarlandschaft zuzuordnen ist, bildet der stillgelegte Gewerbebetrieb mit seinen Gebäuden und versiegelten Flächen eine Einheit mit den angrenzenden Mischgebietsflächen. Im Westen und Süden tragen randliche Knicks zur landschaftlichen Einbindung der Flächen bei. Der Gewerbebetrieb wird nach Norden durch den Gehölzbestand des Steilhanges eingebunden.



Entlang des südlichen Knicks verläuft von der Schützenstraße kommend ein Trampelpfad durch den Änderungsbereich. Eine weitere Erschließung des Plangebietes zu Erholungszwecken existiert nicht.

Im Norden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schönningstedt an das Plangebiet.

### Auswirkungen

Mit der geplanten Ausweisung der Wohnbaufläche ergeben sich im Vergleich zur bisher im FNP dargestellten gemischten Baufläche keine negativen oder positiven Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, da die für eine Eingriffsbeurteilung wesentlichen Unterscheidungsmerkmale erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benannt werden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Ohne Änderung des rechtswirksamen FNP würde im Plangebiet in den nächsten Jahren auf der Grundlage eines aufzustellenden B-Plans entsprechend der unmittelbar angrenzenden Gebiete voraussichtlich ein Mischgebiet entstehen. In diesem Falle wäre ein Erhalt der bestehenden Betriebsgebäude denkbar.

Bis dahin würden die Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches weiter landwirtschaftlich genutzt werden und die vorhandenen Strukturen auf den übrigen Flächen erhalten bleiben. Eine Sanierung der belasteten Böden würde unter Berücksichtigung der Mischnutzung aufgrund der geringeren Empfindlichkeit möglicherweise unterbleiben.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt. Entsprechende Maßnahmen sind insbesondere zum Schutz der Gesundheit des Menschen sowie der wertvollen Biotope auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und die Konkretisierung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei ist für die Bilanzierung der Eingriffe die tatsächliche Ausgangssituation zu Grunde zu legen, da für das Gebiet noch kein B-Plan vorliegt.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der FNP-Änderung um keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich um eine Änderung der Nutzungsart einer bereits ausgewiesenen gemischten Baufläche handelt, ergeben sich im Hinblick auf die Zielsetzung, Wohnbauland zu schaffen, keine Planungsalternativen.

Durch die Inanspruchnahme einer bereits ausgewiesenen Fläche im zusammenhängenden Siedlungsgebiet kann die Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches vermieden werden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich die Änderung der Nutzungsart auf die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auswirkt, wurde zwischen den drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden. Zusätzlich ergeben sich durch die FNP-Änderung für einige Schutzgüter positive Auswirkungen. Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden hauptsächlich die Darstellungen des rechtskräftigen FNP sowie der Landschaftsplan der Stadt Reinbek herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zusätzlich Fachgutachten zum Thema Altlast erstellt.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Da die FNP-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Ausweisung von neuem Wohnbauland im Stadtteil Prahlsdorf geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in Wohnbaufläche geändert.

Die Nutzungsänderung bleibt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation und der Vorbelastungen auf Ebene des FNP für die überwiegende Zahl der Schutzgüter ohne zusätzliche negative Auswirkungen. Zum Teil ergeben sich sogar positive Effekte für die Umwelt.

Nachteile sind jedoch im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen festzustellen, da bei der Bewertung der Umweltauswirkungen für Bauflächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, strengere Orientierungswerte als für eine Mischnutzung anzusetzen sind. Dies betrifft sowohl Lärmimmissionen als auch den Umgang mit Bodenbelastungen durch Altablagerungen, so dass insgesamt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Im Gegensatz dazu führt die FNP-Änderung zu einer Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes, da gegenüber der bisher im gültigen FNP zugelassenen Nutzungsintensität von einer geringeren baulichen Dichte auszugehen ist. Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Änderungen der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Die einzelnen Bewertungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b> gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als gemischte Baufläche
Mensch	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	keine Veränderung
Boden	Verbesserung
Wasser	Verbesserung
Klima	keine Veränderung
Luft	keine Veränderung
Landschaft	keine Veränderung
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen
Wechselwirkungen	nicht betroffen

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich für die Nutzungsänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der Zielsetzung, Wohnbauland zu schaffen, nicht.