



Auftraggeber:

Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Hamburger Straße 5 - 7
21462 REINBEK

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 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 (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation
zum Bebauungsplan Nr. 41 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 (Landschaftsarchitekt)
Dipl.- Ing. Kerstin Berg (Landschaftsarchitektin)

Planungsstand vom 05.04.2011 (Plan Nr. 2.1)

Stadt Reinbek
Kreis Stormarn

**Begründung
mit Umweltbericht**

Stand nach §1 Abs.7 BauGB

zur

**36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Südöstliche Waldstraße“**

für den Bereich:

südöstlich der Waldstraße Nr.6 „Villa Tiefenbacher“,
westlich der Waldflächen „Vorwerksbusch“,
nördlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin,
östlich in einem Abstand von 75 Metern
parallel zur „Waldstraße“

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau- und Planungsausschuss vom 07.06.2011
Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2011
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
Genehmigungsverfahren

Planverfasser:

BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 05.04.2011 (Plan Nr. 2.1)



Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südöstliche Waldstraße“
 - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung Fachplanungen
Fachgesetze
Schutzgebiete
 - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes
 - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit
 - 5.2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 5.2.3.3 Boden
 - 5.2.3.4 Wasser
 - 5.2.3.5 Luft und Klima
 - 5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild
 - 5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes



- 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
- 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.3 Zusätzliche Angaben
 - 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 6. Planinhalte
- 7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung
- 8. Immissionsschutz
- 9. Verkehr
- 10. Ver- und Entsorgung
- 11. Brandschutz
- 12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Regelabstand zum Wald
 - 12.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes
- 13. Altlasten
- 14. Archäologische Denkmale
- 15. Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung

(die zusammenfassende Erklärung wird zum Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gefertigt)



Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Planungsträger und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Schreiben vom 29.03.2011
 - Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 28.03.2011 (keine Bedenken)
 - DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 25.03.2011
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 25.03.2011
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, untere Denkmalschutzbehörde mit Verfügung vom 22.03.2011 und für das Landesamt für Denkmalpflege des Landes Schleswig-Holstein mit Verfügung vom 22.03.2011 (keine Anregungen)
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 18.03.2011 (keine Anregungen)
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, untere Forstbehörde mit Schreiben vom 03.03.2011 (keine Anregungen)
 - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 24.02.2011
 - Gewässerpflegerverband Bille mit Schreiben vom 22.02.2011 (keine Anregungen)
 - Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 08.03.2011 (keine Bedenken)
- „Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG“ zum Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek (Stand vom 01.10.2010) mit Kartierungen von LEGUAN GmbH
- „Städtebauliche Konzeption - Variante 1a“ zum Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek (Stand vom 13.08.2010) im Maßstab 1:1.00
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek (Stand vom 21.07.2010)
- „Baugrunduntersuchung“ zum Bauvorhaben Waldstraße 2 - 4a im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek (Stand vom 02.04.2009)
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr in Bezug auf das „Entwicklungsgebot“ zum Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Reinbek mit Verfügung vom 23.11.2010
- Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erlass der Abteilung Landesplanung in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung vom 15.04.2010



- Vorläufiger Untersuchungsrahmen („Scoping-Unterlage“) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie nach § 16 Abs. 1 LaplaG im Rahmen der Planungsanzeige mit Planungsstand vom 08.08.2009
 - Stellungnahme der Forstbehörde Süd des Landes S-H vom 12.04.2010
 - Gemeinsame Stellungnahme des BUND Landesverband S-H, Kreisgruppe Stormarn und des NABU Landesverband S-H vom 02.04.2010
 - Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein vom 01.04.2010
 - Stellungnahme der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG vom 29.03.2010
 - Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Außenstelle Lübeck - Landwirtschaft und ländliche Entwicklung - vom 26.03.2010
 - Stellungnahme der Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 26.03.2010
 - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H, Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle mit Erlass vom 24.03.2010
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und nach § 4 Abs. 1 BauGB jeweils vom 23.03.2010
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, untere Denkmalschutzbehörde, mit Verfügung vom 19.03.2010
 - Stellungnahme der Landwirtschaftskammer S-H vom 22.03.2010
 - Stellungnahme der e.on HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg vom 17.03.2010
 - Stellungnahme der Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH vom 02.03.2010
 - Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Außenstelle Lübeck - Technischer Umweltschutz - vom 02.03.2010
 - Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke GmbH vom 24.02.2010
 - Stellungnahme der Industrie- und Handwerkskammer zu Lübeck per Mail vom 25.02.2010
 - Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel vom 23.02.2010
- „Bestandssituation und konzeptionelle Überlegungen“ zum Bebauungsplan Nr. 41 erstellt im Zuge der Beratungen in den städtischen Gremien zum Aufstellungsbeschluss (Stand vom 30.03.2009) als Anlage zu der o. g. „Scoping-Unterlage“



- Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 18.04.2008 zu „Villa Waldstraße 6 in Reinbek“ - geplante Bebauung im Umgebungsschutzbereich
- Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 12.10.2007 zu „Villa Waldstraße 6 in Reinbek“ - ehemaliger Park der Villa Tiefenbacher
- Eintragung von Kulturdenkmalen in das Denkmalsbuch, „Villa Tiefenbacher, Waldstraße Nr. 6 in Reinbek mit Erlass des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 08.03.2005
- Waldumwandlungsbescheid für Flurstück 231/9 der Flur 4 der Gemarkung Reinbek vom 11.03.1997 mit Rechtskraft vom 23.04.1997
- Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“ der Stadt Reinbek vom 5. Dezember 1995

- Rechtwirksamer Flächennutzungsplan und festgestellter Landschaftsplan der Stadt Reinbek

- Digitale Topographische Karte 1:5.000 als Planungsgrundlage für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Nutzungsgenehmigung (12 - 562.6 S 840/10)



1. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ beabsichtigt die Stadt Reinbek die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die planerische Steuerung und Sicherung einer städtebaulich geordneten sowie grünordnerisch verträglichen Entwicklung des Plangebiets. Die angestrebte Planung entspricht nicht in allen Teilen den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Reinbek. Die westliche Hälfte des Plangebiets ist dort als Wohnbaufläche und die östliche Hälfte als Waldfläche dargestellt. Die Teilfläche der Waldfläche, die nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes, mit forstbehördlicher Genehmigung umgewandelt worden ist, stellt im Wesentlichen die Abweichung dar.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nach abschließender Prüfung durch den Kreis Stormarn vom 23.11.2010 in Übereinstimmung mit dem Innenministerium (als Plangenehmigungsbehörde für die FNP-Änderung) eine Änderung des Flächennutzungsplanes für einen kleineren Teilbereich des Bebauungsplangebietes erforderlich und im Parallelverfahren durchzuführen.

Ziel der Stadt Reinbek ist es somit, auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, der Zielsetzung der Erhaltungssatzung in Verbindung mit der Beachtung denkmalpflegerischer Belange, der Ergebnisse einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme und der gutachterlichen Ergebnissen begleitender Fachplanungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung planungsrechtlich zu gewährleisten. Hierbei wird die städtebauliche Konzeption, die dem Ursprungs-Flächennutzungsplan zugrunde liegt, den modifizierten Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde für die Bauleitplanung „Südöstliche Waldstraße“ insgesamt die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zum Nachweis der grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzung an diesem Standort und die Erstellung eines Fachbeitrages zum Artenschutz mit umfangreichen Kartierungen in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag gemeinsam beauftragt. Somit können im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet und somit auch auf den hier in Überplanung befindlichen Teilbereich einwirkenden Rahmenbedingungen in das Planungskonzept eingebunden und eine gemeinsame Gesamtplanung erstellt werden.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 07.06.2011 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2011 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 41 (s. Quellenverzeichnis) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die Stadt Reinbek bewerteten Ergebnisse des zum Bebauungsplan Nr. 41 durchgeführten „Scoping - Verfahrens“. Zudem wurden die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger, der Naturschutzverbände einschließlich der Anregungen privater Personen und die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass zuletzt vom 08.03.2011 in die Gesamtabwägung eingestellt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss redaktionell ergänzt.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

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.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Darstellung einer kleineren Teilfläche einer Wohnbaufläche einschließlich Grünflächen in rückwärtiger Lage einer bestehenden Stadtlage, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt betroffen waren.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich liegt am südlichen Stadtrand von Reinbek und wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Waldstraße Nr. 6 „Villa Tiefenbacher“,
- im Osten durch die Waldflächen „Vorwerksbusch“,
- im Süden durch die Bahnstrecke Hamburg-Berlin,
- im Westen in einem Abstand von 75 m parallel zur „Waldstraße“.



Der räumliche Änderungsbereich (s. **Abb. 1** unten) umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 05.04.2011 - Plan Nr. 2.1) eine Fläche von insgesamt ca. 0,76 ha, davon

- ca. 2.640 m² Wohnbauflächen (W)
- ca. 4.975 m² Grünflächen
mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“

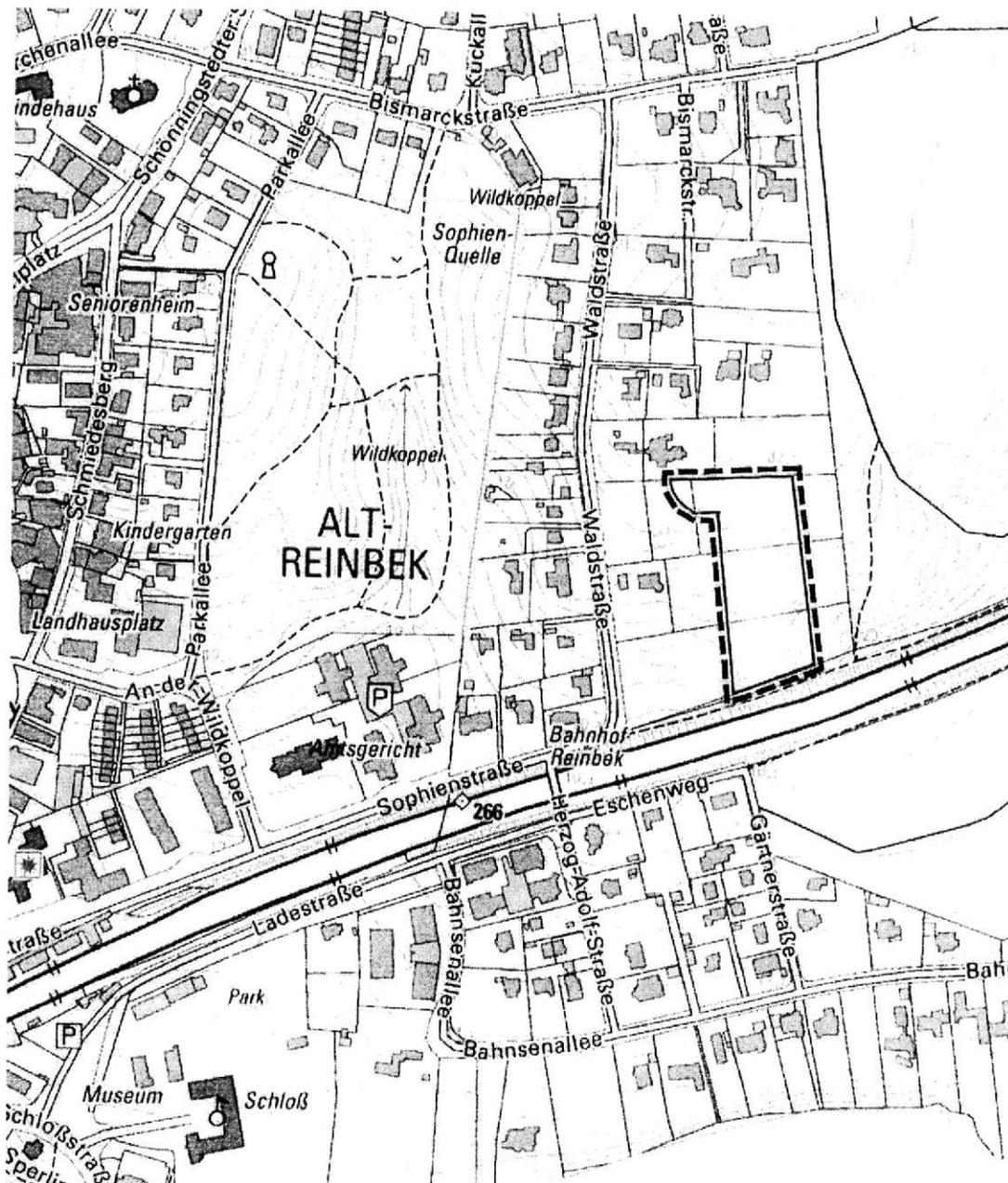


Abb. 1
 Abgrenzung des Änderungsbereiches der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Südöstliche Waldstraße“ (Stand vom 05.04.2011 - Plan Nr. 2.1)



4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sowie den Planfestsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 41 und den bauordnungsrechtlich und forstbehördlich erteilten Genehmigungen auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die Flächennutzungen bezogen auf den Änderungsbereich.

4.1 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.

Das Plangebiet liegt noch im baulichen Siedlungszusammenhang von Reinbek auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek.

Entsprechend den Zielen des zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und der Gesamtfortschreibung (1998) des Regionalplanes, Planungsraum I kann die Stadt Reinbek grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 41 (s. Quellenverzeichnis) durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H grundsätzlich geprüft worden sind.

Die Stadt Reinbek ist gemeinsam mit der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf b. H. Teil eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Hamburg und damit Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung.

Vor dem Hintergrund dieser Funktionszuweisung des Regionalplanes und der Tatsache, dass die Planung durch den Flächennutzungsplan bereits überwiegend planerisch vorbereitet wurde, hat die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und zugleich im Rahmen des „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Erlass vom 15.04.2010 bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den Zielsetzungen nicht entgegenstehen.

Die Hinweise zum Entwicklungsgebot hat die Stadt Reinbek in Rückabstimmung mit der abschließenden Prüfung durch den Kreis Stormarn vom 23.11.2010 berücksichtigt. Demzufolge erfolgt die Aufstellung einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich, der derzeit im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt als Waldfläche dargestellt ist, parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 41.



5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2a Abs. 4 BauGB ist für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südöstliche Waldstraße“

Mit der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans sollen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 die planerisch konzeptionellen Zielsetzungen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und für die Sicherung einer städtebaulich geordneten sowie grünordnerisch verträglichen Entwicklung des Plangebiets bzw. des Änderungsbereiches geschaffen werden. Hierzu ist unter Bezugnahme auf den geltenden Flächennutzungsplan, bezogen auf den Änderungsbereich, die Darstellung einer kleineren Wohnbaufläche und Grünflächen, die den angrenzenden Waldflächen vorgelagert werden, vorgesehen.

Im Wesentlichen sind die bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen mit folgenden Wirkungen bei Realisierung verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung / Versiegelung, Bodenab- und -auftrag),
- Entfernung von gemäß Reinbeker Baumschutzsatzung geschützten Bäumen,
- Beeinträchtigung der Flora und Fauna,
- Visuelle Veränderung.

Im Rahmen der Bauphase sind Schadstoffemissionen und -immissionen, sowie Lärm und visuelle Störreize möglich, die Auswirkungen auf diverse Schutzgüter haben können. Diese Wirkfaktoren sind zeitlich begrenzt auf die Bauphase und die Tagstunden und werden durch die Einhaltung üblicher Sicherheitsvorschriften im Baustellenbetrieb sowie den Einsatz technisch einwandfreier Fahrzeuge und Maschinen minimiert.

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

Fachgesetze

Bei der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes 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 nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.



Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird mit Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

Fachplanungen

Gemäß dem zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) und in Konkretisierung gemäß **Regionalplan** (Fortschreibung 1998, Planungsraum I) ist die Stadt Reinbek gemeinsam mit der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf b. H. Teil eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Hamburg und damit Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung.

Der Änderungsbereich und somit auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt noch im baulichen Siedlungszusammenhang von Reinbek auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek, d. h., dass die Ziele der Raumordnung den verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Das **Landschaftsprogramm** (1999) und in Konkretisierung der **Landschaftsrahmenplan** (LRP 1998, Planungsraum I) treffen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 bzw. für die umgebenden Bereiche die folgenden Aussagen:

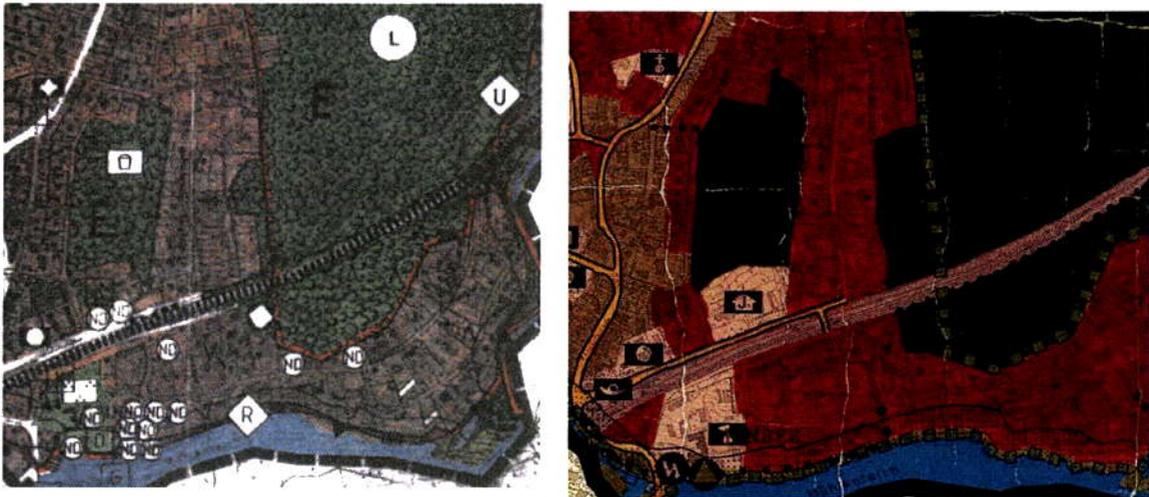
- Die westliche Hälfte des Plangebietes ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt, die östliche Hälfte als Wald.
- Die sich östlich des Plangebietes anschließenden Waldflächen „Vorwerksbusch“ sind als Erholungswald gekennzeichnet und Teil des Landschaftsschutzgebietes „Billetal“.
- Die Waldflächen des Plangebietes bzw. des Erholungswaldes sind als Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen dargestellt und stehen im räumlichen Zusammenhang mit Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (das südlich und östlich in einiger Entfernung zum Plangebiet verlaufende Billetal besitzt eine besondere Bedeutung als Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems). Die Waldflächen dienen als Übergangszone der Stützung und Ergänzung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Bezüglich der Lage in Gebieten mit besonderer Erholungseignung bzw. besonderen ökologischen Funktionen wird in der Abwägung - vor dem Hintergrund einer bislang ausschließlich privaten Nutzung und somit einer der Öffentlichkeit nicht Zugänglichkeit der Plangebietsflächen und unter Berücksichtigung der Randlage zur Siedlung - dem Belang zur Schaffung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf hier der Vorrang eingeräumt. Dies entspricht grundsätzlich den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek.

Der ökologischen Bedeutung ist durch Minimierung nachteiliger Wirkungen in die benachbarten landschaftlichen Außenbereiche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Rechnung zu tragen.



Der nach dem Flächennutzungsplan festgestellte **Landschaftsplan** stellt bereits die Planungssituation entsprechend der erteilten Waldumwandelungsgenehmigung (s. Quellenverzeichnis) und die geplante wohnbaulichen Arrondierung als Wohnbaufläche dar. Im Osten und im Norden sind die angrenzenden Waldflächen dargestellt (vgl. Abbildung unten links).



Die mit dem Bebauungsplan Nr. 41 angestrebte Planung entspricht nicht in allen Teilen den Darstellungen der geltenden **Flächennutzungsplanung** der Stadt Reinbek (vgl. Abbildung oben rechts).

Die westliche Hälfte der geplanten wohnbaulichen Arrondierung ist dort als Wohnbaufläche dargestellt, die östliche Hälfte als Waldfläche. Die Teilfläche der Waldfläche, die nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes, mit forstbehördlicher Genehmigung umgewandelt worden ist, wie im Landschaftsplan dargestellt, stellt die Abweichung dar. Daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 41 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und durchgeführt.

Schutzgebiete

Etwa 500 m östlich des Änderungsbereiches, jenseits der Waldflächen „Vorwerksbusch“, befindet sich das **FFH-Gebiet 2427-391 „Bille“**, das auf einer Fläche von ca. 217 ha den Lauf der Bille einschließlich eines kleinen Seitenbachs sowie die zugehörigen Talräume umfasst. Die Bille gilt als einziges Salmonidengewässer Schleswig-Holsteins und weist aufgrund des abschnittswisen hohen Natürlichkeitsgrades seltene und vom Aussterben bedrohte Arten sowie gefährdete Biotope auf.

Das ca. 7.479 ha große **Europäische Vogelschutzgebiet 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“** befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km südöstlich bzw. etwa 3 km östlich des Änderungsbereiches. Es erstreckt sich südlich und westlich von Schwarzenbek bis zum Billetal und umfasst mit dem Sachsenwald das größte geschlossene Waldgebiet Schleswig-Holsteins. Es ist Brutplatz für zahlreiche Anhang I-Arten der EG - Vogelschutzrichtlinie. Eingeschlossen in das Gebiet ist auch der naturnahe Laubwaldbestand des Gülzower Holzes im Süden von Schwarzenbek, das Gewässersystem der Schwarzen Au sowie ein Bereich des Naturschutzgebietes Billetal. Teilbereiche des Vogelschutzgebietes sind als FFH-Gebiete gemeldet.



Aufgrund der ordnungsgemäßen Entsorgung der innerhalb des Änderungsbereiches anfallenden Niederschlags- und Abwässer, der Entfernung zu den Schutzgebieten, der Barrierewirkung durch die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke sowie vorhandene abschirmende Waldflächen werden planungsbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten NATURA 2000-Gebiete ausgeschlossen.

Das rund 176 ha große **Naturschutzgebiet** (NSG) Nr. 122 „**Billetal**“ umfasst das Tal der Bille zwischen dem Reinbeker Mühlenteich (ca. 350 m südlich des Plangebietes jenseits der Bahnlinie und vorhandener Bebauung) und Grande. Das NSG wird von der Planung nicht berührt.

Das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „**Billetal**“ (gem. Kreisverordnung vom 13.06.2007) liegt außerhalb des Änderungsbereiches, östlich angrenzend und wird räumlich im Wesentlichen von der Ortslage der Stadt Reinbek, dem Naturschutzgebiet Billetal und der Gemeinde- bzw. Kreisgrenze begrenzt. Das rund 215 ha große Gebiet besitzt eine besondere Bedeutung für das Naturerleben und die naturverträgliche Erholung im besiedelten Bereich.

Eingriffe in die Flächen des LSG werden mit diesem Änderungsverfahren planerisch nicht vorbereitet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Gemäß den mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 41 und somit vom Grundsatz her auch für den Teilbereich im Rahmen dieses Änderungsverfahrens verbundenen Wirkfaktoren wird davon ausgegangen, dass sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen weitestgehend auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 beschränken werden. Der Untersuchungsraum ist damit im Wesentlichen identisch mit dem vorgenannten Planbereich.

Im Hinblick auf Auswirkungen auf den Belang Mensch / Erholen sowie Mensch / Wohnen bzw. Gesundheit durch Verlärmung und visuelle Veränderungen (Landschafts- / Stadtbild) geht der Betrachtungsraum über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 und somit auch für diesen Änderungsbereich hinaus, ebenso bezüglich der faunistischen Belange und der Belange der Kulturgüter.

Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Osten des Stadtgebietes und umfasst aus den vorangestellten Planungserfordernissen lediglich einen Teilbereich von ca. 0,76 ha des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Reinbek.

Der Änderungsbereich liegt südöstlich der „Villa Tiefenbacher“ (auch: „Haus Waldeck“), östlich in einem Abstand von 75 m parallel zur „Waldstraße“, nördlich der im Einschnitt geführten Bahnlinie Hamburg-Berlin und westlich dem Waldgebiet „Vorwerksbusch“.



Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt (nach Osten zum Wald hin mit geringfügig reduzierter Pflege), mit großflächigen Rasenflächen, vereinzelt Ziergehölzen und -hecken sowie älterem Baumbestand.

Das südliche Bereich wird nicht als Garten unterhalten. In diesem Teil wurden, bedingt durch Bodenabrutschungen in den Bahnbereich, umfangreiche Bodenarbeiten durchgeführt und in diesem Zusammenhang eine Reihe von Bäumen gefällt. Zwischen den verbliebenen Bäumen hat sich eine Gras- und Staudenflur entwickelt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen folgende Entwicklung ohne Realisierung des Vorhabens anzunehmen:

Die in Verbindung mit dem Wohnhaus Waldstraße Nr. 4a gärtnerisch genutzten Flächen werden weiterhin zu privaten Wohn-, Erholungs- und gestalterischen Zwecken genutzt. Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird sich bei ausbleibender Nutzung durch natürliche Sukzessionsprozesse kurz- bis mittelfristig zu Gras- und Staudenfluren mit Pioniergehölzen und langfristig zu Waldflächen entwickeln.

Eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches wäre ohne verbindliche Bauleitplanung aufgrund des Außenbereichscharakters der Flächen nicht möglich.

Eine Neuaufforstung der umgewandelten Waldflächen entsprechend den bisherigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes kommt nicht in Betracht bzw. ist nicht realisierungsfähig, da der Grundstückseigentümer eine solche Maßnahme nicht anstrebt und die Stadt Reinbek dies auf privaten Grundstücksflächen auch nicht umsetzen kann.

5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitete städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Stadt- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die naturschutzfachlichen Bewertungen werden nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt.

Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Hervorhebung der Bereiche mit besonderer Funktion bzw. gegebenen Schutzvorbehalten.



5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnen / Erholen

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Nördlich sowie westlich des Plangebietes befinden sich großzügig geschnittene Wohngebäude mit den sie umgebenden Gartenflächen. Dabei handelt es sich um das historisch gewachsene Reinbeker Villenviertel „Sophienstraße/ Waldstraße“, für das im Jahre 1995 eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB erlassen wurde. In den zurückliegenden Jahrzehnten wurde dieses Quartier in den rückwärtigen Bereichen durch Wohngebäude unterschiedlicher Art und Charakters weiterentwickelt.

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan (LRP 1998, Planungsraum I) teilweise als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt, östlich außerhalb des Plangebietes sowie westlich jenseits der Bebauung an der Waldstraße sind ausgewiesene Erholungswaldflächen vorhanden. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Billetal“ mit besonderer Bedeutung für das Naturerleben und die naturverträgliche Erholung an den Planbereich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

Mögliche Auswirkungen auf die geplante Wohnfunktion sind durch Lärmemissionen der südlich des Änderungsbereiches im Einschnitt verlaufenden Bahnstrecke Hamburg-Berlin als gegeben anzusehen.

Im Rahmen der Planbearbeitung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) erstellt, die mit ihren Ergebnissen auch für dieses Änderungsverfahren in die Umweltprüfung eingestellt werden kann.

Aus dieser Untersuchung lassen sich für die verbindliche Bauleitplanung folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz ableiten:

- Herstellung einer Schallschutzmaßnahme an der Böschungsoberkante zur Bahnstrecke mit einer abschirmenden Höhe von 2,5 m
- Beschränkungen zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Erd- und Obergeschoss und Maßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Durch die Nähe der geplanten Wohnbaugrundstücke zu Waldflächen sind Gefahren und Beeinträchtigungen durch Windwurf, Windbruch und Laubeinwehungen möglich, die durch Beachtung des Regelabstandes zum Wald (= so genannter „Waldschuttreifen“) minimiert werden können.

Der Regelabstand zur nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldparzelle wurde durch die zuständige Forstbehörde im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 41 durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB (s. Quellenverzeichnis) auf 25 m festgesetzt. Zu den östlich angrenzenden Waldflächen „Vorwerksbusch“ ist der Regelabstand von 30 m einzuhalten.



Die beiden o. g. „Waldschutzstreifen“ werden mit diesem Änderungsverfahren als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dargestellt. Weitergehende Nutzungseinschränkungen können unter Bezugnahme auf das LWaldG im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen werden.

Durch die geplante wohnbauliche Arrondierung wird sich die Verkehrsbelastung im Bereich „Sophienstraße / Waldstraße“ nur sehr geringfügig erhöhen. Erhebliche Auswirkungen des Zusatzverkehrs (Lärm, Abgase) auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 41 kann gewährleistet werden, dass die innerhalb des Änderungsbereiches und innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 zukünftig zulässigen Wohnnutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Bahnstrecke Hamburg-Berlin durch aktive und passive Maßnahmen des Schallschutzes hinreichend geschützt werden können.

Nachteilige visuelle Veränderungen durch die geplante Bebauung und wohnbauliche Nutzung sind durch Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, zum Maß der baulichen Nutzung und durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen minimierbar.

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

5.2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden intensiv gärtnerisch genutzt mit großflächigen Rasenflächen, vereinzelt Ziergehölzen und -hecken sowie älterem Baumbestand (nach Osten zum Wald hin mit geringfügig reduzierter Pflege). Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird nicht als Garten unterhalten, sondern von einer Gras- und Staudenflur mit einzelnen älteren Bäumen eingenommen.

Gefährdete oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen von Ortsbegehungen im Zuge der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 41 nicht festgestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung „Südöstliche Waldstraße“ und als Planungsgrundlage für die in der Bebauungsplanung zu treffenden Festsetzungen wurden auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und der Naturschutzverbände faunistischen Untersuchungen erstellt, die in einem „Fachbeitrag zum Artenschutz“ (s. Quellenverzeichnis und als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 41) ihren Niederschlag gefunden haben und auch für dieses Änderungsverfahren wie folgt in die Umweltprüfung eingestellt werden.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 insgesamt 18 Brutvogelarten mit 35 Brutpaaren festgestellt. Bei den festgestellten Brutvögeln handelt es sich um ungefährdete Arten, die häufig im Siedlungsumfeld vorkommen. Bemerkenswert ist der verhältnismäßig hohe Anteil an in Baumhöhlen- und Nischen brütenden Arten.

Daneben ist das Gebiet Jagd- bzw. Nahrungshabitat von sechs Fledermausarten.



Im Jahr 2010 wurden keine Amphibien festgestellt. Daneben ist mit dem Vorkommen diverser wirbelloser Tierarten (Insekten, Schnecken etc.) zu rechnen.

Das Plangebiet und somit auch der Änderungsbereich sind aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung und einer entsprechend geringen biologischen Vielfalt für die Tier- und Pflanzenwelt größtenteils nur von allgemeiner Bedeutung. Die waldnahen, weniger intensiv gepflegten Bereiche sowie der vorhandene Alt- und Höhlenbaumbestand sind als Pufferzone zu Waldflächen mit besonderen ökologischen Funktionen bzw. als Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten von besonderer Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Aufstellung 36. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Veränderungen der vorliegenden planungsrechtlichen Situation auch innerhalb des Änderungsbereiches vorbereitet, deren Verwirklichung Umweltauswirkungen auf den Lebensraum von Pflanzen und Tieren haben wird.

Durch die Überbauung / Versiegelung sowie durch die Umnutzung der Flächen werden bisher unversiegelte Bereiche und Gehölze als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beseitigt. Bei Realisierung der Planung werden gemäß Reinbeker Baumschutzsatzung geschützte Bäume entnommen werden. Im Zuge der Bauarbeiten besteht die Gefahr der Tötung / Verletzung von Individuen geschützter Arten.

Im Zuge der Bauarbeiten und der nachfolgenden Wohnnutzung kommt es zu Störungen und Emissionen (insbesondere Lärm, Licht) in bislang nur wenig beeinträchtigten Bereichen in Waldrandnähe.

Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen bzw. durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 41 kann gewährleistet werden, dass

- die zulässige Versiegelung durch Beschränkungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Ausgestaltung der Zuwegungen minimiert werden kann,
- durch die Festsetzung eines „Waldschutzstreifens“ als private Grünfläche, in dem bauliche Anlagen unzulässig sind, mit Erhalt eines alten Baumbestandes, die Reichweite störender Einflüsse in den Wald hinein reduziert werden kann,
- der Baumbestand im übrigen Plangebiet weitgehend erhalten werden kann,
- Lichtmissionen in den Wald hinein vermieden werden können und
- die Anpflanzung von Ersatzbäumen erfolgen kann.

Durch Pflanzungen von Ersatzbäumen innerhalb des Plangebietes, die unter den im Bebauungsplan Nr. 41 benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgen, können die nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ausgeglichen werden, so dass mit Realisierung der Kompensationsmaßnahmen dann keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben werden.



Planbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können im Hinblick auf die im Änderungsbereich und deren Umfeld vorkommenden planungsrelevanten Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten werden planbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Beachtung der folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden, so dass dann eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

- Die naturschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, d. h., während der Brutzeit, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass keine von Altvögeln, Gelegen oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester zerstört und damit Altvogel oder Junge verletzt oder getötet bzw. Gelege zerstört werden.

- Je gefällttem Brutbaum von Höhlen- oder Nischenbrütern ist ersatzweise eine geeignete künstliche Nisthilfe für Höhlen- oder Nischenbrüter im Plangebiet oder dessen Umfeld an Bäumen anzubringen. Das Eintreten des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG lässt sich durch die vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (so bezeichnete „CEF-Maßnahme“) verhindern, da auf diese Weise das Angebot verfügbarer Niststätten und somit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld gewährleistet ist. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffes wirksam sein.

Die erforderlich werdenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahme) sind als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 41 aufzunehmen bzw. als Auflage im Rahmen der Baugenehmigung zu formulieren.

5.2.3.3 Boden

Bestand und Bewertung

Das Relief innerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 41 und somit in Teilen auch innerhalb des Änderungsbereiches ist relativ ausgeprägt und fällt von Nord nach Süd von etwa 32 m NN auf ca. 22 m NN ab. Südlich des Plangebietes befindet sich eine steile Böschung an den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, wo zwischen der Böschungsoberkante und dem Gleis ein Höhenunterschied von 10 m besteht.

Die anstehenden Böden sind entsprechend einer Baugrunduntersuchung, die zur Planvorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 41 durchgeführt worden ist, unter einer Oberbodenschicht von i. M. 30 cm, z. T. auch stärker, vorwiegend schluff- und tonreiche Geschiebelehme, im Nordteil auch sandige Fraktionen, als eiszeitliche Deckschichten. Diese werden im gesamten Planbereich in unterschiedlichen Tiefen unter Gelände von (tertiären/miozänen) Glimmertonen unterlagert.



Der Boden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine gute Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden.

Insgesamt sind die unversiegelten Böden des Planungsgebietes von allgemeiner Bedeutung in ihrer Funktionserfüllung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Träger komplexer ökologischer und landschaftshaushaltlicher Aufgaben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches wird ein nicht unwesentlicher Teil der dargestellten Wohnbaufläche versiegelt bzw. überbaut und einer anderen Nutzungsform übergeben. Dadurch verlieren diese Flächen ihre Funktion im Naturhaushalt.

Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zu bestimmen sein.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang „Boden“ gegeben, die durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Herausnahme intensiver Landwirtschaftsnutzung) ausgeglichen werden können.

Mit Realisierung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Kompensation für das Schutzgut Boden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 41 sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

5.2.3.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde im Rahmen der Kleinrammsondierungen im Zuge der Planvorbereitungen zum Bebauungsplan Nr. 41 bis in Tiefen von 6 bis 12 m nicht angetroffen. Teilweise wurde Wasser angebohrt, das als Schichten-, Stau- und Sickerwasser auf stark bindigen Schichten zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate liegen keine Angaben vor. Sie dürfte aufgrund der überwiegend vorhandenen bindigen Schichten jedoch nur gering sein, ebenso die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik kontrolliert abgeleitet und an das vorhandene Leitungsnetz in der Waldstraße anzuschließen sein, so dass erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Wasser nicht zu erwarten sind.



5.2.3.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Das im Änderungsbereich herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Die vegetations- und gehölzbestandenen Flächen sowie die künstlichen Teiche beeinflussen das Geländeklima durch Kalt- und Frischluftproduktion, Schatten- und Feuchtigkeitsspender, während versiegelte Flächen zur Lufterwärmung beitragen.

Aufgrund der Geländeneigung werden die Kalt- und Frischluftmassen in südliche Richtung auf die Bahngleise abgeleitet, die eine gewisse Funktion als Luftleitbahn übernehmen.

Vor dem Hintergrund der im Umfeld des Plangebietes großflächig vorkommenden Waldflächen sowie des hohen Durchgrünungsgrades der umliegenden Wohngebiete kommt dem Änderungsbereich für die Versorgung der bebauten Bereiche Reinbeks mit Frisch- und Kaltluft lediglich eine allgemeine Bedeutung zu.

Vorbelastungen bestehen in Form der vorhandenen Wohnbebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Innerhalb des Änderungsbereiches ist mit einer höheren Abgas- und Staubentwicklung durch menschliche Tätigkeiten zu rechnen als es derzeit der Fall ist. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten.

Der erforderlich werdende Lärmschutzwall südlich des Änderungsbereiches wird als Barriere für abfließende Kalt- und Frischluftmassen wirken und diese kleinräumig entlang des natürlichen Gefälles in Richtung Westen umlenken.

Durch Realisierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild/Stadtbild werden die Belange des Schutzgutes Klima/Luft mit berücksichtigt.

Wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 41 und somit auch der Änderungsbereich liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB der Stadt Reinbek für das Gebiet „Sophienstraße/ Waldstraße“.

Es befindet sich am Stadtrand, hat einen sehr offenen und weitläufigen Charakter und ermöglicht, auch aufgrund seines Reliefs, den Blick auf den im Landschaftsschutzgebiet „Billetal“ gelegenen Vorwerkwald, insbesondere vom Kurvenbereich der Sophienstraße und der südlichen Waldstraße aus.



Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich mit der „Villa Tiefenbacher“ (auch „Haus Waldeck“) ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das durch Gehölze allerdings verdeckt wird und nur teilweise, und dies auch nur außerhalb der Vegetationsperiode, sichtbar ist.

Der Änderungsbereich als Teil des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 41 hat insgesamt eine besondere Bedeutung für das Stadtbild und die städtebauliche Eigenart eines historisch gewachsenen Reinbeker Villenquartiers am Übergang zur offenen Landschaft. Die Empfindlichkeit des Landschafts- und Stadtbildes gegenüber den mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbundenen Veränderungen ist als hoch zu bewerten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 41 und somit auch des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche wird das Landschaftsbild verändert. Der landschaftliche Charakter wird durch die bauliche Entwicklung überprägt.

Es sind nachteilige Auswirkungen für das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch

- Beachtung des Denkmalschutzbereiches und der Freihaltung von Sichtachsen für das eingetragene Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung „Villa Tiefenbacher“
- Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte entsprechend den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“
- Örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Einfriedungen und zu Staffelgeschossen
- Verringerung visueller Beeinträchtigungen bzw. gestalterische Aufwertung
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und von Ersatzbaumpflanzungen.
- Beschränkungen zur Höhe baulicher

ausgeglichen bzw. minimiert werden können.

5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung wurden nach Prüfung des Archäologischen Landesamtes S-H nicht festgestellt.

Die „Villa Tiefenbacher“ (auch „Haus Waldeck“), die sich auf dem Flurstück direkt nordwestlich des Änderungsbereiches befindet, steht als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung unter Schutz.

Als sonstiges Sachgut ist die südlich des Änderungsbereiches verlaufende Bahnstrecke Hamburg-Berlin zu nennen.



Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens

- Grundsätzlich gilt der § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Der Mindestumgebungsschutzbereich für das eingetragene Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung „Villa Tiefenbacher“ (Waldstraße 6) ist im Rahmen der Bebauungsplan zu beachten.
- Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte entsprechend den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“
- Schäden oder nachteilige Auswirkungen auf die Bahnanlagen bzw. die Belange der DB Netz AG sind durch Arbeiten nach dem Stand der Technik, durch sachgemäße Abführung des Niederschlagswassers sowie durch geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz vermeiden.

5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Eine schutzgutübergreifende Gesamtbeurteilung zeigt aufgrund der nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten keine Landschaftsteile (i. S. von Teilökosystemen), die aufgrund der ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aufweisen und bei denen Beeinträchtigungen unterschiedlicher Art (Flächenverluste, Veränderung der Standortbedingungen) die Gesamtwirkung über die einfache Summe hinaus verstärken könnten (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverschiebungen etc.).

5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 41 nachgewiesen und umgesetzt.

Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs sowie die qualitativen Anforderungen an die Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt. Hierbei sind Eingriffe in das Landschaftsbild durch den Verlust von Einzelbäumen durch Festsetzung zur Anpflanzung von Ersatzbäumen im Rahmen der Bebauungsplanung zu kompensieren.

Die Kompensationsverpflichtung wird die plangebende Gemeinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 41 mittels eines städtebaulichen Vertrages an den Eingriffsverursacher übertragen.



5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB), Nr. 2 Buchstabe d) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, *"wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind."*

Mit der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek von Wohnbauflächen östlich der Waldstraße und der zurückliegenden Waldumwandlungsgenehmigung (s. Quellenverzeichnis) für Teilflächen westlich der Waldflächen „Vorwerksbusch“ und nördlich der Bahnstrecke sind die grundsätzlichen planerischen Überlegungen zu einer wohnbaulichen Arrondierung des Villenquartiers vorgegeben. Da eine Aufforstung der umgewandelten Waldflächen nicht in Betracht kommt bzw. nicht realisierungsfähig ist, erfolgt eine Anpassung der Flächennutzungsplanung für diesen Teilbereich.

Unter dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der städtischen Zielsetzung zur Arrondierung des vorhandenen Stadtquartiers ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 werden weitere Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangeltungsbereiches zu prüfen sein.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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 Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes die Möglichkeit zur Realisierung eines kleinen Wohnbaugebietes planerisch vorzubereiten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die heute unversiegelten, überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen verlieren durch Überbauung und Versiegelung ihre Bodenfunktionen. Damit verbunden sind mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich vorkommender europarechtlich geschützter Vogelarten.

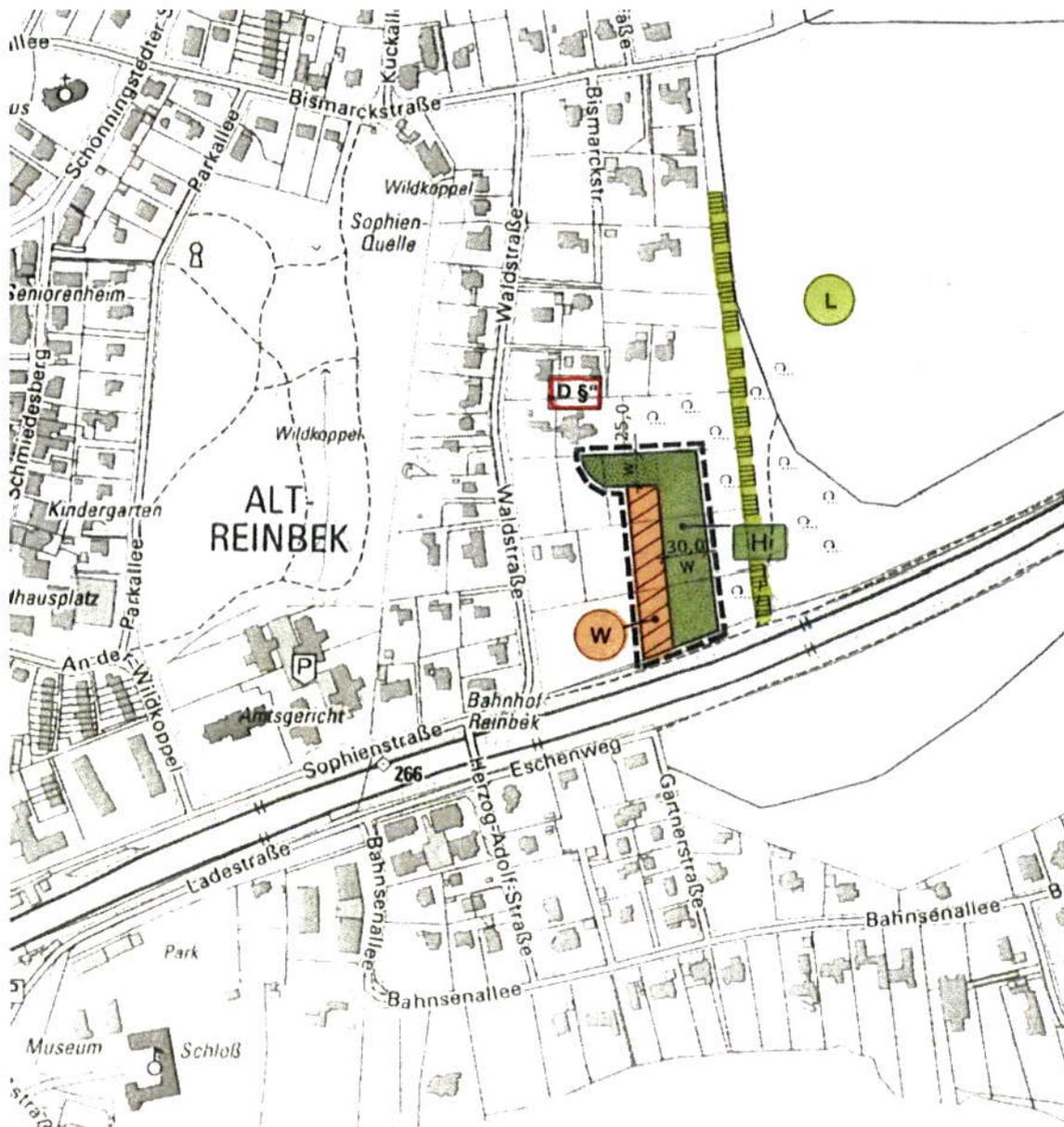


- Eine Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsbereiches nachgewiesen und umgesetzt.

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehene Teilfläche wird nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Diese Teilfläche steht im planerischen Zusammenhang mit den im geltenden Flächennutzungsplan östlich der „Waldstraße“ bereits dargestellten Wohnbauflächen.





Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der 36. Änderung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

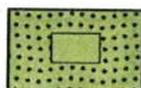


Wohnbauflächen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Grünordnung

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Grünflächen
 Zweckbestimmung:

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Hausgarten

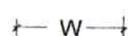
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
 i. V. m. § 24 Abs. 5 LWaldG

Nachrichtliche Übernahmen



„Villa Tiefenbacher“
 Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung
 (in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich)

§ 5 Abs. 1 DSchG

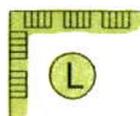


30 m bzw. auf 25 m reduzierter
 Regelabstand zum Wald

§ 24 Abs. 5 LWaldG

Schutzgebiete und Schutzobjekten
 im Sinne des Naturschutzrechts

§ 13ff LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet „Billetal“
 (in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich)

§ 15 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter



Waldflächen außerhalb an den
 Änderungsbereiches angrenzend

Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen entsprechend der im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung aufzustellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, die ausschließlich außerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden können. Eine Zuordnung der externen „Ausgleichsflächen“ kann auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung oder durch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB erfolgen.



Der so genannte „Waldschutzstreifen“ als Regelabstand zu den östlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldflächen wird entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend Nutzungseinschränkungen innerhalb dieser Grünflächen unter Bezugnahme auf das Landeswaldgesetz vorzunehmen.

7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 41 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der Umweltprüfung zur nachgeordneten Bebauungsplanung verbunden.

Nach §§ 8 bis 11 LNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem nachgeordneten Bebauungsplan, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 84 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bodenrechtlich relevant, innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 41 zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungsart und der örtlichen Gegebenheit außerhalb des Änderungsbereiches nach Maßgabe des hierfür entwickelten Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird alsdann eine Zuordnung der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern vorgenommen bzw. durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abgesichert.

8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Landwirtschaft:

In der maßgeblichen Umgebung des Änderungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 zu nachhaltigen Beeinträchtigungen innerhalb des Änderungsbereiches führen könnten.



Verkehrslärm:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 und somit auch der Teilbereich dieses Änderungsverfahrens liegt im Einflussbereich der südlich gelegenen Bahnstrecke Hamburg-Berlin. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes zu entwickeln sein, um den Anforderungen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche zulässigen Wohnnutzungen hinreichend Rechnung tragen zu können.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Waldstraße“ als innerstädtische Verkehrsstraße als Erschließungsstraße für das Plangebiet und somit auch für den Änderungsbereich vorhanden.

Die Erschließung des Wohngebiets wird grundstücks- bzw. auch teilgebietsbezogen erfolgen einerseits für die 1. Baureihe über direkte Grundstückszufahrten und andererseits für die Bebauung in 2. und 3. Reihe über gemeinsam nutzbare private Wohnwegerschließung bzw. mittels privater Überwegungsrechte direkt von der „Waldstraße“ aus, so dass öffentliche Erschließungsmaßnahmen mit dieser Bauleitplanung nicht verbunden sein werden.

Ein Ausbau der „Waldstraße“ ist ursächlich aufgrund der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 41 und damit planungsrechtlich ermöglichten Realisierung von max. 7 zusätzlichen Wohnhäusern nicht erforderlich.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass in der jeweils gültigen Fassung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die geplanten Wohnbaugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches als Teil der geplanten wohnbaulichen Arrondierung östlich der „Waldstraße“ sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Waldstraße“ anzuschließen. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen sind bei Neubauten bzw. Erweiterungen oder Umnutzungen in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen nachzuweisen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Stadtbetriebs Reinbek anzuschließen.



10.2 Frischwasserversorgung

Der Änderungsbereich ist an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke anzuschließen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Nach derzeitigem Planungsstand ist es geplant, das innerhalb der neuen Wohnbauflächen anfallende Oberflächenwasser grundstücks- bzw. teilgebietsbezogen zu sammeln und kontrolliert dem vorhandenen Leitungsnetz in der „Waldstraße“ zuzuleiten.

Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde im Rahmen der Kleinrammsondierungen im Zuge der Planvorbereitungen (s. Quellenverzeichnis) bis in Tiefen von 6 bis 12 m nicht angetroffen. Teilweise wurde Wasser angebohrt, das als Schichten-, Stau- und Sickerwasser auf stark bindigen Schichten zu bewerten ist. Lediglich dort, wo größere Sandpakete vorgefunden wurden (nördliches Plangebiet), können sich u. U. durch längeren Einstau „Grundwasser ähnliche“ Verhältnisse einstellen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und bekannter Probleme außerhalb des Änderungsbereiches wird die Stadt Reinbek im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden haben, ob der Bau von Kellern zulässig bzw. nur unter Einhaltung baulicher Sicherungsmaßnahmen zulässig sein wird. Grundsätzlich werden jedoch flächenhafte Drainagen und Grundwasserabsenkungen nicht zulässig sein.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für die geplante Wohnbebauung im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch die jeweiligen Antragsteller zu achten.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen 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 mindestens 6 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

10.5 Stromversorgung

Das Elektrizitätswerk Reinbek - Wentorf versorgt das Stadtgebiet mit Strom.

Vorhandene bauliche Einrichtungen und Leitungstrassen müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten.



10.6 Gasversorgung

Das Elektrizitätswerk Reinbek - Wentorf versorgt 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.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Eine Befahrung der geplanten privaten Wohnwegerschließung bzw. der privaten Grundstückszuwegungen für die „Bebauung in 2. und 3. Reihe“ durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Demzufolge sind für die Hinterliegergrundstücke Abfallbehälterstandorte an der „Waldstraße“ im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen und festzusetzen.

11. Brandschutz

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

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) kann, sofern erforderlich, nach Prüfung lt. Schreiben der Hamburger Wasserwerke GmbH vom 24.02.2010 im Rahmen nachgeordneter bauaufsichtlicher Verfahren bereitgestellt werden.

Durch die städtische Planung und den Charakter der geplanten Vorhaben ist keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Reinbek nicht besteht bzw. zu erkennen ist.



12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

Am nordöstlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes. Im östlichen und im nördlichen Bereich grenzen die Waldflächen des „Vorwerksbusch“ an den Änderungsbereich heran.

Der 30 m breite Regelabstand (= „Waldschutzstreifen“) zum östlich angrenzenden Wald bzw. der auf 25 m zur nördlich angrenzende Waldparzelle reduzierte Abstand werden nach § 5 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 5 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Diese „Waldschutzstreifen“ werden bodenrechtlich durch die Darstellung von Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in die städtebauliche Konzeption der Flächennutzungsplanung aufgenommen; dies entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41.

12.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes (§ 13ff LNatSchG)

Der Änderungsbereich liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Billetal“. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes durch die städtische Planung sind entsprechend der durchgeführten Umweltprüfung (vgl. Ausführungen hierzu im Umweltbericht, Kapitel 5.1.2 „Schutzgebiete“) nicht erkennbar und zu erwarten.

Die Darstellung des Schutzgebietes als Landschaftsschutzgebiet wird nach § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Veranschaulichung der Planungssituation übernommen.

13. Altlasten

Mit Verfügung des Kreises Stormarn vom 23.03.2010 wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen vorgebracht, so dass auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan vom gleichen Sachverhalt ausgegangen werden kann.

14. Archäologische Denkmale

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde durch das Archäologische Landesamt S-H mit Erlass vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass mit Umsetzung der Planung zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden können.

Auswirkungen der Planung auf das Kulturgut sind nicht zu erkennen. Dies gilt dementsprechend auch für dieses Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.



Es ist jedoch im Zuge der Vorhabensrealisierungen darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

15. Denkmalschutz

Auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege hat die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Verfügung vom 19.03.2010 mitgeteilt, dass

- aus denkmalpflegerische Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen,
- der Mindestumgebungsschutzbereich sich auf alle unmittelbar an die angrenzenden Flurstücke 231/10 und 213/19 angrenzenden Flurstücke sowie auf die Flurstücke 231/17 und 213/18 und auf Teilstücke der „Waldstraße“ erstreckt.

Entsprechend der o. g. Verfügung kann sich für einzelne Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches das Erfordernis der Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergeben. Verantwortlich ist der Bauherr. Hierauf sind die Grundstückserwerber im Kaufvertrag hinzuweisen. Bei Bedarf empfiehlt sich eine frühzeitige Beratung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Bei der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches sind entsprechend dem DSchG folgende Grundsätze zu beachten:

- Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmäler sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.
- Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Zur Wahrung des charakteristischen Stadtbildes und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG können bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Dacheindeckung - Farbgebung) i. V. m. mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. höchstzulässige Gebäudehöhe und Grundfläche) in die Satzung aufgenommen werden, ohne jedoch hierdurch das Erfordernis einer möglichen denkmalpflegerischen Genehmigung zu ersetzen bzw. einer denkmalpflegerischen Prüfung vorzugreifen.



Diese Begründung wurde durch einfachen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung
am 30.06.2011 gebilligt.

Reinbek, den 10.7.2011



Stadt Reinbek
Der Bürgermeister

Diese Begründung wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom
25.10.2012 erneut gebilligt.

Reinbek, den 20.12.2012



Stadt Reinbek
Der Bürgermeister

Planverfasser:

BIS-S

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing.-(FH) Peter Scharlibbe

Büro für Integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 48