

**Stadt Reinbek**

## **40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schröders Koppel“**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss  
Genehmigungsverfahren § 6 BauGB





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

Planverfasser:

## **BIS-S**

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

Bearbeiter:

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

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

## **BBL**

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

Bearbeiter :

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

Planungsstand vom 17.08.2015 (Plan Nr. 2.0)



Stadt Reinbek  
Kreis Stormarn

Begründung  
mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'14

zur

**40. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Schröders Koppel“**

für den Bereich, der begrenzt wird  
im Norden durch Freiflächen südlich  
der Bebauung Moorweg 5-7,  
im Osten durch die westliche Bebauung Haidkoppelweg  
im Bereich Haus Nr. 18a bis Haus Nr. 60,  
im Süden durch den „Oher Weg“,  
im Westen durch die Kreisstraße 80 (K 80)  
zwischen Oher Weg und Ausfahrt Neuschönningstedt

Beratungs- und Verfahrensstand:

Bau- und Planungsausschuss vom 08.09.2015  
Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2015  
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss  
Genehmigungsverfahren

Planverfasser:

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

Planungsstand vom 17.08.2015 (Plan Nr. 2.0)





**Inhaltsverzeichnis**

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

1.	Planungserfordernis	-----	10
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	12
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	12
3.	Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches	-----	13
4.	Planungsvorgaben	-----	14
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
4.2	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	16
5.	Umweltbericht	-----	17
5.1.	Einleitung	-----	17
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	-----	17
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	-----	27
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	29
5.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	-----	29
5.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	-----	29
5.2.2.1	Mensch	-----	29
5.2.2.2	Pflanzen und Tiere	-----	30
5.2.2.3	Boden	-----	32
5.2.2.4	Wasser	-----	34
5.2.2.5	Klima / Luft	-----	34
5.2.2.6	Landschaft	-----	35
5.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	35
5.2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	-----	37
5.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	37





5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten	-----	38
5.4	Maßnahmen zur Überwachung	-----	38
5.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	38
5.6	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	39
6.	Planinhalte	-----	39
7.	Natur und Umwelt, Eingriffsregelung	-----	41
8.	Immissionsschutz	-----	41
9.	Verkehr	-----	42
10.	Ver- und Entsorgung	-----	43
11.	Brandschutz	-----	46
12.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	46
12.1	Geschützte Biotope / Knicks	-----	46
12.2	Wasserschutzzone	-----	47
12.3	Anbaufreie Strecke	-----	47
13.	Bodenschutz	-----	48
14.	Archäologische Denkmale	-----	48

**Zusammenfassende Erklärung**

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





### Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinde, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen bestehen:
  - IHK zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 11.08.2015
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 07.08.2015
  - Schleswig-Holstein Netz AG per Mail vom 04.08.2015
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 29.07.2015
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 28.07.2015
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 21.07.2015
  - e-werk Sachsenwald GmbH per Mail vom 17.07.2015
  - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG per Mail vom 17.07.2015
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 16.07.2015
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 16.07.2015
  - Hamburger Wasserwerke GmbH, Bereich K 12 - Erschließungen und Baurechtsverfahren mit Schreiben vom 13.07.2015
  - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (ehem. Innenministerium) - Polizeirevier Reinbek mit Schreiben vom 10.07.2015
  - Stellungnahme der privaten Person (1) mit Schreiben vom 13.08.2015
  - Stellungnahme privater Personen (2) als Sammeleinwendung mit Unterschriftenliste mit Schreiben vom 03.07.2015 (Eingang am 21.07.2015)
  - BUND Landesverband S-H, Kreisgruppe Stormarn in Zusammenarbeit mit dem NABU S-H per Mail vom 12.08.2015
- 8. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek (Entwurf mit Bearbeitungsstand vom 18.05.2015)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek (Bearbeitungsstand vom 13.05.2015)
- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek im Maßstab 1:1.000 (Bearbeitungsstand vom 11.05.2015) mit
  - Stell- und Parkplatzschlüssel mit Hauszuordnung
- „Erschließungs- und Entwässerungsplanung“ im Rahmen der tiefbautechnischen Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek (Bearbeitungsstand vom 11.05.2015) mit
  - Lageplan, Erläuterungsbericht und Straßenregelquerschnitte A-A bis D-D





- „Gutachterliche Kurzstellungnahme zur äußeren Verkehrlichen Erschließung“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek (Bearbeitungsstand vom 28.04.2015)
- Ergänzende „Baugrunduntersuchung“ zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Reinbek (Bearbeitungsstand vom 29.04.2015)
- „Baugrunduntersuchung“ zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek (Bearbeitungsstand vom 13.09.2014)
- Beschlussvorschlag über den Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes / Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB (Bearbeitungsstand vom 18.05.2015) zu Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren / Planungsanzeige“ (s. u.)
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde beim Ministerpräsidenten des Landes S-H - Staatskanzlei in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten im Rahmen der „Planungsanzeige / Scoping-Verfahren“ zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schröders Koppel“ und zum Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Reinbek mit Erlass vom 20.10.2014
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel“ (auch als SUP zur 8. Änderung des Landschaftsplanes) der Stadt Reinbek mit Bearbeitungsstand vom 05.09.2014 mit Stellungnahmen von
  - BUND Landesverband S-H in Zusammenarbeit mit dem NABU Landesverband S-H / Kreisgruppe Stormarn mit Schreiben vom 23.10.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Erlass vom 21.10.2014
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Untere Forstbehörde, mit Schreiben vom 17.10.2014
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 15.10.2014
  - Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung - Abteilung Landes- und Stadtentwicklung mit Schreiben vom 13.10.2014
  - Runder Tisch Neuschönningstedt mit Schreiben vom 08.10.2014
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 06.10.2014
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 02.10.2014
  - Stadt Glinde mit Schreiben vom 09.10.2014
  - Hamburger Wasserwerke GmbH, Bereich K 12 - Erschließungen und Baurechtsverfahren mit Schreiben vom 30.09.2014
  - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 30.09.2014
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 29.09.2014
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 29.09.2014 im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ und vom 26.09.2014 im Rahmen der „Planungsanzeige“





- Gasunie Deutschland Service GmbH per Mail vom 29.09.2014
- Amt Trittau für die Gemeinde Witzhave mit Schreiben vom 26.09.2014
- Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 26.09.2014
- Amt Hohe Elbgeest für die Gemeinde Aumühle mit Schreiben vom 15.09.2014
- Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 23.09.2014
- Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 15.09.2014
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 16.09.2014
- Gemeinde Barsbüttel per Mail vom 12.09.2014
- Innenministerium des Landes S-H, Polizeistation Reinbek mit Schreiben vom 11.09.2014
- Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt - Verkehrsaufsicht mit Schreiben vom 11.09.2014
- e-werk Sachsenwald GmbH per Mail vom 10.09.2014
- Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH per Mail vom 09.09.2014
- Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 98 „Schröders Koppel“ und zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek verbunden mit der 8. Änderung des Landschaftsplanes vom 10.09.2014
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Digitale Topographische Karte 1:5.000 als Planungsgrundlage für die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Nutzungsgenehmigung





Abb. 1

Räumliche Lage der Planbereiche der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 98 im Stadtteil Neuschönningstedt östlich der K 80 und nördlich „Oher Weg“

### Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB





## 1. Planungserfordernis

Die Stadt Reinbek beabsichtigt mit der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer innerörtlich gelegenen Ackerfläche, die vorwiegend von Wohnbebauung und teilweise südlich Oher Weg und westlich der K 80 von gewerblichen Nutzungen, auch der Nachbargemeinde Stadt Glinde umgeben ist (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 9).

Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schröders Koppel“, dessen Plangeltungsbereich um den Bereich der Straßenflächen „Oher Weg“ erweitert ist, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Sichtfelder nachweisen zu können.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neuschönningstedt östlich oberhalb der Kreisstraße Nr. 80 (K 80), die die Grenze zur Nachbargemeinde Stadt Glinde bildet.

Der Änderungsbereich umfasst vorwiegend eine nach Norden trichterförmig zulaufende Ackerfläche (vgl. nachfolgende **Abb. 2a** bis **Abb. 2d** auf dieser Seite 10), die im Wesentlichen im Osten und Süden an Wohnbebauung und im Westen an eine im Änderungsbereich liegende Gehölzfläche grenzt.



**Abb. 2a**

Blick vom „Oher Weg“ im Süden des Planänderungsbereiches aus auf die Flächen des geplanten Wohngebietes mit der Wohnbebauung im Osten im Bereich „Haidkoppelweg“ im Frühjahr (P. Scharlibbe 11.05.2015)



**Abb. 2b**



**Abb. 2c**

Blick vom „Oher Weg“ aus auf die an das geplante Wohngebiet im Westen angrenzende Gehölzfläche Im Spätsommer (H.-R. Bielfeldt 25.07.2014)

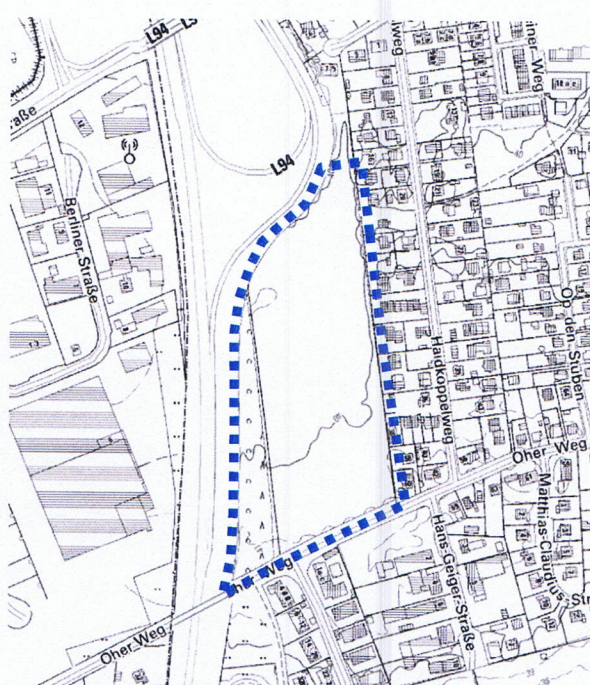


**Abb. 2d**





**Abb. 2e** Abgrenzung des Änderungsbereiches der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (gem. Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2014)



**Abb. 2f** Abgrenzung des Änderungsbereiches der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (gem. Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2015)

Der Planbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasste im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB und der „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 1 LaplaG (vgl. **Abb. 2e** oben links auf Seite 11) entsprechend dem Aufstellungsbeschluss ausschließlich die landwirtschaftlichen Flächen bis nach Norden hin an die Bebauung Moorweg heran.

Entsprechend den weiteren Konkretisierungen und Untersuchungen zum geplanten Wohngebiet wurde erkennbar, dass die nördlichen Teilflächen im Bereich des „Flaschenhalses“ entgegen der Überlegungen im Rahmen der „Konzept-Idee“ (vgl. **Abb. 14** auf Seite 19) nicht mehr für Maßnahmen der Versickerung („Notüberlauf“) benötigt werden, da der Boden sehr gut versickerungsfähig ist und ein Notüberlauf im Randbereich der westlich angrenzenden Gehölzfläche untergebracht werden kann.

Zugleich wurde die „Dreiecks- und Gehölzfläche“ zwischen dem geplanten Wohngebiet und der K 80 in die Planung und in den Planänderungsbereich zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses einbezogen (vgl. auch **Abb. 2f** oben rechts auf Seite 11), um somit die planerischen Voraussetzungen für den Erhalt dieser Grünkulisse auch tatsächlich gewährleisten zu können. Die Grün- und Gehölzkulisse ist für die Wohn- und Umfeldqualität des Quartiers von besonderer Bedeutung, insbesondere für den angrenzenden Geschößwohnungsbau.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB'14 erforderlich. Weiterhin wird im Rahmen dieses Planungsvorhabens der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Reinbek in der 8. Änderung an diese Entwicklung angepasst. Für dieses Planwerk wird eine Strategische Umweltprüfung (SUP) erarbeitet.





Die vom Bau- und Planungsausschuss am 08.09.2015 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 24.09. 2015 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 98 und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping - Verfahrens“ und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände einschließlich privater Personen sowie die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 20.10.2014 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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.

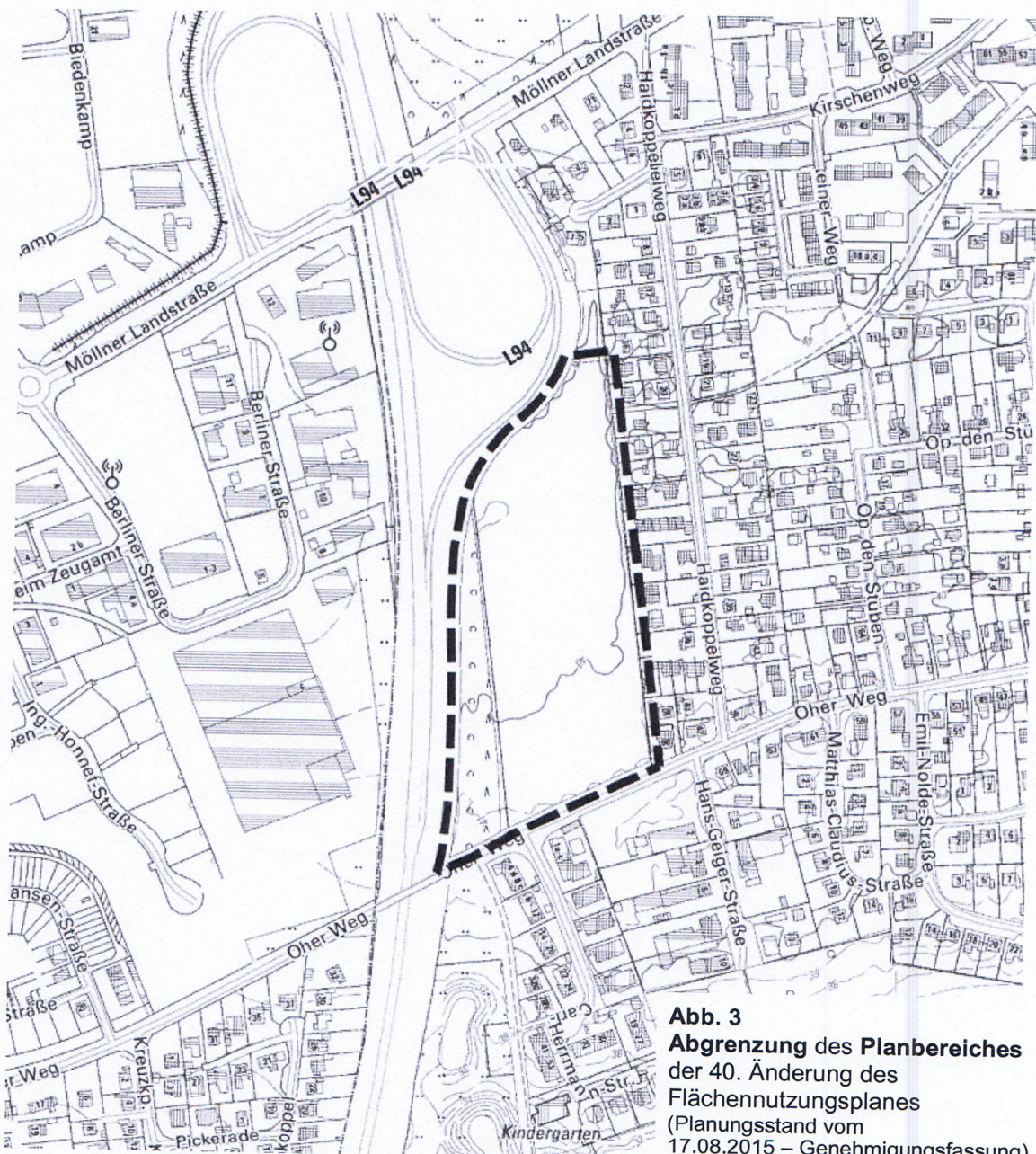




### 3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich (vgl. **Abb. 3** auf Seite 13) liegt östlich der Kreisstraße Nr. 80 und nördlich der Straße „Oher Weg“ sowie westlich der Wohnbebauung im Bereich „Haidkoppelweg“ und wird begrenzt

- im Norden: durch Freiflächen südlich der Bebauung Moorweg 5 - 7,
- im Osten: durch die westliche Bebauung Haidkoppelweg im Bereich Haus Nr. 18a bis Haus Nr. 60
- im Süden: durch den „Oher Weg“,
- im Westen: durch die Kreisstraße 80 (K 80) zwischen Oher Weg und Ausfahrt Neuschönningstedt (L 94)







Der räumliche Änderungsbereich der 40. Änderung umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 17.08.2015 - Genehmigungsfassung / Plan Nr. 2.0) eine Fläche von insgesamt ca. 4,3 ha, davon

- ca. 37.500 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen (W)  
einschließlich der inneren Plangebieterschließung
- ca. 7.270 m<sup>2</sup> Grünflächen  
mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“

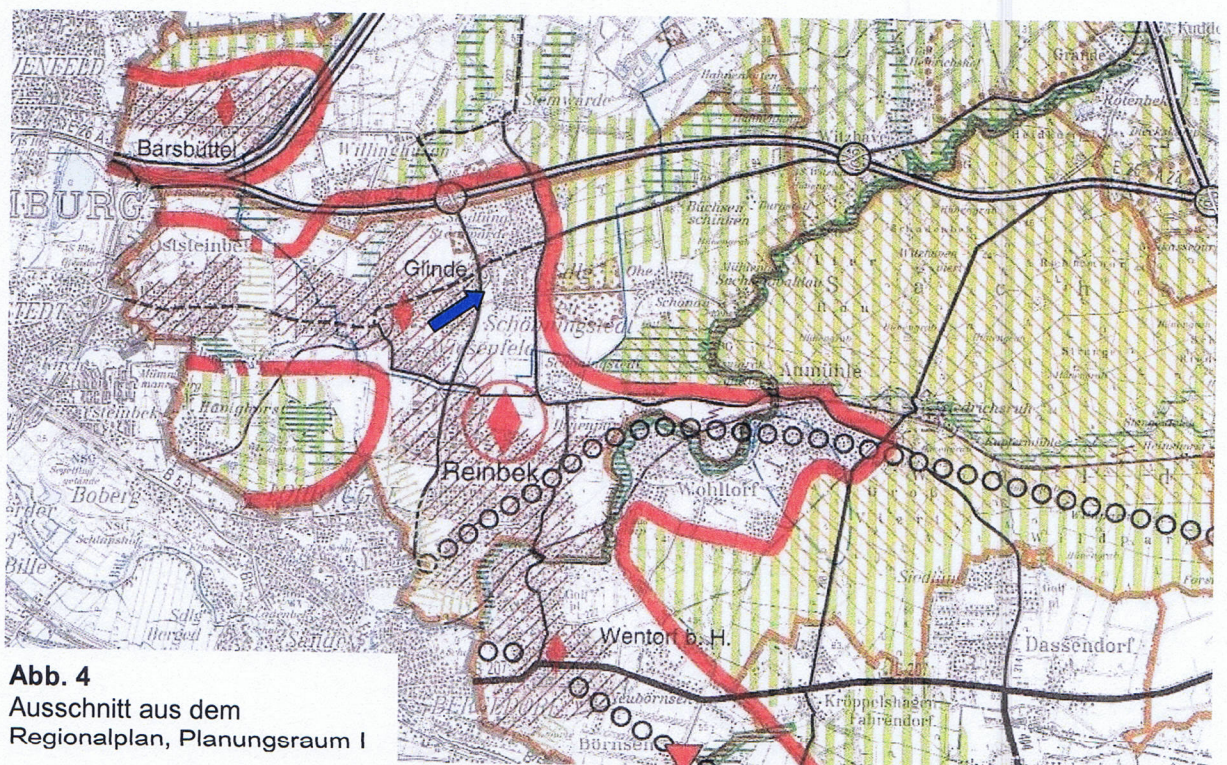
#### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 98 auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen bezogen auf die Planbereiche.

##### 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.

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



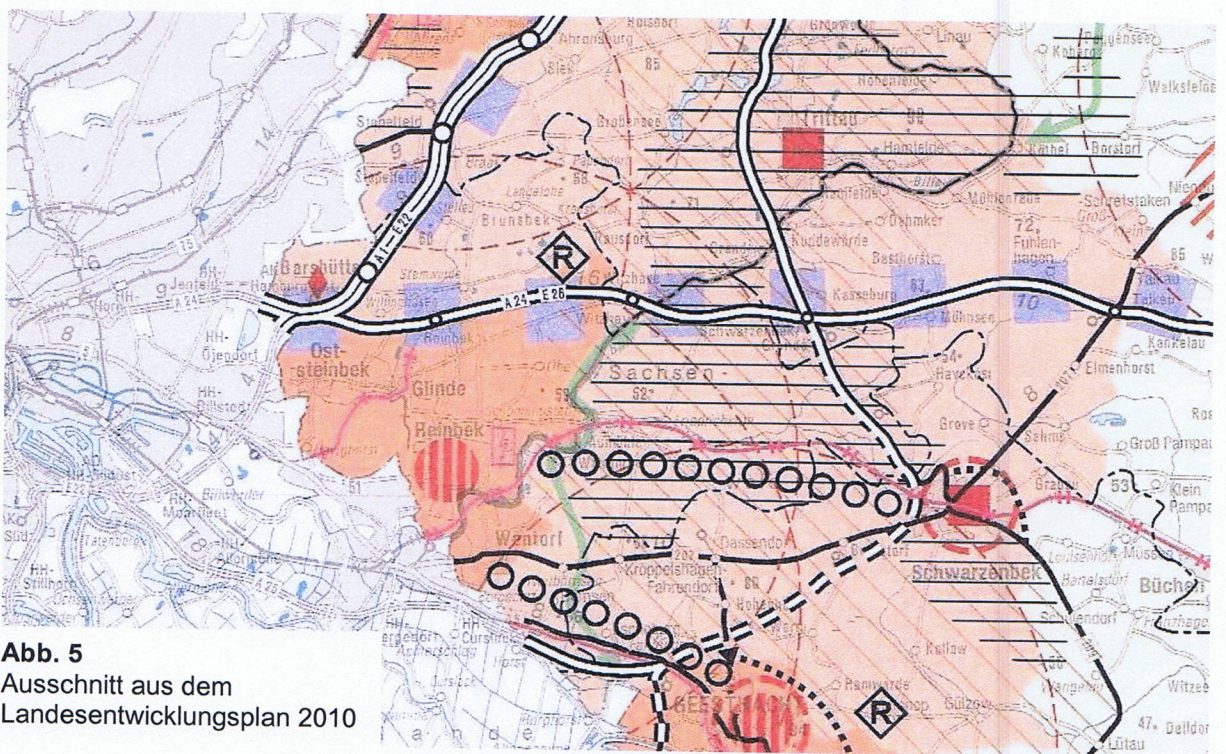
**Abb. 4**  
Ausschnitt aus dem  
Regionalplan, Planungsraum I





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

Die Stadt Reinbek nimmt als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek-Glinde-Wentorf eine zentralörtliche Funktion wahr. Das Plangebiet (blaue Pfeildarstellung in **Abb. 4**) liegt außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhang des zentralen Ortes, aber innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf-Reinbek-Schwarzenbek (vgl. **Abb. 4** auf der Seite 14). Die Ortslagen auf den Siedlungsachsen bilden gem. Ziffer 2.5.2 Abs. 2 LEP 2010 einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau (vgl. auch nachfolgende **Abb. 5** auf dieser Seite 15). Das Plangebiet ist dieser Ortslage zugehörig.



**Abb. 5**  
Ausschnitt aus dem  
Landesentwicklungsplan 2010

Entsprechend der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 20.09.2014 bestehen aus Sicht des Kreises Stormarn keine regionalplanerischen Bedenken gegen die angezeigte Planung im Rahmen der Bauleitplanung „Schröders Koppel“. Auch seitens der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten wird mit Erlass vom 20.10.2014 bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im Zuge der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Reinbek nicht entgegenstehen.

Der Kreis Stormarn hat zu der städtischen Planung im Rahmen der „Planungsanzeige“ festgestellt, dass

- es sich beim Plangebiet zwar derzeit um eine bisher nicht besiedelte landwirtschaftliche Fläche (planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten) handelt, jedoch ist diese großmaßstäblich Fläche aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten als Innenbereich einzuschätzen. Sie ist umgeben von Wohnbebauung und der Kreisstraße Nr. 80 bzw. der Stadt Glinde im Westen.





- es begrüßt wird, dass mit dem beabsichtigten Geschosßwohnungsbau sowie Reihenhäusern auch verdichtete Wohnformen berücksichtigt werden sollen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können weitergehende Hinweise der Landesplanungsbehörde zur städtebaulichen geordneten Entwicklung des Wohngebietes noch berücksichtigt werden.

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

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

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

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





## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

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

Die Stadt Reinbek beabsichtigt mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer innerörtlichen gelegenen Ackerfläche (vgl. **Abb. 7** unten rechts auf Seite 17), die im Wesentlichen von Wohnbebauung im Osten und Süden (vgl. **Abb. 12** unten auf Seite 18), aber auch von gewerblicher Nutzung im Westen jenseits der K 80 auf Glinder Stadtgebiet und auch südlich Oher Weg (vgl. **Abb. 13** unten auf Seite 18) umgeben ist.

Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schröders Koppel“.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neuschönningstedt östlich der Kreisstraße Nr. 80 (vgl. auch **Abb. 6** unten links auf Seite 17), die die Grenze zur Nachbargemeinde Stadt Glinde bildet.

Der Planänderungsbereich umfasst vorwiegend eine Ackerfläche, die im Wesentlichen im Osten und Süden an Wohnbebauung und im Westen an eine im Planänderungsbereich liegende Gehölzfläche (vgl. auch **Abb. 2c** auf Seite 10) grenzt.

Entlang „Oher Weg“ bildet ein Knick (vgl. **Abb. 10** auf Seite 18) die räumliche Grenze zwischen einem kombinierten Geh- und Radweg (vgl. **Abb. 11** auf Seite 18) und der nördlich angrenzenden Ackerfläche, die ein wenig tiefer liegen als der „Oher Weg“.

Die umgebenden Siedlungsflächen werden vorwiegend wohnbaulich, teilweise (südlich „Oher Weg“ sowie westlich der K 80 auf dem Stadtgebiet Glinde) auch gewerblich genutzt.



**Abb. 6** Blick von der Brücke „Oher Weg“ über die K 80 mit der plangebietsbegrenzenden Gehölzpflanzung am rechten Bildrand  
(P. Scharlibbe 11.05.2015)



**Abb. 7** Blick vom „Oher Weg“ aus nach Norden über die Plangebietsfläche hinweg mit der Gehölzkulisse am linken Bildrand und im Norden im Bereich der Ausfahrtschleife  
(P. Scharlibbe 26.06.2013)





**Abb. 8** Blick von Osten in Richtung Glinde / Brücke K 80 mit dem „Oher Weg“ als äußere Plangebieterschließungsstraße



**Abb. 9** Blick vom „Oher Weg“ aus in die Anliegerstraße „Haidkoppelweg“ mit Blickrichtung nach Norden



**Abb. 10** Blick von der südlichen Straßenseite „Oher Weg“ auf den das Plangebiet begrenzenden Knick mit Überhängern



**Abb. 11** Ausgewiesener Geh- und Radweg auf der Seite des Plangebietes mit Blick in Richtung Haidkoppelweg



**Abb. 12** Vorhandene und stadtbildprägende Wohnbebauung beiderseits der Carl-Hermann-Straße am „Oher Weg“



**Abb. 13** Gewerbliche Nutzungen südlich des Plangebietes und südlich „Oher Weg“ im Bereich B-Plan Nr. 60, Teilbereich 1





Gemäß der Aufstellungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2014 wurden auf Grundlage einer ersten „Konzept-Idee“ (vgl. **Abb. 14** auf Seite 19) folgende städtebauliche Planungsziele für die vorbereitende Bauleitplanung (40. Änd.- FNP) und für die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan 98) sowie für die weitere Projektentwicklung formuliert:



**Abb. 14**  
Städtebauliche Zielsetzungen  
in Form einer ersten  
„Konzept-Idee“  
(Planungsstand vom 07.04.2014)

- Ausweisung von Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 BauNVO zur städtebaulich geordneten Wohnbauentwicklung (FNP-Ebene)





Für die konkretere bzw. detaillierte Planungsebene der Bebauungsplanung wurden folgende Planungsziele formuliert:

- Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung
- Bebauung im südlichen Bereich mit Mehrfamilienwohnhäusern und im nördlichen Bereich mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung
- Erschließung des Gebiets über den „Oher Weg“
- Anbindung an das bestehende Fußwegenetz im Norden (zum Haidkoppelweg) und im Süden im Bereich der Querungsinsel „Oher Weg“
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Wohngebietes

#### **Bisheriges Verfahren:**

Mit Datum vom 08.09.2014 erfolgte die „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 1 LaplaG an die Landesplanungsbehörde sowie an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten über den Kreis Stormarn. Die Landes- und Kreisbehörden haben keine grundsätzlichen Bedenken zu den vorgelegten städtischen Planungsabsichten (vgl. auch **Abb. 14** auf Seite 19) und zu den Bauleitplanungen vorgebracht (vgl. Quellenverzeichnis).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) wurde anhand eines schriftlich ausgearbeiteten „Vorschlags zum Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB und § 14 f (1) UVGP“ mit Schreiben vom 08.09.2014 durchgeführt. Zugleich wurden die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der städtischen Planung unterrichtet.

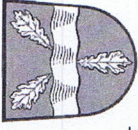
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung. Die rege Beteiligung und die vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden in die Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ (vgl. **Abb. 15** bis **Abb. 17** auf den Seiten 21 bis 23) eingestellt.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Bürgerinnen und Bürger von Reinbek Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zum Immissionsschutz
- zur städtebaulichen Konzeption
- zur Erschließung
- zum Entwässerungskonzept
- zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Lösungsansatz der unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist dem nachfolgenden „Städtebaulichen Konzept“ einschließlich der Themenkarten und den nachfolgenden Erläuterung im Sinne einer „Vorentwurfsplanung“ zu entnehmen, die Gegenstand der Beratung und Erörterung im Bau- und Planungsausschusses am 14.04.2015 war



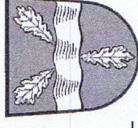


**Abb. 15**  
**Städtebauliches Konzept mit „Bewohnerstrukturen“**  
und Darstellung der unterschiedlichen Bau- und Nutzungsformen

in freier Kooperation mit  
BBL Bielfeldt + Berg – Landschaftsplanung

(Planungsstand vom 20.03.2015)  
Architekten Schünemann + Soltau, Lübeck





# 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schröders Koppel“

Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

Abb. 16

Städtebauliches Konzept mit „Lageplan“

(Planungsstand vom 20.03.2015)

Architekten Schünemann + Solfau, Lübeck





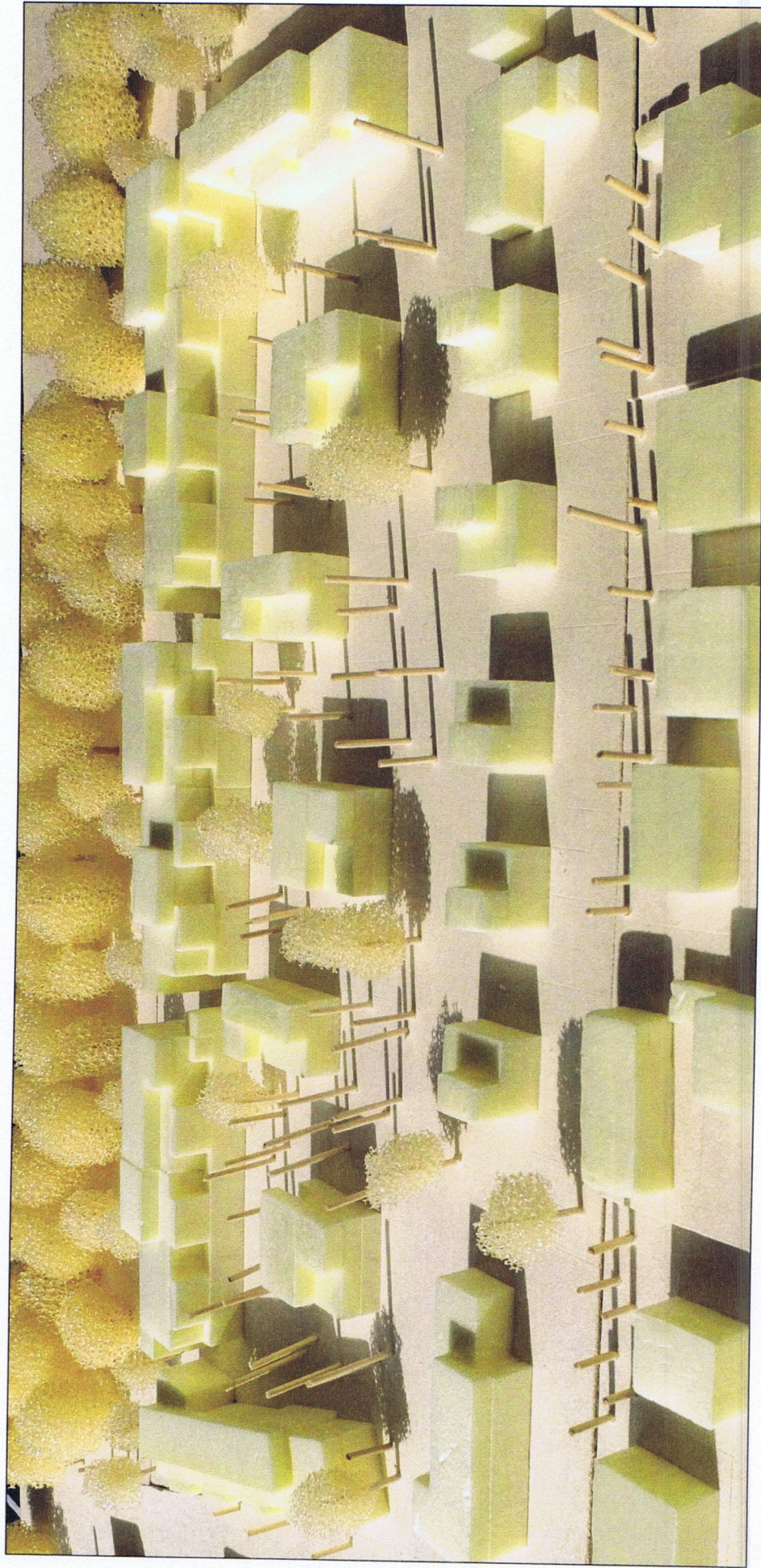
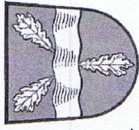


Abb. 17

Foto vom **Arbeitsmodell** mit dem **Quartierszentrum** aus dem „Städtebaulichen Konzept“

(Planungsstand vom 20.03.2015)  
Architekten Schünemann + Soltau, Lübeck





Städtebauliches Konzept und Vorentwurfsplanung:

Die gutachterlichen Untersuchungen zum Immissionsschutz und hierbei die Belange des Schutzes des geplanten Wohngebietes gegenüber Verkehrslärm der K 80 im Westen und gegenüber Gewerbelärm der Gewerbegebiete auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Glinde haben in Abstimmung und Bewertung mit der zuständigen Fachbehörde, dem LLUR - Technischer Umweltschutz, ergeben, dass das bisherige Bebauungskonzept (⇒ „Konzept-Idee“, vgl. **Abb. 14** auf Seite 19) in der skizzierten Form planungsrechtlich nicht umsetzungsfähig ist.

Das bisher skizzierte Bebauungskonzept kann einen Schutz der Wohnnutzung innerhalb des geplanten Wohngebietes, insbesondere gegenüber dem Gewerbelärm im Westen des Plangebietes, nicht sicherstellen. Eine zunächst angedachte Überlagerung von Gewerbelärm und Verkehrslärm kann nicht erreicht werden, so dass eine neue Form der Erschließung und der Bebauungsstruktur erforderlich wurde.

Durch die Ausrichtung der Baukörper parallel und auf (fast) gesamter Länge zur westlichen Plangebietsseite (⇒ „Städtebauliches Konzept“, vgl. **Abb. 16** auf Seite 22) und somit auch parallel zur K 80 und zu den Gewerbegebieten der Stadt Glinde wird der Lärm insgesamt aus dem sich nach Osten öffnenden Wohngebiet herausgehalten (⇒ Quartierzentrum, vgl. **Abb. 17** auf Seite 23).

Die Grundrisse des Geschosswohnungsbaus werden auf die besonderen Anforderungen der Besonnung und Belichtung sowie der Anlage von Nebenräumen und nicht dem Wohnen dienenden Räumen auf der Westseite ausgebildet. Mit der Abschirmung nach Westen eröffnet sich für das Wohngebiet ein Innenhof, der in seinen Randbereichen nach Norden und Osten durch Reihen- und Doppelhäuser begrenzt wird. In den großen Innenbereich werden einzelne Geschosswohnungsbauten eingestreut.

Die Haupteerschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt nunmehr auf der westlichen Seite entlang des Geschosswohnungsbau und der Gehölkante gegenüber dem Einmündungsbereich zur Carl-Hermann-Straße. Dieser Bereich der Plangebietserschließung ist als Tempo 30-Zone vorgesehen. Diese geht über in einen verkehrsberuhigten Bereich (so genannte „Spielstraße“) mit Anbindung an den „Oher Weg“ im Bereich der Bushaltestelle, wobei hier nur eine Ausfahrt aus dem Wohngebiet konzipiert ist.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen sein. Eine Baugrunduntersuchung hat die guten Versickerungseigenschaften des Bodens nachgewiesen. In Abstimmung mit der Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn wurden die Grundsätze und Anforderungen an das Entwässerungskonzept gestellt und das neue Konzept als geeignet beurteilt, den Anforderungen zur Versickerung eines 100 jährigen Regenereignisses gerecht werden zu können.

Der mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplan planerisch vorbereitete und mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 98 planungsrechtlich zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kann ausgeglichen werden.

Seitens des Vorhabenträgers wurden externe Ausgleichsflächen benannt und durch die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich für geeignet erachtet, die in der Bebauungsplanung auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Hinblick auf die zur Verfügung zu stellende Flächengröße näher zu bestimmen sein wird.



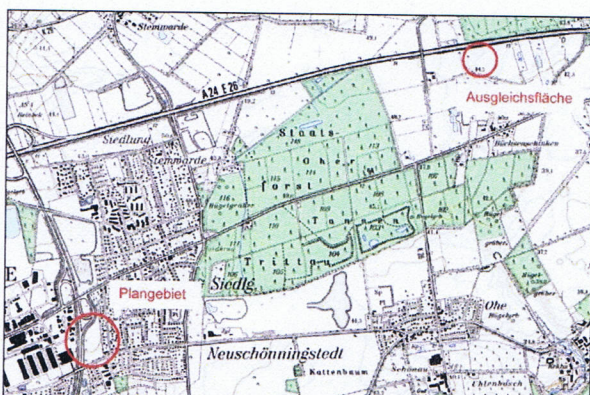


Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die künftig zulässigen Eingriffe (auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98) durch Versiegelungen im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen, da die Böden naturraumtypisch sind und hier keine Flächen mit zumindest zeitweise oberflächennah anstehendem Grundwasser (dichter als 1 m unter Flur) vorliegen und es sich nicht um Flächen in einem Biotopverbund handelt.

Eine besondere Eignung zur Platzierung flächenhafter Kompensationsmaßnahmen in direktem Anschluss an die geplanten Bauflächen besteht entsprechend dem bestehenden und dem angrenzenden Nutzungsgefüge und entsprechend der Darstellung des festgestellten Landschaftsplans sowie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht.

Der Kompensationsbedarf wird somit außerhalb des Planänderungsbereiches, jedoch entsprechend der politischen Willensbildung innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen.

Die hierfür vorgesehene Fläche liegt im Stadtteil Büchschinken westlich des Kronshorster Weges direkt südlich der BAB A 24 Hamburg - Berlin (vgl. auch **Abb. 18** und **Abb. 19** auf dieser Seite 25). Sie umfasst das Flurstück 97 der Flur 3 der Gemarkung Ohe mit einer Größe von 15.923 m<sup>2</sup>. Sie wird z. Z. intensiv ackerbaulich genutzt. Südlich dieser Fläche befindet sich ein kleinerer Waldbestand. Das weitere Gebiet nach Westen und Osten hin wird ebenfalls ackerbaulich genutzt und ist als ausgeräumte Feldflur zu beschreiben.



**Abb. 18** Lage der externen Ausgleichsfläche zum Plangebiet als Eingriffsort



**Abb. 19** angestrebte Entwicklung der Ausgleichsfläche

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Areal in einem Landschaftsschutzgebiet. Direkt südlich grenzt ein größeres Gebiet an, das als Schwerpunktgebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet ist.

Grundsätzlich ist die Fläche zur Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen geeignet. So ist bspw. eine Verbesserung der Bedingungen für den Schutz des Grundwassers anzunehmen. Eine Einschränkung hinsichtlich des Wertes erfährt die Fläche jedoch durch die direkte Lage an der Autobahn, die und deren Verkehr durch Zerschneidung, Lärm, Schadstoffe eine höhere Qualität als Lebensraum verhindert. Der am stärksten belastete Streifen in 50 m Breite entlang der Autobahn wird nicht für den Ausgleich in Anspruch genommen.





Der westlich des geplanten Wohngebietes vorhandene Gehölzbestand (vgl. nachfolgende **Abb. 20** auf dieser Seite 26) ist nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem Scoping-Verfahren kein Wald im Sinne des LWaldG, so dass auch keine besonderen Schutzansprüche gegenüber dieser Gehölzfläche bestehen.



**Abb. 20** Blick vom „Oher Weg“ aus auf die prägende Gehölzkulisse am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes und als Abschirmung zur K 80



**Abb. 21** Innerhalb der Gehölzpflanzung stocken Ahornbäume mit relativ großem Abstand. Zudem weist die Gehölzfläche viel Schnittholz auf.

Mit Stellungnahme der unteren Forstbehörde im LLUR (vgl. Quellenverzeichnis) ist nach der Struktur und der vorhandenen Pflanzengesellschaft (vgl. auch **Abb. 21** oben auf dieser Seite 26) diese innerörtliche Gehölzfläche als Straßenbegleitgrün mit Lärmschutzcharakter zu beurteilen und einzustufen.

Die maximale Breite von ca. 40m an der südlichen Grenze zum „Oher Weg“ und nach Norden geringer werdende Breite der Gehölzfläche lässt nach Bewertung durch die untere Forstbehörde auch nicht das waldtypische Waldinnenklima entstehen.

Auch aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil 3, vom 25.03.1986, aus der sich die Planung an der K 80 ergibt, führt auch nicht zur Aufklärung über die Entstehung dieser Gehölzfläche. Nach den hiesigen Unterlagen der Unteren Forstbehörde wurde dort auch keine Ersatzaufforstung oder Erstaufforstung genehmigt.

Für die Schaffung und Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau wurden seitens des Vorhabenträgers in den Geschosswohnungsbauten Grundrisse entwickelt, die den Anforderungen seitens der Stadt Reinbek als auch den Anforderungen der ARGE e. V. entsprechen. Der Vorhabenträger bietet der Stadt Reinbek an, 20% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auch seitens des Kreises Stormarn wird mit der Stellungnahme im Rahmen der „Planungsanzeige“ begrüßt, dass *„mit dem beabsichtigten Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäusern auch verdichtete Wohnformen berücksichtigt werden sollen“*.

Die Umsetzung dieses Konzeptes ist mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.





### 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 berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

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

Innerhalb des Planänderungsbereiches sind gemäß § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, sind verboten.

Der entlang „Oher Weg“ an der Böschungskante verlaufende Knick wird (weitgehend) erhalten werden können und ist in der verbindlichen Bauleitplanung in seiner Entwicklungsfähigkeit mit einem extensiv zu pflegenden Saumstreifen zu versehen (vgl. hierzu die Darstellungen im Städtebaulichen Konzept, **Abb. 16** auf Seite 22 und **Abb. 10** auf Seite 18).

#### Schutzgebiete

Der Planänderungsbereich ist Teil des Wasserschutzgebietes Glinde. Es liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III), in der z. B. die Errichtung von Wohngebäuden nur zulässig ist, wenn das Schmutzwasser sowie das von Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser in dichten Leitungen aus dem Gebiet zu einer zentralen Abwasseranlage geleitet wird oder schadlos zur Versickerung gebracht werden kann.

#### Natura 2000

Die nächstgelegenen Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 (Vogelschutzgebiet „Sachsenwald-Gebiet“ und FFH-Gebiet „Bille“) befinden sich in einem Abstand von rund 3,0 km vom Planänderungsbereich entfernt. Auswirkungen auf die Gebiete können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Plandarstellungen und zukünftigen Planfestsetzungen ausgeschlossen werden.

#### Fachplanungen

Laut Landschaftsprogramm (1999) liegt der Planänderungsbereich in dem o.g. Wasserschutzgebiet und einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft. Die mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitete und mit dem Bebauungsplan Nr. 98 als dann planungsrechtlich vorgesehene Entwicklung an dieser Stelle steht diesem Ziel grundsätzlich nicht entgegen.

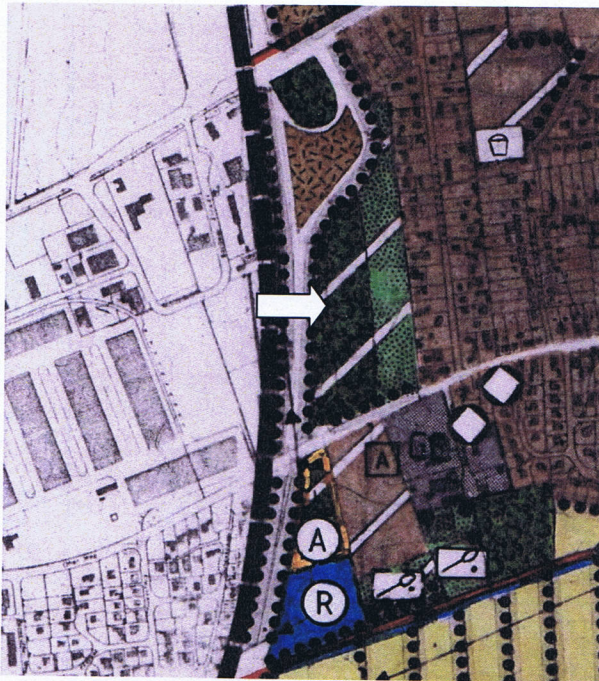




Im Landschaftsrahmenplan (1998) wird das Wasserschutzgebiet Glinde dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek (vgl. **Abb. 22** unten links auf Seite 28) in seiner gültigen Fassung wird im Zusammenhang mit der Aufstellung beider Bauleitpläne fortzuschreiben sein, da für den Planänderungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und somit auch für den Bebauungsplan Nr. 98 Flächen zur Entwicklung von Wald und Grünflächen dargestellt sind.

Der Landschaftsplan wird dementsprechend parallel zur Bauleitplanung „Schröders Koppel“ an die vorgesehene Entwicklung mit einer 8. Änderung angepasst.



**Abb. 22** Ausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan,



**Abb. 23** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren,

die Planbereiche der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 98 betreffend (o. M.)

Der Planbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. auch **Abb. 23** oben rechts auf dieser Seite 28).

Eine Wegeverbindung zieht sich an der Westseite des Änderungsbereiches nach Norden und dann weiter nach Osten zu den Flächen des Gemeinbedarfs im Stadtteil von Neuschönningstedt. Ganz im Norden außerhalb des Planänderungsbereiches sind Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsart dargestellt.





## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überwiegenden Flächen des Änderungsgebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Zusätzliche Überbauung und Versiegelung würden aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlich zu bewertenden Außenbereich unterbleiben. Stoffeinträge aus der Landwirtschaft in die Flächen würden weiterhin in bisherigem Maße stattfinden.

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

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

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

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

#### 5.2.2.1 Mensch

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

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

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

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

Die Ackerfläche sowie der Gehölzbestand entlang der K 80 werden zwar möglicherweise gelegentlich von Anwohnern genutzt, beispielsweise zum Ausführen von Hunden oder durch spielende Kinder, sind jedoch nicht für diese Funktionen vorgesehen und können sie auch nur bedingt erfüllen

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf. Die Ackerfläche ist von allgemeiner Bedeutung für Erholung und Freizeit.





## Auswirkungen

### Wohnen

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 98 wird ein neues Wohngebiet planerisch vorbereitet und einer Realisierung planungsrechtlich zugeführt und somit neuer Wohnraum geschaffen. Das Plangebiet fügt sich gestalterisch in die umliegende Wohnbebauung ein und mit Erhalt der gehölzbestandenen Fläche als private Grünfläche wird die heute bestehende Eingrünung des Plangebiets erhalten und dem neuen Wohnquartier eine qualitätsreiche Grünkulisse gesichert.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt und deren Untersuchungsergebnisse zeigen, dass Bezugswerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Verkehrslärm sowie Gewerbelärm überschritten werden. Es sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur ausreichenden Minderung der Belastungen möglich, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 98 in dem erforderlich werdenden Maße in der planungsrechtlichen Relevanz festzusetzen sein werden.

Die Anordnung der Gebäude (Riegel der Geschosswohngebäude entlang und parallel zur K 80 und zum Gewerbegebiet der Stadt Glinde) führt zu einem verbesserten Lärmschutz für die östlich davon gelegenen neuen Gebäude sowie für die Bestandsgebäude (im Bereich „Haidkoppelweg“) gegenüber der Lärmbelastung durch die K 80 und das Gewerbegebiet in Glinde.

Bodenrechtlich relevante Darstellungen werden für die Flächennutzungsplan-Änderung jedoch nicht erforderlich sein.

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

### Erholen

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

Außerdem entfällt mit dem Acker eine Freifläche am Rand des Siedlungsraums von Neuschönningstedt, die derzeit nur bedingt Funktionen für die siedlungsnahe Erholung erfüllt.

Da die Ackerfläche jedoch keine besondere Eignung dafür aufweist und durch die geplanten Grünflächen sowie die Gehwegverbindungen die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Gebiets erhalten bzw. teilweise aufgewertet wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.

## 5.2.2.2 Pflanzen und Tiere

### Biotoptypen

#### Bestand / Bewertung

Der Planänderungsbereich besteht zu einem Großteil aus einer Ackerfläche, die randlich zum „Oher Weg“ hin durch einen Knick begrenzt wird.





Dessen Qualität als Lebensraum wird deutlich gemindert durch die stark befahrene Straße, die keinen nennenswerten Abstand zum Knick aufweist. Der Gehweg befindet sich etwa auf gleicher Höhe wie die Wallkrone und endet sehr dicht vor den Stämmen der Gehölze (vgl. **Abb. 11** auf Seite 18, Mitte rechts).

Im Westen umfasst das Plangebiet eine Gehölzfläche entlang der K 80 mit einer Tiefe von rd. 15 m im nördlichen und rd. 40 m im südlichen Bereich. Es handelt sich um einen Bestand überwiegend aus Laubgehölzen, der entsprechend der Beurteilung durch die untere Forstbehörde keinen Wald gemäß LWaldG darstellt.

Die Siedlungsflächen im Osten des Planänderungsbereiches sind überwiegend Einzelhäuser mit größeren Gartenflächen und teilweise älterem Baumbestand.

### Auswirkungen

Mit der Realisierung des (aufzustellenden) Bebauungsplans werden auf Grundlage dieser Flächennutzungsplanänderung die als Wohngebiet festgesetzten, jetzt als Acker genutzten Flächen vollständig überprägt. Die Funktionen dieser Flächen für die Belange Tiere und Pflanzen werden stark verändert; jedoch werden die Freiflächen (Gärten, Grünflächen, Saumstreifen am Knick) zukünftig einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bilden.

Am Rand der Gehölzfläche entlang der K 80 werden voraussichtlich einige kleinere Gehölzbereiche zur Verbesserung der Struktur entnommen bzw. gepflegt/auf den Stock gesetzt oder für Maßnahmen der Notentwässerung unterirdisch in Anspruch genommen, das Biotop bleibt insgesamt jedoch weitgehend in seiner heutigen Funktion erhalten. Dies wird gesichert durch die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, deren Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 zu definieren sein werden. Mit dem angestrebten Eigentumsübergang vom Kreis Stormarn als derzeitigen Eigentümer an den Vorhabenträger als zukünftigen Eigentümer wird die Sicherung, der Erhalt und die Pflege sowie die Entwicklung des Gehölzbestandes in die Verantwortung der vor Ort Handelnden gelegt.

Bodenbearbeitung und Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung Zwar unterbleiben zwar, jedoch kann zukünftig eine intensivere Nutzung der Flächen durch die Anwohner nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### Geschützte Biotope

Der Knick als gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG geschütztes Biotop wird weitgehend erhalten, es wird jedoch voraussichtlich die Herstellung von Durchbrüchen für Zufahrten im Südwesten und im Südosten erforderlich werden.

Für den Knick ist keine wesentliche Verringerung der Wertigkeit zu erwarten. Er wird mit einem Schutzstreifen versehen, so dass Störungen durch heranrückende bauliche Nutzungen gemindert werden.

Der Knick selbst wird grundsätzlich erhalten. Die Beeinträchtigung des Knicks durch die heranrückenden Bebauung wird im Verhältnis der Länge von 1:1 anderen Orts kompensiert, für den Verlust von Abschnitten erfolgt eine Kompensation im Verhältnis von 1:2.





## Fauna

### Bestand / Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet sowie der umliegenden Siedlungsbereiche sind im Wesentlichen Allerweltsarten zu erwarten. Der Knick und der Gehölzbestand bieten gehölzgebundenen Brutvögeln (im durch den direkt benachbarten Verkehr eingeschränkten Umfang) Nistmöglichkeiten, während die Ackerfläche sowie die umliegenden Gärten zur Nahrungssuche genutzt werden können. Durch anthropogene Nutzung des Gebiets (Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr, Hunde) ist eine hohe Störkulisse vorhanden, so dass nur störungstolerante Arten zu erwarten sind, die sich üblicherweise in Siedlungsbereichen ansiedeln.

Hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten(gruppen) wurde eine Potenzialanalyse vorgenommen.

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der folgenden Artengruppen sind aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten: Amphibien, Reptilien, Insekten, Fische und Mollusken sowie Pflanzen.
- In der Gruppe der Säugetiere ist das Auftreten von Fledermäusen möglich, alle anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten sind aufgrund der Habitatausstattung bzw. ihres Verbreitungsgebiets nicht zu erwarten. Es sind voraussichtlich keine essenziellen Teilhabitate von Fledermäusen betroffen.
- Gefährdete, seltene oder in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführte Vogelarten sind im Plangeltungsbereich aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.
- Für ungefährdete Vogelarten der Gilde der gehölzbewohnenden Frei- oder Bodenbrüter, der Gilde der Höhlen- und Nischenbrüter mit Bindung an ältere Baumbestände sind jedoch Vorkommen aufgrund der Habitatausstattung zu erwarten.

### Auswirkungen

Mit dem Biotopverlust ist ein Verlust faunistischer Lebensräume verbunden. Die Ackerfläche kann Lebensräume für verschiedene (Allerwelts-)Arten darstellen, die durch die Überbauung verloren gehen.

Durch die bauzeitlichen Aktivitäten kann es für die Tiere in ihren jeweiligen Habitaten zu Störungen oder zu Tötungen kommen. Betroffen sind möglicherweise Brutvögel im Knick, in der Gehölzfläche entlang der K 80 sowie in weiteren an das Baugebiet angrenzenden Bäumen und Gehölzbeständen.

## 5.2.2.3 Boden

### Bestand / Bewertung

Der anstehende Boden im Plangebiet ist unter der Mutterbodenschicht vorwiegend feiner bis grober Sand, teilweise über Geschiebelehm und -mergel. Der Boden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine geringe Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden.









### **Auswirkungen**

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

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

#### **5.2.2.4 Wasser**

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

###### Oberflächengewässer

Im Planänderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

###### Grundwasser

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem laut Landschaftsplan Grundwasserflurabstände zwischen 10 und 20 m zu erwarten sind.

##### **Auswirkungen**

Das innerhalb des Planänderungsbereiches anfallende Niederschlagswasser der Wohnbau- und der Erschließungsflächen wird über verschiedene Systeme im Gebiet zur Versickerung zu bringen sein, sodass es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird.

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

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

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

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





### **Auswirkungen**

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

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

### **5.2.2.6 Landschaft**

#### **Bestand / Bewertung**

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Änderungsbereich der Knick sowie der Gehölzbestand entlang der K 80 zu nennen. Darüber hinaus stellt die Ackerfläche eine offene (Grün-)Fläche innerhalb der umgebenden Bebauung dar, die in Abhängigkeit von der Jahreszeit und der angebauten Kultur unterschiedliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild hat.

Der Knick und der Gehölzbestand weisen als landschafts- bzw. stadtbildprägende Elemente eine hohe Bedeutung auf. Die Ackerfläche sowie die Siedlungsbereiche sind von mittlerer Bedeutung.

#### **Auswirkungen**

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

Das Entwicklungskonzept sieht zur Minimierung dieser Auswirkungen den Erhalt des Knicks zum „Oher Weg“ hin vor (vgl. **Abb. 10** auf Seite 18, Mitte links). Der Rand der Gehölzfläche an der K 80 wird im Zuge der Entnahme einiger Gehölzbereiche gleichzeitig neu gestaltet, so dass hier eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen stellt die Überbauung der Ackerfläche eine nachteilige Veränderung des Plangebietes dar. Die vormals offene Fläche wird durch Wohngebäude überprägt.

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

#### **Bestand / Bewertung**

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

Zu den sonstigen Sachgütern im Untersuchungsraum zählen die der Wohnnutzung dienenden Gebäude und zugehörigen Gartenbereiche sowie die Nutzungen entsprechend in dem planungsrechtlich zulässigen Maße.





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

Im Änderungsbereich selbst und in einer planungs- bzw. städtebaulich relevanten Nähe sind entsprechend den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der Auswertung der im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ eingegangenen Stellungnahmen keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden bzw. der Stadt Reinbek bekannt noch bekannt gemacht worden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierungen durch den Träger des Bauvorhabens zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind frühzeitig in die nachgeordnete Ausführungsplanung einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planungsrelevante Sachgüter sind der Stadt Reinbek nicht bekannt.

### **Auswirkungen**

Der Knick bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtbereiche zum Plangebiet erhalten. Der Acker als zugehöriger Teil einer historischen Kulturlandschaft geht verloren, so dass die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen um den für die Planumsetzung erforderlichen Flächenanteil verringert wird.

Die vorhandenen Gebäude und zugehörigen Gartenbereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Der Planänderungsbereich ist bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung. Archäologische Fundstellen können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten.

Die Verkehrsanbindungen bedürfen der Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht der Stadt Reinbek und in Bezug auf die plangebietsseitige Bushaltestelle auch der Zustimmung durch den HVV als Träger des ÖPNV. Im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung sind die erforderlichen Details festzulegen und umzusetzen.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung einer entwässerungstechnischen Überprüfung und Festlegung einer fachlich geeigneten und technisch realisierbaren Lösung zur Regenwasserbeseitigung. In diesem besonderen Planungsfall der vollständigen Versickerung innerhalb des Plangebietes. Der Nachweis erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf bestehen wird.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch den Träger der Bauvorhabens zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Ausführungsplanung / Genehmigungsplanung (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) einzubeziehen.





### 5.2.2.8 Wechselwirkungen

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

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden auf dieser Maßstabsebene ggf. weitere Aspekte zu betrachten sein.

### 5.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung, die durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der 8. Änderung des Landschaftsplanes vorbereitet wird, fördert die Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung auf einer Fläche, die bereits von Bebauung und Verkehrsstraßen umgeben bzw. von solcher geprägt ist.

Alternative Standorte für den erforderlichen neuen und aufgrund des anhaltenden und zunehmenden Siedlungsdrucks zeitnah zu realisierenden Wohnraum würden voraussichtlich in deutlicherer Stadtrandlage anzusiedeln sein und damit eine weitere Ausbreitung der Siedlungsfläche zu Lasten der offenen Landschaft bewirken.

Dieser städtischen Planauffassung hat sich der Kreis Stormarn in seiner Stellungnahme im Rahmen der „Planungsanzeige / Behörden- und Trägerbeteiligung“ (vgl. Quellenverzeichnis) ausdrücklich angeschlossen. Danach:

- handelt es sich beim Plangebiet zwar derzeit um eine bisher nicht besiedelte und landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. nebenstehende **Abb. 25**) und ist dementsprechend bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen, jedoch ist diese großmaßstäbliche Fläche als Innenbereich einzuschätzen. Sie ist umgeben und geprägt von Wohnbebauung im Osten und Süden und der Kreisstraße K 80 / L 94 bzw. der Stadt Glinde im Westen (vgl. sehr eindrücklich hierzu die nebenstehende Luftaufnahme).
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der isolierten Lage an der Kreisstraße hat die Fläche auch augenscheinlich keine besondere Funktion für die Naherholung oder den Natur- und Landschaftsschutz.
- Das Plangebiet bietet aufgrund seiner in die Stadt- und Siedlungsstruktur eingebundenen Lage die Möglichkeit, die vorhandenen Infrastrukturanlagen und -einrichtungen (wie z. B. Kindergärten, Schule, äußere Erschließung) zu nutzen







- Mit der Erschließung des Plangebiets und der Umsetzung einer verdichteten Bauweise in Form von Geschößwohnungsbau sowie Reihen- und Einzelhausbebauung (vgl. **Abb. 16** auf Seite 22) in einer geplanten Größe von ca. 200 Wohneinheiten kann ein wesentlichen Beitrag als Maßnahme der innerstädtischen Entwicklung geleistet werden.
- Es stehen der Stadt Reinbek für eine zeitnahe (2016 - 2017) Realisierung keine anderen Flächen in einer vergleichbaren räumlich stadtstrukturell eingebundenen Lage zur Verfügung, bei denen eine solche Wohnungsbaumaßnahme durchgeführt werden könnte.  
So ist der Bebauungsplan Nr. 66 z. B. ausschließlich für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Verdichtete Bauweisen und eine höhere Geschossigkeit ist aufgrund der dreiseitig umgebenden Einfamilienhausbebauung nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 49 hingegen hat z. B. ausschließlich geringe Entwicklungspotentiale als Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, deren Umsetzung an die Bereitschaft privater Eigentümer angewiesen ist.
- Aufgrund von Bebauung im Süden und der nördlich gelegenen Anschlussstelle zwischen K 80 und L 94 ist auch die im Entwicklungsgutachten Stormarn/ Hamburg aus den 90er Jahren angedachte großräumige Grünverbindung parallel zur K 80 an dieser Stelle nicht mehr vorhanden bzw. realisierbar.

Zusammenfassend und unter Bewertung und Gewichtung der vorangestellten Ausführungen sowie der im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird seitens der Stadt Reinbek festgestellt, dass die Plangebietsfläche sich aus den o. g. Gründen als Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung eindeutig anbietet, deren Umsetzung und Realisierung für 2016 als gesichert angenommen werden kann.

### 5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten

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

### 5.4 Maßnahmen zur Überwachung

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

Der 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).

### 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“. Außerdem erfolgt zeitgleich die 8. Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 40. FNP-Änderung.





Mit der Aufstellung beider Bauleitpläne wird das Ziel verfolgt, Wohnbauflächen, auch für den geförderten öffentlichen Wohnraum, auszuweisen. Dies soll durch die Bebaubarkeit einer derzeitigen Ackerfläche ermöglicht werden.

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

Die Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind wegen deren vorwiegend allgemeiner Bedeutung gering.

Ein am südlichen Rand des Planänderungsbereiches gelegener Knick bleibt weitgehend erhalten, ebenso die Gehölzfläche im Westen innerhalb des Planänderungsbereiches.

Überbaute Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen, das Wasserregime wird verändert, aber durch gezielte Versickerung insgesamt erhalten. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren, werden jedoch teilweise im Plangebiet, teilweise, auch im Zusammenhang mit Maßnahmen für die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, durch Entwicklungen auf einer extern gelegenen Ausgleichsfläche im Stadtteil Ohe neu geschaffen.

## 5.6 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln sein werden. Erst dann können hierfür die Kosten angegeben werden.

## 6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Planänderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Bauflächen werden nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbauflächen (W) dargestellt (vgl. auch **Abb. 26** auf Seite 40). Innerhalb dieser Wohnbauflächen sind Flächen und Maßnahmen zur Herstellung der inneren Erschließungs- und Versickerungsflächen allgemein zulässig. Von einer eigenständigen Darstellung dieser Flächen wird aufgrund des Planungsmaßstabes von 1:5.000 und der Lesbarkeit des Planes abgesehen.

Die bestehende Eingrünung (Gehölzfläche) im Westen des Planänderungsbereiches wird als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dargestellt, da diese Fläche eine bodenrechtlich und städtebaulich relevante Darstellung beinhalten. Die Detaillierung ist der Bauungs- und der Erschließungsplanung vorbehalten.

Die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wegeverbindung am westlichen Rand des Planänderungsbereich mit Anschluss an die im Osten befindlichen Gemeinbedarfsflächen wird mit diesem Planvorhaben innerhalb der Wohnbauflächen realisiert, so dass auf eine gesonderte Darstellung im Planentwurf verzichtet werden kann.

Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung aufzustellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, die für den Bebauungsplan Nr. 98 ausschließlich außerhalb des Planänderungsbereiches kompensiert werden können.





**Abb. 26**  
**Auszug aus der Planzeichnung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
(Stand 17.08.2015 - Genehmigungsfassung)

Eine Zuordnung der externen „Ausgleichsflächen“ erfolgt erst auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen vertraglicher Regelungen nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Reinbek und dem Träger des Vorhabens.

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde. Eine Kennzeichnung erfolgt durch ein entsprechendes Symbol.





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

Mit der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 98 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu bewerteten Teil des Stadtquartiers entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der Umweltprüfung zur nachgeordneten Bebauungsplanung verbunden.

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 eines 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 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bodenrechtlich relevant, innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt. Vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5 und 6.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird aufgrund der geplanten Nutzungsart als Wohngebiet und der Bebauungsdichte innerhalb des Änderungsbereiches außerhalb des Planbereiches nach Maßgabe des hierfür entwickelten Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird alsdann eine Zuordnung der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen zu dem Eingriffsverursacher vorgenommen und im Zuge eines städtebaulichen Vertrages zulasten des Trägers des Vorhabens abgesichert.

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

Landwirtschaft:

In der Umgebung des Planänderungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Änderungsbereiches zulässigen Wohnnutzung führen könnten.

Verkehrs- und Gewerbelärm:

Auf Grundlage des konkreten Planvorhabens zum Bebauungsplan Nr. 98 (⇒ „Städtebauliches Konzept“, vgl. **Abb. 16** auf Seite 22) wurden für das geplante Wohngebiet die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) gutachterlich untersucht und bewertet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt, so dass den Anforderungen an die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Wohngebietes zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.





## 9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

### Anbindung an öffentliche Straßen

Die Anbindung des Planänderungsbereiches soll im Süden an die Hauptverkehrsstraße „Oher Weg“ erfolgen, da eine Plangebietserschließung von der anbaufreien Strecke der K 80 im Westen und Nordwesten nicht zulässig und aufgrund der Höhenverhältnisse zudem nicht möglich sein wird. Eine Erschließung über die Wohnbebauung am „Haidkoppelweg“ ist aufgrund der Bestandssituation und der Größe des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch die Absicht, das Gebiet mit Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Doppelhäusern in der dementsprechenden Verdichtung zu bebauen, bietet sich eine U-förmige verkehrstechnische Erschließung vom „Oher Weg“ aus an. Eine Zu- und Ausfahrt ist im Westen vom bzw. auf den Oher Weg im Kreuzungsbereich mit der „Carl-Hermann-Straße“ geplant (vgl. nachfolgende **Abb. 27** auf dieser Seite 42), eine zweite Anbindung weiter östlich, wobei diese nur als Ausfahrt in den „Oher Weg“ vor der Bushaltestelle (vgl. **Abb. 28** auch auf dieser Seite 42) vorgesehen ist.



**Abb. 27** Blick vom zukünftigen Zufahrts- bzw. Einmündungsbereich des Plangebietes aus in die „Carl-Hermann-Straße“



**Abb. 28** Leicht im „Oher Weg“ abgesetzte Bushaltestelle mit seitlichem Geh- und Radweg

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf dem „Oher Weg“ kann die Stadt Reinbek auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme (vgl. Quellenverzeichnis) davon ausgehen, dass die westliche Anbindung ohne einen Kreisverkehrsplatz auf dem „Oher Weg“ in die Erschließung erfolgen kann.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Im „Oher Weg“ gibt es nahe der geplanten östlichen Anbindung eine vorhandene Bushaltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Position der Haltestelle in Verbindung mit der geplanten Ausfahrt wurde im September 2014 mit dem zuständigen ÖPNV-Betrieb und der Verkehrsaufsicht der Stadt Reinbek einvernehmlich geklärt. Eine Verlegung von dem derzeitigen Standort im Bereich der südlichen Erschließungsfläche ist als nicht erforderlich eingestuft worden.

Das ÖPNV-Angebot ist insbesondere für den nördlichen Planbereich mit der Haltestelle „Neuschönningstedt, Heideweg“ u.a. mit Linie 113, der Linie 236 und einem Nachtbusangebot mit der Linie 619 als sehr gut zu bezeichnen.





Öffentliche Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer in der Flächennutzungsplanung untergeordneten Erschließungsfunktion innerhalb des Planänderungsbereiches planzeichnerisch nicht dargestellt.

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

Der Planänderungsbereich mit den für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Oher Weg“ ggf. auch teilweise in der Straße „Haidkoppelweg“ angeschlossen.

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Bereich südöstlichen Bereich der Straße „Oher Weg“ im Bereich „Hans-Geiger-Straße“.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 98 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

### 10.2 Frischwasserversorgung

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

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

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 98 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Möglichkeiten der Bereitstellung von Löschwasser aus der zentralen Trinkwasserversorgung.

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

#### *Entwässerungskonzept*

Das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes und somit auch des Planänderungsbereiches umfasst folgende fachliche Details:

- ➔ Entsprechend der Stellung des ZV Südstormarn im „Scoping-Verfahren“ (s. Quellenverzeichnis) kann eine Ableitung von Niederschlagswasser in die umliegenden RW-Kanäle aufgrund der vorhandenen Auslastung problematisch sein. Im vorhandenen Generalentwässerungsplan ist die betroffene Plangebietsfläche nicht als Bauerwartungsland ausgewiesen und demzufolge in den zurückliegenden Jahrzehnten auch entwässerungstechnisch nicht berücksichtigt.





- Für das Plangebiet wurden bereits Ende Juli 2014 Bodenuntersuchungen (30 Bohrsondierungen, Tiefe von 4,0 bis 8,0m) durchgeführt. Unter Oberbodenhorizonten von ca. 30 - 50 cm wurden überwiegend versickerungsfähige Sande ohne Grundwasser erkundet, die von tiefer liegenden Lehm- und Mergelschichten unterlagert sind. Die Sande haben in der Regel eine Tiefe von über 4 m. Sechs Bohrungen haben geringere Sandschichtstärken, jedoch nicht unter 1,80 m Tiefe ab GOK. Lediglich BS 3 weist Stauwasser in 6,30 m Tiefe auf.

Insgesamt zeigt sich eine recht homogene, versickerungsfähige Sandschichtung. Anzahl und Lage der bereits durchgeführten Bohrungen wurden seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn als ausreichend und aussagekräftig erachtet.

Aus Sicht des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Ing.- Büro wurde das Erfordernis gesehen, durch zusätzliche Bohrungen die geringermächtigen Sandschichtbereiche besser eingrenzen und in Richtung der Böschung zur K 80 weitere Aussagen des Baugrundgutachters einholen zu können, um Wasseraustritte aus der hohen Böschung der K 80 auszuschließen. Dieses wurde im April 2015 nachgeholt.

- Aufgrund der Vorgaben der unteren Wasserbehörde beinhaltet das Entwässerungskonzept bei einer Versickerung den Nachweis für ein 100-jährliches Regenereignis für das gesamte Plangebiet. Ein Notüberlauf aus dem Gebiet mit Anschluss an öffentliche RW-Kanäle ist nicht geplant und auch nicht zulässig.

Es wird in der weiteren Projektentwicklung Bearbeitung zwischen öffentlichen Bereichen und privaten Bereichen zu unterscheiden sein.

Für die privaten Bereiche ist vorgesehen, die Versickerungsanlagen mit einem geringeren Regenereignis nachzuweisen, da sie Überläufe in die straßenbegleitenden öffentlichen Mulden-Rigolen-Systeme erhalten sollen.

Öffentliche Straßen erhalten je nach Einstufung in 30 km/h-Zone oder „Spielstraße“ Asphalt- / Pflasterbefestigungen im Fahrbahnbereich bzw. Pflasterflächen in Mischflächen und Gehwegen. Bei einer Entwässerung über Mulden-Rigolen-Systeme ist das Muldenvolumen auf ein 10-jährliches Regenereignis zu bemessen, bevor es in die unterliegende Rigole entlastet.

#### *Versickerung auf Privatgrundstücken:*

Die Entwässerung sollte grundstücksbezogen für die privaten Grundstücke erfolgen. Wie vor beschrieben, ist die Möglichkeit einer Notentlastung in den öffentlichen Bereich gegeben und sicherzustellen. Die Notentlastung sollte jedoch wegen der ebenfalls als Versickerungsanlage ausgelegten öffentlichen Entwässerung eine höhere Sicherheit haben als die übliche von 5-jährlichen Regenereignissen, hier eventuell 10-jährliche zur Grundlage haben.

#### *Notentlastung bei Starkregenereignissen:*

Jede Versickerungsanlage bzw. auch Kanalisation wird in der Regel nur auf bestimmte Jährlichkeiten, d. h., Wahrscheinlichkeiten von Regenereignissen ausgelegt. Im Notfall ist das Wasser, das im öffentlichen Bereich auf Straßen zusammenläuft, dann so zu entsorgen, dass es schadlos von den Häusern und Grundstücken abgeleitet wird. Diese Einrichtungen werden an der Westgrenze der Wohnbebauung entlang der Versickerungsmulden der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der privaten Grünfläche eingerichtet und darüber hinaus weiterhin durch die besondere Gefällesituation von Süden nach Norden im aller nördlichsten Bereich durch eine Reservefläche im Bereich „Haus 1“ gesichert. Das überschüssige Wasser kann somit schadlos versickert werden.





Die entsprechende hydraulische Nachweise sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 98 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstornarn durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

#### 10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Wohnbauflächen innerhalb des Planänderungsbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Grundsätzlich ist zugunsten der Deutschen Telekom darauf zu achten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichend Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mindestens 2 Monate vor Baubeginn der zuständigen Technik GmbH der Deutschen Telekom schriftlich anzuzeigen.

Bestehende Leitungstrassen der Kabel Deutschland im „Oher Weg“ sind mit den Erschließungsarbeiten durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro zu berücksichtigen.

#### 10.5 Stromversorgung

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

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Ggf. wird die Errichtung einer Trafostation innerhalb der Wohnbauflächen des Änderungsbereiches erforderlich sein.

#### 10.6 Gasversorgung

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

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

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





## 10.7 Abfallbeseitigung

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

## 11. Brandschutz

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

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums

Ggf. erforderlich werdende Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen 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 durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der dem Bebauungsplan Nr. 98 nachgeordneten Erschließungsplanung durch den Träger des Vorhabens bzw. durch / das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Oher Weg“ im Süden des Planänderungsbereiches gesichert. Zudem wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 eine 2. Feuerwehrezufahrt vom „Haidkoppelweg“ aus über den vorzusehenden Geh- und Radweg zu sichern sein.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### 12.1 Geschützte Biotope / Knicks (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Planänderungsbereiches vorhandene Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen bzw. Neuanlage“) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnerischen Fachbeitrag“ im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der Knick ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in seiner Entwicklung nachhaltig zu schützen.





Mit Realisierung des Planvorhabens innerhalb des Planänderungsbereiches werden zur Erschließung des Wohngebietes Knickabschnitte im Südwesten und im Südosten des Planänderungsbereiches zu roden sein. Hierzu sind auf Grunde einer rechtskräftigen Bebauungsplanung entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde nach LNatSchG durch den Träger des Vorhabens oder durch den Grundstückseigentümer im Rahmen konkreter Bauplanungen zu stellen.

Eine in Aussichtstellung hierzu erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die untere Naturschutzbehörde.

Auf eine flächenhafte Darstellung nach § 5 Abs. 4 BauGB muss in der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

### 12.2 Wasserschutzzone (§ 15 LWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde.

Die entsprechenden Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind im Rahmen der des Bebauungsplanes Nr. 98 nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird die Wasserschutzzone III nachrichtlich in die Planzeichnung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in Form eines Symbols übernommen.

### 12.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 + 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 80 in einer Entfernung bis zu 15,0 m und an der Landesstraße Nr. 94 in einer Entfernung von 20,0 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 80 und der L 94 (Ausfahrtschleifen zur K 80) nicht angelegt werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, die gekennzeichnet sind durch die im Einschnitt geführte Kreisstraße Nr. 80 einschließlich der Ausfahrtschleifen zur Möllner Landstraße (L 94) sind keine Nutzungsbeschränkungen für das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Die Abgrenzungen der anbaufreien Strecken werden nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen zu sein.





## 13. Bodenschutz

### 13.1 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung der Wohnbaufläche durch die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch nicht vorbereitet werden.

### 13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Inhalten bzw. der Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind der Stadt Reinbek keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenstandorte / -verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt. Diese Planauffassung wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mit Verfügung vom 29.09.2014 bestätigt.

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

### 13.3 Kampfmittel

Da seitens der planaufstellenden Stadt Reinbek grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich innerhalb des Plangebietes Kampfmittel befinden könnten, wird der Grundstückseigentümer im Zuge dieser Bauleitplanung darauf hingewiesen, vor Baubeginn der anstehenden Vorhabenrealisierungen die Grundstücksflächen auf mögliche Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.

## 14. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 23.09.2014 wurde der Stadt Reinbek mitgeteilt, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorgelegten städtischen Planung nicht festgestellt werden konnten und somit keine Bedenken bestehen. Der Bauleitplanung wurde seitens des ALSH zugestimmt.





Es ist jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung 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 (2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2015 gebilligt.

Reinbek, 13.10.2015

3. Ausfertigung

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS-S**

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

Bearbeiter:

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

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

Dipl.- Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe