

Stadt Reinbek

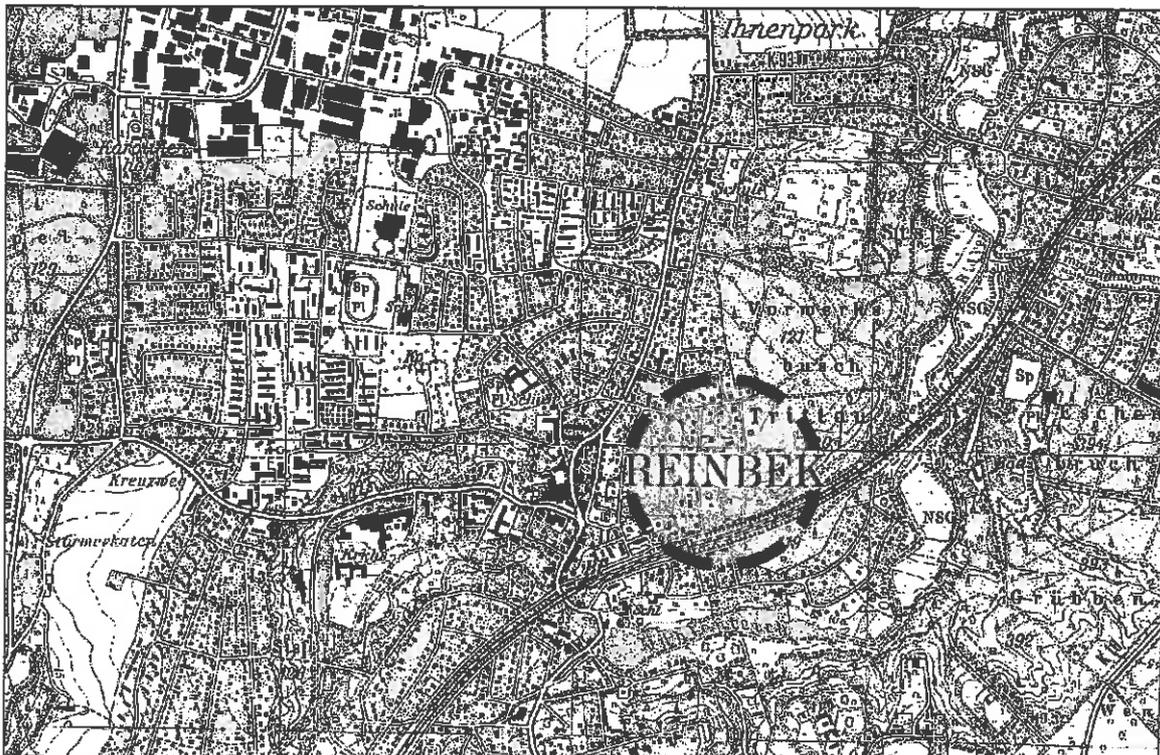
Kreis Stormarn



Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“



Stadt Reinbek - Der Bürgermeister

4.
..... Ausfertigung



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 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. 3.1)

Stadt Reinbek
Kreis Stormarn

**Begründung
mit Umweltbericht**
Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

zum

**Bebauungsplan Nr. 41
„Südöstliche Waldstraße“**

für das Gebiet:

südlich der Waldstraße Nr. 6 „Villa Tiefenbacher“,
westlich der Waldflächen „Vorwerksbusch“,
nördlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin,
östlich der „Waldstraße“

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau- und Planungsausschuss vom 07.06.2011
Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2011
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 05.04.2011 (Plan Nr. 3.1)



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. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklungsgebot
5. Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“
 - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung
 - Fachgesetze
 - Fachplanungen
 - 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



- 5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 5.3.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung
 - 5.3.2 Flächen mit besonderer Bedeutung
 - 5.3.3 Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft
 - 5.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.4 Zusätzliche Angaben
 - 5.4.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 5.4.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
- 9. Immissionsschutz
- 10. Verkehr
- 11. Ver- und Entsorgung
 - 11.1 Schmutzwasserbeseitigung
 - 11.2 Frischwasserversorgung
 - 11.3 Regenwasserbeseitigung
 - 11.4 Telekommunikation
 - 11.5 Stromversorgung
 - 11.6 Gasversorgung
 - 11.7 Abfallbeseitigung
- 12. Brandschutz
- 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 14. Nachrichtliche Übernahmen
 - 14.1 Regelabstand zum Wald
 - 14.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes
- 15. Altlasten
- 16. Archäologische Denkmale
- 17. Denkmalschutz



Zusammenfassende Erklärung

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

Anlagen:

- „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 1:1.000
- „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)

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:
 - Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 28.03.2011
 - 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 02.03.2011 (keine Anregungen)
 - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 24.02.2011
 - Gewässerpflegeverband Bille mit Schreiben vom 22.02.2011 (keine Anregungen)
 - Stellungnahmen privater Personen mit Schreiben vom 10.03.2011 und vom 24.03.2011
 - 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)



- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr in Bezug auf das „Entwicklungsgebot“ 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 Kulturdenkmälern 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
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und festgestellter Landschaftsplan der Stadt Reinbek
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek mit örtlicher Vermessung vom 13.03.2009



Abb. 1

Der Planbereich und sein Umfeld mit der Bebauung beiderseits der Waldstraße und angrenzenden Waldflächen nördlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin aus der Luft vor Abrutschen der Bahnböschung im südlichen Bereich des Plangebietes



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 diesbezüglichen Aufstellungsbeschlüsse haben der Bau- und Planungsausschuss am 14.07.2009 und die Stadtverordnetenversammlung am 16.07.2009 gefasst.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Reinbek liegt im südlichen Osten des Stadtgebietes. Er umfasst das ca. 2,32 ha große Areal zwischen dem Grundstück der „Villa Tiefenbacher“ (auch: „Haus Waldeck“) im Norden, der „Waldstraße“ im Westen, der im Einschnitt geführten Bahnlinie Hamburg-Berlin im Süden und dem Waldgebiet „Vorwerksbusch“ im Osten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Wohngebäude (Waldstraße 4a) vorhanden. Die übrigen Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Osten des Plangebietes sind Waldflächen in einer Tiefe von 28,0 m vorhanden. 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 in der 2. und 3. Baureihe nach § 34 BauGB weiterentwickelt.

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 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 diesen Teilbereich 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 diese Bauleitplanung, und somit auch für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, 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 einwirkenden Rahmenbedingungen in das Planungskonzept eingebunden und eine gemeinsame Gesamtplanung erstellt werden. Zugleich wurden die erteilten Genehmigungen (vgl. Quellenverzeichnis) in die Planung eingestellt.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 07.06.2011 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2011 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 41 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fachgutachten (siehe Anlagen zu dieser Begründung und weiterführend lt. 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 durchgeführten „Scoping - Verfahrens“. Zudem die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbänden einschließlich der Anregungen privater Personen einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass zuletzt vom 08.03.2011.

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

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

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

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



2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, 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 Ausweisung eines kleineren Wohngebietes in rückwärtiger Lage einer bestehenden Stadtlage, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt betroffen waren.

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

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

im Norden durch die Waldstraße Nr. 6 „Villa Tiefenbacher“,
im Osten durch die Waldflächen „Vorwerksbusch“,
im Süden durch die Bahnstrecke Hamburg-Berlin, ,
im Westen durch die „Waldstraße“

Der räumliche Plangeltungsbereich (s. **Abb. 2** auf Seite 12) umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 25.01.2011 - Plan Nr. 2.2), die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 2,32 ha, davon

ca. 14.735 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich Flächen für private Wohnwegerschließung
ca. 3.440 m ²	Flächen für Wald
ca. 4.975 m ²	Grünflächen, privat, Hausgarten
ca. 90 m ²	Flächen für Bahnanlagen

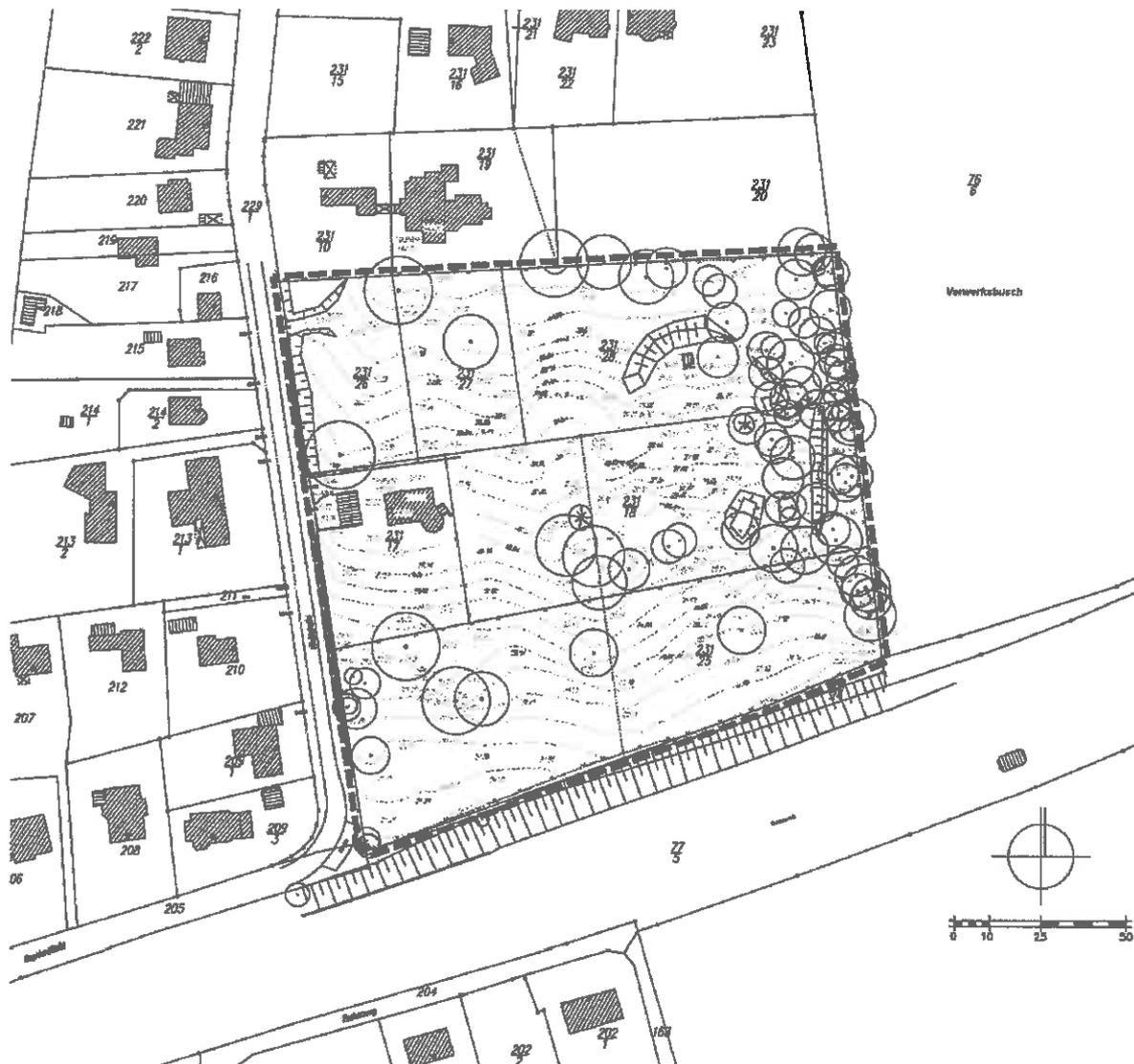


Abb. 2
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“
(lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.07.2009)

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sowie den bauordnungsrechtlich und forstbehördlich erteilten Genehmigungen auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die Flächennutzungen und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Plangebiet.



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.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, und der Gesamtfortschreibung (1998) des Regionalplanes, Planungsraum I in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) kann die Stadt Reinbek grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H grundsätzlich geprüft worden ist.

Das Plangebiet liegt noch im baulichen Siedlungszusammenhang von Reinbek auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek. 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 mit Erlass vom 15.04.2010 bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den gemeindlichen Zielsetzungen nicht entgegenstehen.

Die Hinweise zum Entwicklungsgebot hat die Stadt Reinbek entsprechend der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 23.11.2010 (vgl. Kapitel 4.2) in die Abwägung zum Entwurf eingestellt und berücksichtigt.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht vom 08.03.2011 wird abschließend bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den städtischen Planungsabsichten zur Bauleitplanung „Südöstliche Waldstraße“ nicht entgegenstehen,

4.2 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek (vgl. **Abb. 6** auf Seite 18) nicht im vollen Umfang eingehalten werden, so dass für einen Teilbereich westlich der vorhandenen Waldflächen und östlich der dargestellten Wohnbauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Die Stadt Reinbek zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 41 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 41 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.



5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2a Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 41 „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 des Bebauungsplanes Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“

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 diesbezüglichen Aufstellungsbeschlüsse haben der Bau- und Planungsausschuss am 14.07.2009 und die Stadtverordnetenversammlung am 16.07.2009 gefasst.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 (vgl. **Abb. 2** auf Seite 12) umfasst im Westen überwiegend unbeplante Flächen des Innenbereiches (vgl. **Abb. 3** unten) sowie im Osten, Süden und Südosten unbebaute Flächen des Außenbereiches (vgl. **Abb. 4** unten) sowie Waldflächen am „Vorwerksbusch“ im Westen.



Abb. 3 Blick aus dem Kurvenbereich Sophienstraße / Waldstraße heraus nach Norden mit Blick auf das Wohnhaus Nr. 4a mit Großbaumbestand in den Gärten
(P. Scharlibbe 30.03.2009)



Abb. 4 Blick von der südlichen Waldstraße aus über den südlichen Teilbereich des Plangebietes hinweg auf den heutigen Waldrand am „Vorwerksbusch“
(P. Scharlibbe 30.03.2009)

Mit dem hier vorgelegten Entwurf (Plan Nr. 2.2) zum Bebauungsplan Nr. 41 werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
grundstücksbezogen untergliedert in Teilgebiete mit einer maximalen Grundfläche (GR max.) von 180 m² bis 220 m² zuzüglich Zufahrten, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sowie Terrassen,



- Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte entsprechend den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“ durch Begrenzung zur Gebäudehöhe und Festsetzung von grundstücksbezogenen überbaubaren Flächen als „Baukörper“ und demzufolge Sicherung ausreichend groß bemessener Grundstücksflächen.
- Flächen für Wald,
- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zugleich „Freihaltezone zum Wald“ als so genannter Waldschutzstreifen,
- Erhalt von Einzelbäumen,
- Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung und dem Artenschutz ergeben,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Maßnahmenkonzept aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen),
- Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung aufgrund der Bodenverhältnisse,
- Beachtung des Umgebungsschutzbereiches und der Sichtachsen der „Villa Tiefenbacher“ als eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung durch die Planungskonzeption und durch örtliche Bauvorschriften.

Im Wesentlichen sind die Festsetzungen bei Realisierung der einzelnen Vorhaben mit folgenden Wirkungen verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung / Versiegelung, Bodenab- und -auftrag),
- Entfernung von 5 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 des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes Nr. 41 beachtet.

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen sind hierbei die im Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richtwerte sowie die in der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung.

Fachplanungen

Gemäß **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.

Das Plangebiet 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. Der ökologischen Bedeutung wird durch Minimierung nachteiliger Wirkungen in die benachbarten landschaftlichen Außenbereiche Rechnung getragen.



Der nach dem Flächennutzungsplan festgestellte **Landschaftsplan** stellt bereits die Planungssituation entsprechend der erteilten Waldumwandelungsgenehmigung (s. Quellenverzeichnis) und somit den Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Lediglich im Osten sind ein schmaler Streifen innerhalb des Plangebietes und im Norden direkt angrenzend an das Plangebiet als Waldfläche dargestellt (vgl. **Abb. 5** unten).

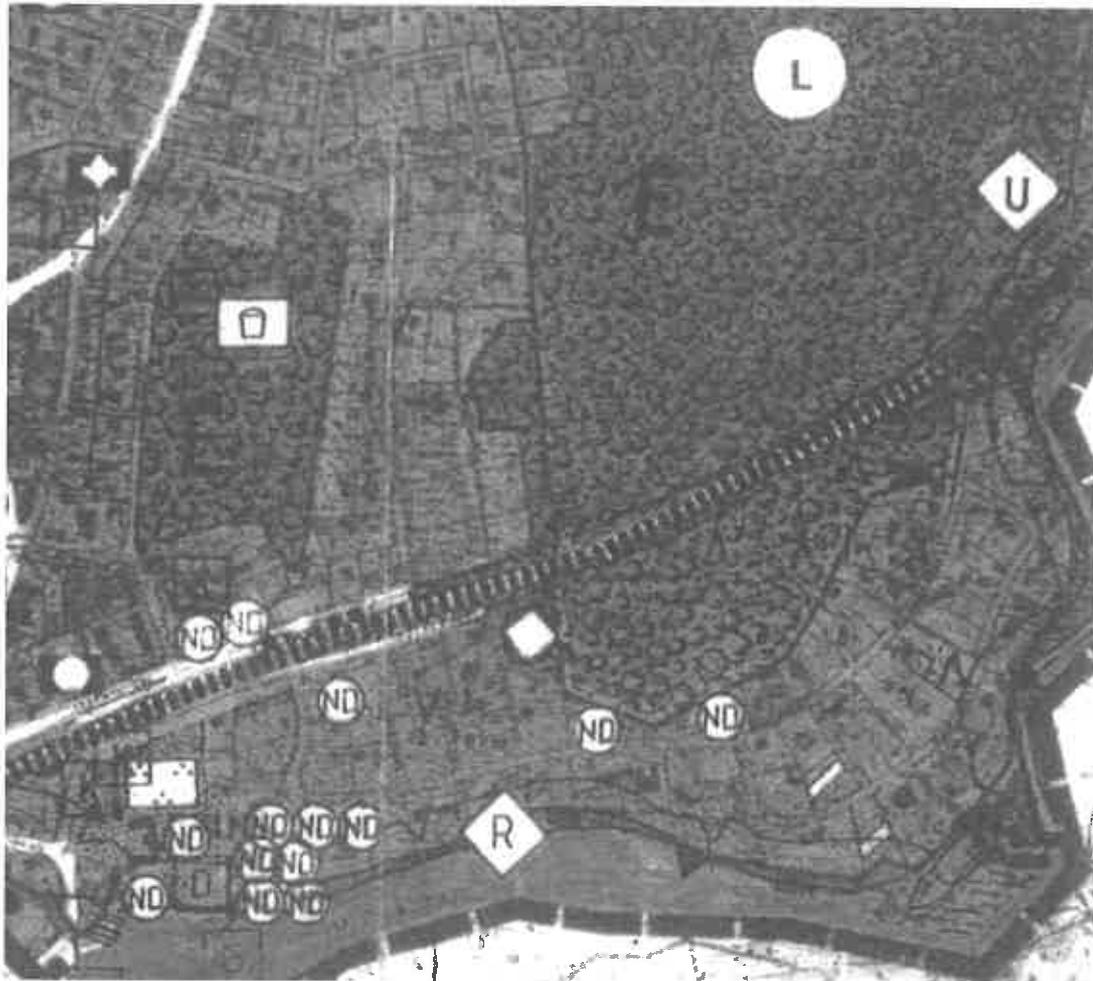


Abb. 5

Auszug aus dem festgestellten **Landschaftsplan** der Stadt Reinbek, das Plangebiet und das aus landschaftsplanerischer Sicht maßgebliche Umfeld betreffend

Die beabsichtigte Planung entspricht nicht in allen Teilen den Darstellungen der geltenden **Flächennutzungsplanung** der Stadt Reinbek (vgl. **Abb. 6** auf Seite 18). Die westliche Hälfte des Plangebiets 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.



Abb. 6
Auszug aus dem geltenden und rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Reinbek in der die westliche Hälfte des Plangebiets als Wohnbaufläche und die östliche Hälfte als Waldfläche dargestellt ist.

Schutzgebiete

Etwa 500 m östlich des Plangebietes, 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 Plangebietes. Es erstreckt sich südlich und westlich von Schwarzenbek bis zum Billeetal 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 Billeetal. Teilbereiche des Vogelschutzgebietes sind als FFH-Gebiete gemeldet.

Aufgrund der ordnungsgemäßen Entsorgung der im Plangebiet 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 Planbereiches, direkt 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. In die Flächen des LSG wird planungsbedingt nicht eingegriffen. Hinsichtlich planungsbedingter Auswirkungen auf die Zugänglichkeit und Erholungseignung der LSG-Flächen wird auf das Kapitel 5.2.3.1 „Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit“ verwiesen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die naturschutzfachlichen Bewertungen erfolgen nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards. Dabei wird - gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998): „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ - eine ordinale 3-stufige Bewertungsskala in den Wertstufen besondere, allgemeine, keine Bedeutung zugrunde gelegt. Die mit gemeinsamem Runderlass nicht erfassbaren möglichen qualitativen Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche werden verbal beschrieben.

5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Gemäß den mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren wird davon ausgegangen, dass sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen weitestgehend auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 beschränken werden. Der Untersuchungsraum ist damit im Wesentlichen identisch mit dem Plangeltungsbereich.

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 den Plangeltungsbereich hinaus, ebenso bezüglich der faunistischen Belange und der Belange der Kulturgüter.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Reinbek liegt im südlichen Osten des Stadtgebietes. Er umfasst das ca. 2,32 ha große Areal zwischen dem Grundstück der „Villa Tiefenbacher“ (vgl. auch **Abb. 7** auf Seite 20, auch: „Haus Waldeck“) im Norden, der „Waldstraße“ (vgl. **Abb. 10** auf Seite 20) im Westen, der im Einschnitt geführten Bahnlinie Hamburg-Berlin (vgl. **Abb. 8** auf Seite 20) im Süden und dem Waldgebiet „Vorwerksbusch“ im Osten.



Abb. 7 Blick auf die „Villa Tiefenbacher“ aus dem Plangebiet heraus nahe der östlich gelegenen Waldflächen
(P. Scharlibbe 30.03.2009)



Abb. 8 Blick auf die tief im Einschnitt geführte Bahnstrecke Hamburg-Berlin mit Lärmschutzanlagen am Gleisbett und am Horizont der südliche Teilbereich des Plangebietes und Waldflächen „Vorwerksbusch“
(P. Scharlibbe 30.03.2009)

Auf einem Grundstück innerhalb des Plangebietes (Waldstraße 4a - Flurstück 231/17) ist ein Wohnhaus vorhanden.



Abb. 9 Blick aus dem Plangebiet heraus über die Garten- und Freiflächen Grundstück Waldstraße 4a auf den Gehölzbestand vor dem Wald „Vorwerksbusch“
(P. Scharlibbe 30.03.2009)



Abb. 10 Blick auf die „Waldstraße“ von Norden nach Süden mit dem Gehweg auf der westlichen und dem unbefestigten Randstreifen auf der östlichen Straßenseite
(P. Scharlibbe 30.03.2009)

Die übrigen Flächen werden überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt (nach Osten zum Wald hin mit geringfügig reduzierter Pflege), mit großflächigen Rasenflächen, vereinzelt Ziergehölzen und -hecken (vgl. auch **Abb. 9** oben) sowie älterem Baumbestand. Auf den Flurstücken 231/17 und 231/18 befindet sich je ein Kleingewässer.

Das südliche Drittel des Plangebietes (Flurstück 231/25) 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 Plangeltungsbereich ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen folgende Entwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (= Bebauungsplan) anzunehmen:

Das Wohngebäude sowie die gärtnerisch genutzten Flächen werden weiterhin zu privaten Wohn-, Erholungs- und gestalterischen Zwecken genutzt. Das südliche Drittel des Plangebietes 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 auf den Plangebietsflächen wäre, mit Ausnahme des straßenzugewandten Bereiches zwischen dem Gebäude Waldstraße Nr. 4a und Nr. 6, ohne verbindliche Bauleitplanung aufgrund des Außenbereichscharakters der Flächen nicht möglich.

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

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 planungsrechtlich ermöglichte städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes ist ein Wohngebäude (Waldstraße 4a) vorhanden. Die übrigen Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Osten des Plangebietes sind Waldflächen in einer Tiefe von 28,0 m vorhanden.

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 in der 2. und 3. Baureihe nach § 34 BauGB weiterentwickelt.

Das Plangebiet 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 direkt an das Plangebiet.

Die Gebiete mit Wohnnutzung / Gärten inner- und außerhalb des Plangebietes sowie die Erholungswaldflächen sind von besonderer Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie für die Naherholung der Reinbeker Bürger.

Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind insbesondere in Form von Lärmemissionen der südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Hamburg-Berlin gegeben. Eine fehlende Zugänglichkeit der Erholungsflächen für die erholungssuchende Allgemeinheit im Bereich des Plangebietes wird nicht zu einem Aufenthalt- und Wohnwertsverlust führen, da die Waldflächen über das bestehende Wegenetz im Norden und Süden gut zu erreichen sind. Eine Verbindung zwischen den Erholungswaldflächen im Umfeld des Plangebietes fand bislang nur entlang der Bahnböschung von der „Sophienstraße“ aus und daran anschließend über einen Trampelpfad am südlichen Rand des Plangebietes statt. Der Trampelpfad ist bereits vor Jahrzehnten mit dem Ausbau der Bahnstrecke und der damit verbundenen Begradigung am Plangebiet verloren gegangen und nicht wieder angelegt worden. Heute sind die Bahnböschung und demzufolge auch der hierfür notwendige Unterhaltungsweg durch einen Zaun gesichert und somit für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar.

Auswirkungen des Vorhabens / Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung

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

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und als Planungsgrundlage für die zu treffenden Festsetzungen wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) erstellt und in die Umweltprüfung wie folgt eingestellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen die Schienenverkehrsbelastungen auf der DB-Schienenstrecke Hamburg - Büchen - Berlin berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen,

- dass innerhalb des Plangeltungsbereiches parallel der Schienenstrecke Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 71,5 dB(A) tags und 73,0 dB(A) nachts zu erwarten sind.
- Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags werden teilweise und von 49 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.
- Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche zeigt sich, dass ohne aktiven Lärmschutz im Süden des Plangeltungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 71,5 dB(A) tags zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet überwiegend überschritten.



- Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,5 m lässt sich im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien) festhalten,
 - dass der Tages-Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete von 58 dB(A) bis auf den südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches durch die Lärmbelastung des Schienenverkehrs im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Da der überwiegende Teil der geplanten Baugrundstücke sich weiter nördlich im Plangeltungsbereich befinden wird, sind somit genügend Flächen zur Anordnung von Außenwohnbereichen verfügbar.
- Für das Erdgeschoss zeigt sich,
 - dass aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche innerhalb des Plangebietes möglich sind.
 - Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von 2,5 m wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 45 m vom Gleisbett eingehalten.
 - Im Nachtabschnitt wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) jedoch im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.
 - Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von 5,0 m wird der Immissionsgrenzwert im Tagesabschnitt zwar überwiegend eingehalten, nachts jedoch weiterhin überschritten.
- Bei der Beurteilung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen für das 1. Obergeschoss zeigt sich,
 - dass die Aufwendungen dafür außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. So lässt sich z. B. selbst mit einem innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m nur eine geringe Pegelminderung des Schienenverkehrslärms erreichen.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die dem Lärm abgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.
 - Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109.
 - Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.
 - Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [7], Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall (2015). Aufgrund der vorliegenden Prognose, bei der die nächtlichen Emissionen durch den Schienenverkehr erheblich überwiegen, wird der maßgebliche Außenlärmpegel im Rahmen dieser Untersuchung nach folgendem Ansatz gebildet:
 - Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A). Die Summierung von weiteren 5 dB(A) berücksichtigt dabei, dass die Lärmbelastung in der Nacht bedingt durch den Schienenverkehr höher als am Tag ausfällt.



Die aus den vorangestellten Untersuchungsergebnissen erforderlich werdenden Maßnahmen zum Immissionsschutz wurden als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen:

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, in denen Schallschutzmaßnahmen mit einer abschirmenden Höhe von 2,5 m zu errichten sind
- Abgrenzung eines Bereichs, in dem Außenwohnbereiche ausgeschlossen sind
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Erd- und Obergeschoss und textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB hat die Deutsche Bahn AG mitgeteilt (s. Quellenverzeichnis), dass in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Entgegen früherer Konzeptionen sind keine Gebäude in Böschungs- und somit Bahnnähe mehr vorgesehen, sondern erst in größerem Abstand zur Bahnlinie, etwa auf Höhe der vorhandenen Bebauung Waldstraße 1a, so dass keine Beeinträchtigungen erwartet werden. Die Stadt Reinbek weist den Grundstückseigentümer mit dieser Planbegründung auf diesen Sachverhalt hin. Die Grundstückserwerber sollten hierauf im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages in geeigneter Weise hingewiesen werden.

Durch die Nähe der geplanten Wohnbaugrundstücke zu Waldflächen sind Gefahren und Beeinträchtigungen durch Windwurf, Windbruch und Laubeinwehungen möglich, die durch die Festsetzung einer „Freihaltezone zum Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Regelabstand von 30 m zum Wald = so genannter „Waldschutzstreifen“) minimiert wird.

Der Regelabstand zum Wald auf dem Flurstück 231/20, nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend, wurde durch die zuständige Forstbehörde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB (s. Quellenverzeichnis) auf 25 m festgesetzt. Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG erfolgt die Entscheidung zur Unterschreitung des 30 m messenden Regelabstandes zum Wald gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Durch die geplante Bebauung mit max. 7 Einfamilienhäusern 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.

Mit der Entwicklung als allgemeines Wohngebiet wird ein Teil des landschaftlichen Außenraums städtisch überprägt. Die grundsätzliche Funktion des Raumes als Übergangsraum in die Landschaft bleibt jedoch erhalten. Das Plangebiet stellt eine Arrondierungsfläche des gewachsenen Stadtquartiers dar. Entlang der südlichen Waldstraße wird wie bereits im nördlichen Bereich der Waldstraße eine beidseitige Bebauungsstruktur entstehen. Es besteht zudem eine direkte Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Straßen- und Infrastrukturnetz.

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

Der überwiegende Teil der Flächen wird intensiv gärtnerisch genutzt mit großflächigen Rasenflächen, vereinzelt Ziergehölzen und -hecken sowie älterem Baumbestand (nach Osten zum Wald hin mit geringfügig reduzierter Pflege). Das südliche Drittel des Plangebietes (Flurstück 231/25) wird nicht als Garten unterhalten, sondern von einer Gras- und Staudenflur mit einzelnen älteren Bäumen eingenommen.

Gefährdete oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Ortsbegehungen nicht festgestellt.

Die Gehölzvegetation des Plangebietes ist vorwiegend durch die gärtnerische Gestaltung und parkartige Nutzung geprägt (vgl. **Abb. 11** unten). Nach Osten hin wird sie durch den teilweise aufgelockerten Wald gebildet. Buchen und einzelne Eichen prägen hier den Bestand. Mehrere Bäume weisen kleine Höhlen und Nischen auf, die z. T. von in Höhlen brütenden Vogelarten als Nistplatz genutzt werden. Ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes (vgl. **Abb. 12** unten) unterliegt aufgrund seines Alters mit entsprechenden Stammumfängen dem Schutz der Reinbeker Baumschutzsatzung.



Abb. 11 Blick aus dem Waldschutzstreifen des Grundstücks Waldstraße 4a heraus über die großen Garten- und Freiflächen hinweg auf die „Villa Tiefenbacher“ (P. Scharlibbe 30.03.2009)



Abb. 12 Markante und das Stadt- und Landschaftsprägende Einzelbäume, gleichwohl sie den freien Blick auf die „Villa Tiefenbacher einschränken“ (P. Scharlibbe 30.03.2009)

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und als Planungsgrundlage für die zu treffenden Festsetzungen wurden auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und der Naturschutzverbände faunistischen Untersuchungen erstellt, die in dem „Fachbeitrag zum Artenschutz“ (s. Anlage zu dieser Begründung) ihren Niederschlag gefunden haben und in die Umweltprüfung wie folgt eingestellt wurden.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden innerhalb des Plangebungsbereiches 18 Brutvogelarten mit insgesamt 35 Brutpaaren festgestellt (vgl. hierzu auch **Abb. 13** auf Seite 26).

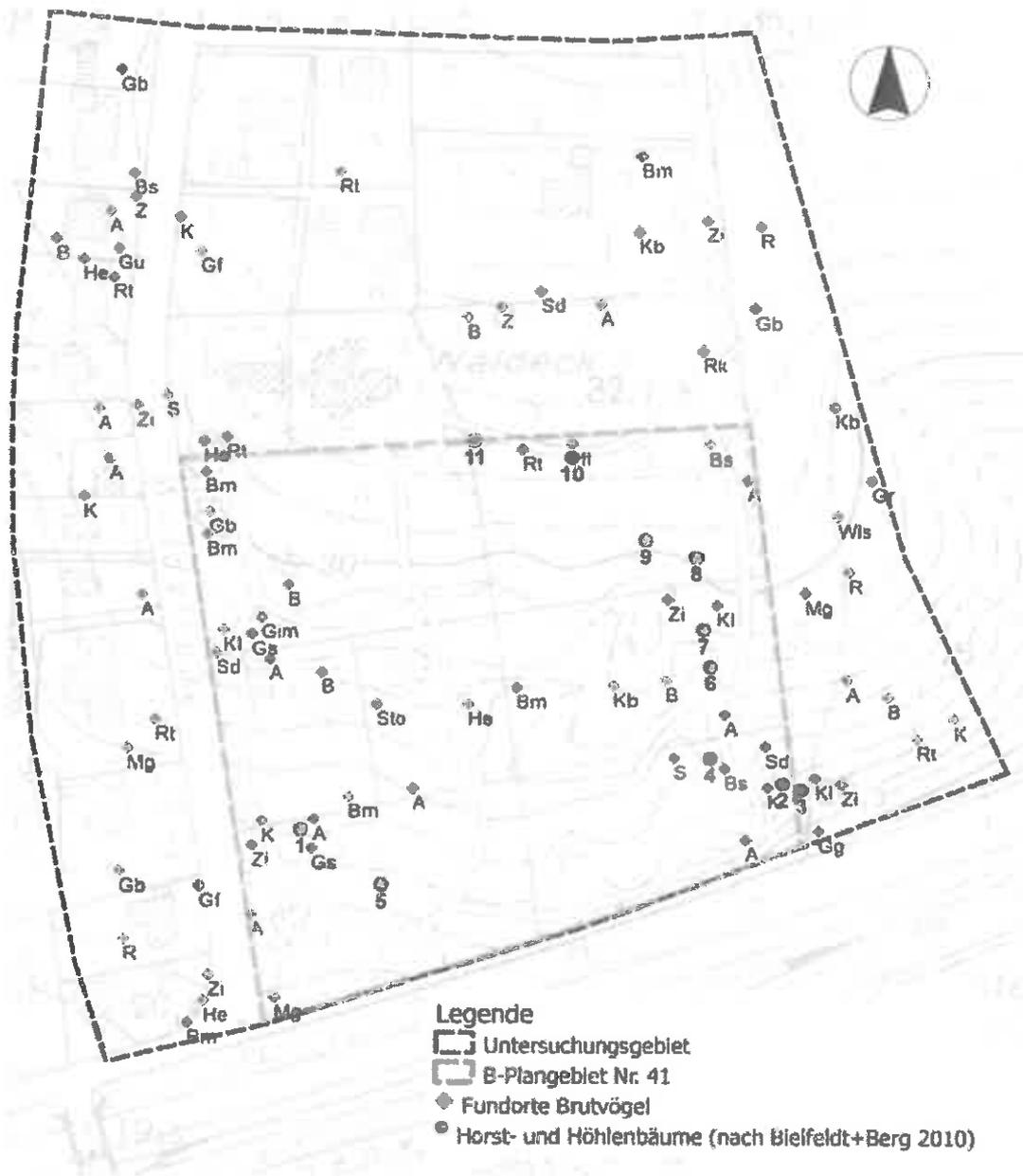


Abb. 13
Brutvogelbestand innerhalb des Untersuchungsgebietes (aus Leguan 2010)

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.

Nach Aussagen einer Anwohnerin reproduzieren in den beiden vorhandenen Kleingewässern in manchen Jahren Grasfrösche. Im Jahr 2010 wurden weder von ihr noch von den Gutachtern (Mitarbeitern der LEGUAN GmbH) Amphibien festgestellt.



Daneben ist mit dem Vorkommen diverser wirbelloser Tierarten (Insekten, Schnecken etc.) zu rechnen.

Das Plangebiet ist 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.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Wohnbebauung und Verkehrswege mit den damit verbundenen Stör- und Barrierewirkungen (Versiegelung, Licht, Bewegungsreize, Geräusche/Lärm, intensive gärtnerische Nutzung) sowie durch Fällarbeiten im Zuge der Waldnutzung.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 werden Veränderungen der vorliegenden planungsrechtlichen Situation innerhalb des Plangebietes 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 5 gem. Reinbeker Baumschutzsatzung geschützte Bäume entnommen.
- Im Zuge der Bauarbeiten besteht die Gefahr der Tötung / Verletzung von Individuen geschützter Arten (vgl. hierzu die „Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG“).
- 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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Die zulässige Versiegelung wird durch Beschränkungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Ausgestaltung der Zuwegungen minimiert.
- Festsetzung eines Waldschutzstreifens als private Grünflächen, in dem bauliche Anlagen unzulässig sind, mit Erhalt eines alten Baumbestandes, so dass die Reichweite störender Einflüsse in den Wald hinein reduziert werden kann.
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes im übrigen Plangebiet durch Erhaltungsgebot.
- Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen in den Wald hinein.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Ersatzbäumen



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

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgte eine Prüfung (s. hierzu die „Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG“ als Anlage zu dieser Begründung), ob mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne einer Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind.

Auf Grundlage von Ortsbegehungen durch das Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg, Auswertung vorhandener Fachliteratur und im Jahr 2010 durchgeführten Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und holzbewohnenden Käferarten wurden die im Plangebiet und dessen näherem Umfeld vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten ermittelt und mögliche Betroffenheiten bei Realisierung der Planung analysiert.

Planbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können im Hinblick auf die im Plangebiet und dessen 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.

Maßnahmen zur Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten; Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Entwicklungsformen) hinsichtlich der europäischen Vogelarten:

- 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 Grundflächen¹ 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.

¹ Nach Aussage des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) handelt es sich hierbei um gartenbauwirtschaftlich genutzte Flächen, also Flächen, die in Erwerbsabsicht bewirtschaftet werden. Daraus folgt, dass private Gärten von dieser Privilegierung nicht erfasst sind und für diese das Verbot aus § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG gilt.



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.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) hinsichtlich gehölbzobewohnender Höhlen- und Nischenbrüter:

- Je gefällttem Brutbaum von Höhlen- oder Nischenbrütern (vgl. **Abb. 14** unten) 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 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.

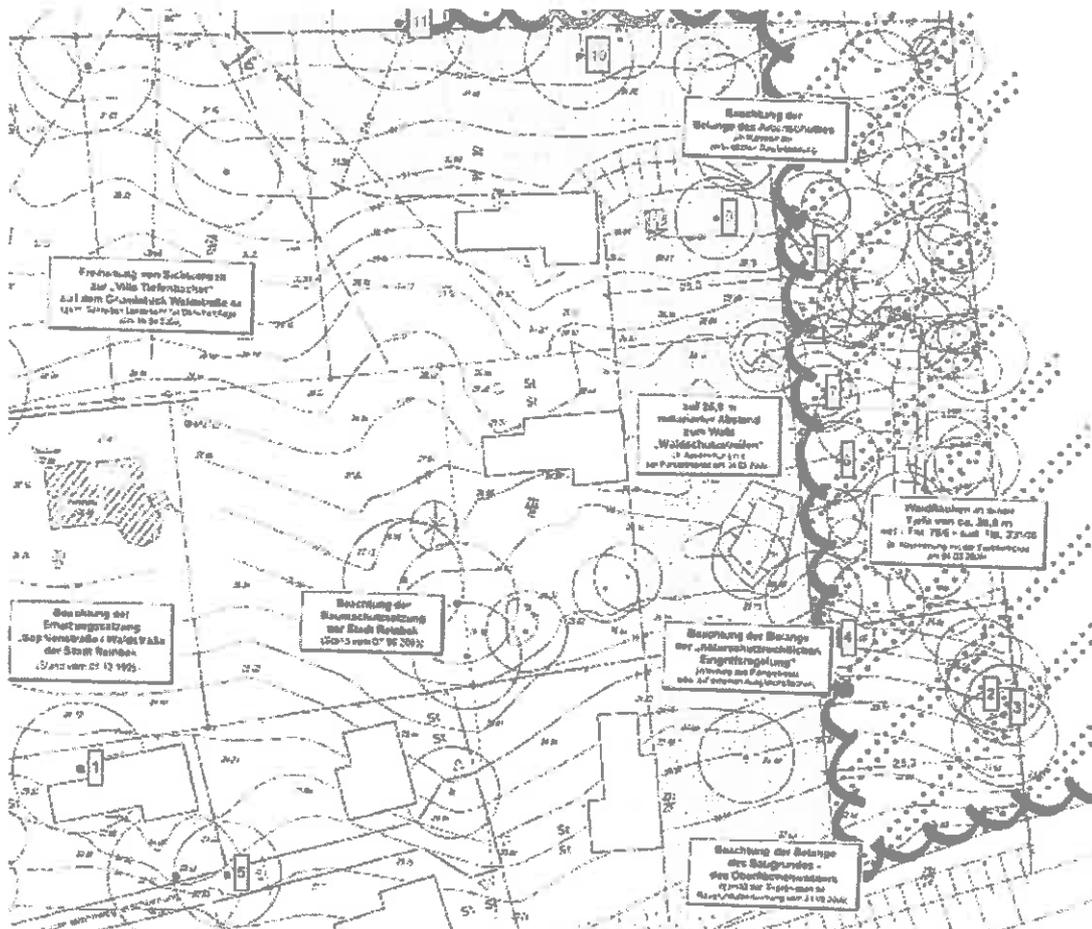


Abb. 14
Übersichtsplan Höhlen- und Horstbäume
 aus dem Fachbeitrag zur „Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG“



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

5.2.3.3 Boden

Bestand und Bewertung

Das Relief des Plangebietes 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.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 10 Kleinrammsondierungen bis in eine Tiefe von max. 12,0 m unter Geländeoberfläche niedergebracht (s. Anlage zu dieser Begründung)

Die anstehenden Böden sind demnach, 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 Plangebiet 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.

Bereiche wertvoller und weniger wertvoller Böden, die bei der Ausgestaltung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt werden müssten, sind aus den vorliegenden Daten (s. auch Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein; <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>) nicht erkennbar.

Vorbelastungen ergeben sich insbesondere durch vorhandene Versiegelungen (Wohngebäude, Zufahrten) sowie durch die intensive gärtnerische Flächennutzung mit Bodenveränderungen und ggf. Nährstoffeintrag durch Pflanzendüngung. Weiterhin ist mit einem geringen Schadstoffeintrag durch Kfz-Emissionen vorwiegend in den an die Waldstraße angrenzenden Flächen zu rechnen.

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.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Rüstungsaltlasten vor. Sollten sich bei Erdarbeiten Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung [z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt, usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbung, Geruch usw.)] ergeben oder Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde bzw. zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.



Baugrund

Gemäß dem o. g. Baugrundgutachten sind nach einer ersten allgemeinen Bewertung der anstehenden Böden Flachgründungen von Verkehrsflächen, Leitungen und Wohngebäuden prinzipiell möglich.

Bodenaustausch ist allenfalls im Bereich örtlich aufgeweichter bindiger Böden und somit nur begrenzt zu erwarten. Jedoch sind die Baugrundverhältnisse im Einzelfall zu überprüfen (s. a. DIN 1054) und die Wechselbeziehungen Baugrund - Bauwerk danach zu beurteilen. Insbesondere betrifft dies die lage- und bauwerksabhängige Festlegung zulässiger Bodenpressungen und etwaiger Sondermaßnahmen zur Bewehrung von Fundamenten und Gründungsplatten.

Versickerungsanlagen gemäß ATV A138 sind aufgrund der Bodenverhältnisse im Allgemeinen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird das anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß abzuführen sein.

Hinsichtlich des Lärmschutzwalls am südlichen Plangebietsrand ist eine Standsicherheitsgefährdung der Böschung aufgrund der bislang ermittelten Bodenverhältnisse nicht herleitbar. Die bisherigen Erosionserscheinungen v. a. im östlichen Böschungsbereich dürften das Ergebnis austretenden Schichtenwassers (Wasser führende Sandadern) sein. Dem kann böschungsseitig durch sog. Belastungsfilter entgegengewirkt werden.

Auswirkungen des Vorhabens

- Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes und der Erschließungswege sowie der Errichtung eines Lärmschutzwalls werden Teilflächen des Plangelungsbereichs versiegelt und überbaut. Dies führt auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Während der Bautätigkeiten führt das Befahren des Baugrundes und der angrenzenden Flächen mit schweren Baufahrzeugen zu Verdichtungen und zu entsprechend ungünstigen Einflüssen auf den Wasser- und Lufthaushalt des Bodens.
- Durch Bodenbewegungen (Auf- und Abtrag) während der Bauphase wird der natürlich gewachsene Boden sowie das Relief überformt und verändert.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potenzielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Arbeiten sind nach dem Stand der Technik und entsprechend der geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zum Schutz des Bodens auszuführen:

- Sichern von zu erhaltenden und zukünftigen Vegetationsflächen gegen ein Befahren mit Baufahrzeugen während der Bautätigkeit.
- Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von Oberboden (d.h. zur Rekonstruktion des Oberbodens ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, auf Mieten zu setzen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung als Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18 917 durchzuführen).



- Überschüssiger Boden ist abzutransportieren und als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden.
- Reduzierung von Erdmassenbewegungen.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.
- Damit das vorhandene Relief möglichst weitestgehend erhalten werden kann, werden genehmigungspflichtige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zuzüglich der Ab- und Anböschungen nur in dem Umfang der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) einschließlich Terrassen zuzüglich der festgesetzten zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 zulässig sein. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen am südlichen Plangebietsrand.

Durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (vgl. Kapitel 5.3.3) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

5.2.3.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Relativ mittig im Plangebiet befinden sich zwei Kleingewässer mit befestigter Gewässersohle, ohne ausgeprägte Unterwasservegetation und mit nur spärlichem Uferbewuchs, denen eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser - Oberflächengewässer zukommt.

Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde im Rahmen der Kleinrammsondierungen im Zuge der Planvorbereitungen (s. auch Baugrunduntersuchung) 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.

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. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der anzunehmenden großen Grundwasserflurabstände kommt dem Schutzgut Wasser - Grundwasser eine allgemeine Bedeutung zu.

Auswirkungen des Vorhabens

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Während der Bauphase besteht eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge (Treibstoff, Öl, etc.).



Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Die Arbeiten werden nach dem Stand der Technik und entsprechend der geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zum Schutz des Wassers ausgeführt.
- Stellplätze und ihre Zufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen befestigt werden.

Versickerungsanlagen gemäß ATV A138 sind aufgrund der Bodenverhältnisse im Allgemeinen nicht möglich. Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers sowie das im Plangebiet anfallende Abwasser über die Kanalisation ist sichergestellt.

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Kompensation für das Schutzgut Boden sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

5.2.3.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Das Klima in Schleswig-Holstein wird in hohem Maße durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt temperiertes, ozeanisch bestimmtes Klima zu bezeichnen. Kennzeichnend für dieses Makro(Groß)klima sind feucht-kühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen. Der jährliche durchschnittliche Niederschlag beträgt ca. 750 - 800 mm, im langjährigen Mittel liegen die Januar-Temperaturen bei 0,5 - 1 °C, die Juli-Temperaturen bei 16,5 - 17 °C. Die Anzahl der Sommertage mit Tagesmaxima von über 25 °C liegt bei 10 - 15 (Heydemann 1997).

Das im Plangebiet 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. Die vegetations- und gehölzbestandenen Flächen sowie die Kleingewässer beeinflussen das Geländeklima durch Kalt- und Frischluftproduktion, Schatten- und Feuchtigkeitsspende, während versiegelte Flächen zur Lufterwärmung beitragen. Kleineräumigere, durch das Relief bedingte Sonderklimate (Bereiche mit vom Großklima deutlich abweichenden Klimaparametern) sind im Plangebiet nur schwach ausgeprägt, da eine Überprägung durch das Großklima stattfindet.

Aufgrund der Geländeneigung werden die Kalt- und Frischluftmassen in südliche Richtung auf die Bahnleise 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 Plangebiet für die Versorgung der bebauten Bereiche Reinbecks mit Frisch- und Kaltluft lediglich eine allgemeine Bedeutung zu.

Vorbelastungen bestehen in Form der vorhandenen Wohnbebauung mit versiegelten Flächen, die v. a. das Kleinklima beeinflussen (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen) und Emissionen (Hausbrand, Anliegerverkehr).



Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Im Plangebiet 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 geplante Lärmschutzwall im Süden des Plangebietes wirkt als Barriere für abfließende Kalt- und Frischluftmassen und lenkt diese kleinräumig entlang des natürlichen Gefälles in Richtung Westen um.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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 liegt 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 Vorwerkswald, insbesondere vom Kurvenbereich der Sophienstraße und der südlichen Waldstraße aus.

Die gärtnerisch genutzten Flächen wirken aufgrund des kurz gehaltenen Rasens gepflegt und „aufgeräumt“ (vgl. auch **Abb. 16** auf Seite 35). Der z. T. vorhandene Altbaumbestand sowie prägnante Ziergehölze unterstreichen den parkartigen Charakter.

Die im Plangebiet vorhandene Villa „Waldstraße 4“ ist typisch für das Reinbeker Villengebiet „Sophienstraße/ Waldstraße“.

Nördlich des Plangebietes befindet sich mit der „Villa Tiefenbacher“ (auch „Haus Waldeck“, vgl. auch **Abb. 16** auf Seite 35) ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das von Süden auf der Waldstraße kommend, durch das Gebäude „Waldstraße 4“ und Gehölze allerdings verdeckt wird und nur teilweise, und dies auch nur außerhalb der Vegetationsperiode, sichtbar ist (vgl. **Abb. 15** auf Seite 35).

Das Plangebiet 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 (Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen, Entnahme von Gehölzen) ist als hoch zu bewerten.



Abb. 15 Blick von der „Waldstraße“ in Höhe des Wohnhauses Nr. 4a auf die „Villa Tiefenbacher“ durch die unbelaubten Gehölze hindurch
(P. Scharlibbe 26.02.2009)



Abb. 16 Die „Villa Tiefenbacher“ mit vorgelagerten Garten- und Freiflächen, die zum Wohnhaus Waldstraße 4a gehören, vom östlichen Waldrand aus gesehen
(P. Scharlibbe 30.03.2009)

Auswirkungen des Vorhabens

- Einschränkung von Sichtbeziehungen durch Gebäude und den Lärmschutzwall
- Neugestaltung der Stadtbild prägender privater Garten- und Freiflächen
- Verlust einzelner nach Reinbeker Baumschutzsatzung geschützter Gehölze
- Verstärkung optischer Kontraste (bei nicht ortsbildgerechter Bauweise und Fassadengestaltung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Gestaltung

- Beachtung des Denkmalschutzbereiches und der Freihaltung von Sichtachsen für das eingetragene Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung „Villa Tiefenbacher“ durch
 - entsprechende „Baukörper-Festsetzung“ / überbaubare Flächen und
 - somit Freihaltung von Garten- und Freiflächen in diesen Sichtachsen.
 - Sämtliche geplanten Veränderungen in dem seitens der unteren Denkmalschutzbehörde festgelegten Denkmalschutzbereich, die geeignet sein können, den Eindruck des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte entsprechend den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“ durch



- Festsetzung von höchstzulässigen Grundflächen (GR max.), die wesentlich unter der Höchstgrenze der für allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt,
- Begrenzung zur höchstzulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl an Vollgeschossen,
- Festsetzung von grundstücksbezogenen überbaubaren Flächen als „Baukörper-Festsetzung“ und demzufolge Sicherung ausreichend groß bemessener Grundstücks- und Freiflächen
- Beschränkungen zur Bauweise ausschließlich als Einzelhäuser in Verbindung mit Beschränkungen zur Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude,
- Beschränkungen der genehmigungspflichtigen Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen auf den Umfang der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) mit Terrassen und baulichen Nebenanlagen zum Erhalt des vorhandenen Reliefs auf den privaten Grundstücksflächen,
- Örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Einfriedungen und zu Staffelgeschossen.
- Verringerung visueller Beeinträchtigungen bzw. gestalterische Aufwertung durch:
 - Berücksichtigung des natürlichen Reliefs bei Gestaltung und Lage der Gebäude (s. o.)
 - örtliche Bauvorschriften (s. o.)
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen
- Festsetzung von Ersatzbaumpflanzungen.

Mit den oben dargestellten Maßnahmen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ wurde mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 24.03.2010 festgestellt, dass derzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden konnten.

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

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



Auswirkungen des Vorhabens

- Zerstörung bislang unentdeckter archäologischer Befunde im Zuge der Bauarbeiten.
- Optische Veränderungen im Umfeld eines kulturhistorisch bedeutenden Gebäudes durch neu entstehende Wohngebäude.
- Mögliche Schäden oder nachteilige Auswirkungen auf die Bahnanlagen bzw. die Belange der DB Netz AG durch Bauarbeiten, Versiegelung mit erhöhtem Oberflächenabfluss (mögliche Vernässung der Bahnanlagen).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Es gilt grundsätzlich 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) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
 - Sämtliche geplanten Veränderungen in dem seitens der unteren Denkmalschutzbehörde festgelegten Denkmalschutzbereich, die geeignet sein können, den Eindruck des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.
 - Die Sichtachsen nach Süden werden durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude (= überbaubaren Flächen) freigehalten.
- Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte entsprechend den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“ (vgl. Kapitel 5.2.3.6 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Gestaltung“).
- Schäden oder nachteilige Auswirkungen auf die Bahnanlagen bzw. die Belange der DB Netz AG werden durch Arbeiten nach dem Stand der Technik, durch sachgemäße Abführung des Niederschlagswassers sowie geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz vermieden.

5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den vorab genannten abiotischen (Boden, Wasser, Klima/Luft) und biotischen (Pflanzen und Tiere) Naturpotenzialen bestehen Wechselbeziehungen, die zusammengenommen die Gesamtheit von Natur und Landschaft einschließlich aller menschlichen Aktivitäten ergeben.

Wechselwirkungen treten u. a. zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser auf. Die Entwicklung der verschiedenen Bodentypen ist neben dem Ausgangsmaterial vorwiegend von den Bodenwasserverhältnissen abhängig.



Umgekehrt ergibt sich der konkret vorhandene Wasserhaushalt aus den Eigenschaften des vorliegenden Bodens. Die Faktoren Wasser und Boden sind ihrerseits standortbestimmend und ausschlaggebend für die Entwicklung von Vegetationsbeständen und damit auch Tierlebensräumen; der Mensch beeinflusst durch gestaltende Tätigkeiten den Vegetationsbestand. Die Betrachtung des Landschaftsbildes geht in großem Umfang mit der Wahrnehmung vorhandener Vegetationsstrukturen und vom Menschen geschaffener Strukturen einher.

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild/Stadtbild 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.).

Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls werden die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr auf der Bahntrasse Hamburg-Berlin auf den Flächen des Plangebietes sowie den angrenzenden Bereichen reduziert (Entlastungseffekt).

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung der im Folgenden dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für die eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff.).

Das Prinzip, das hierbei der Herleitung der Ausgleichsmaßnahmen zu Grunde liegt, ist auf die Erhaltung naturhaushaltlicher Funktionen, d. h., auf die schutzgutbezogene, gleichartige Wiederherstellung und langfristige Sicherung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im betroffenen Landschaftsraum ausgerichtet.

5.3.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung

Schutzgut Boden

Zur Ermittlung des erforderlich werdenden Ausgleichsbedarfs für die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung / Überbauung erforderlich.



Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächengrößen wurden auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 41 (Stand vom 13.09. / 14.12.2010) ermittelt und wurde im Rahmen der Gesamtabwägung auch nicht verändert.

Eingriffssituation	rechtlich mögliche Versiegelung [m ²]	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
TG 1 (GR max. 180 m ²)	290 m ²	0	0 m ²
TG 2 (GR max. 200 m ²)	570 m ²	0,5	285 m ²
TG 3 (GR max. 220 m ²)	490 m ²	0,5	245 m ²
TG 4 (GR max. 220 m ²)	350 m ²	0,5	175 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (anteilig)	150 m ²	0,5	75 m ²
TG 5 (GR max. 220 m ²)	350 m ²	0,5	175 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (anteilig)	150 m ²	0,5	75 m ²
TG 6 (GR max. 220 m ²)	350 m ²	0,5	175 m ²
TG 7 (GR max. 180 m ²)	290 m ²	0,5	145 m ²
TG 8 (GR max. 220 m ²)	350 m ²	0	0 m ²
Summe:			1.350

Die Teilgebiete (TG) 1 und 8 befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Gemäß § 18 BNatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches die §§ 14 bis 17 (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. Demnach ergibt sich für die Teilgebiete 1 und 8 kein Ausgleichsbedarf.

Insgesamt ist aus der obigen Tabelle ein **Ausgleichsbedarf** von **1.350 m²** für nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden abzuleiten.



Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gemäß Runderlass erreicht, wenn

- normal und stark verschmutztes Niederschlagswasser entsprechend den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Minister für Natur und Umwelt vom 25. Nov. 1992) behandelt wird (ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers), wobei Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten sind,
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser im Untergrund gewährleistet wird.
- Können Regenklär- und Regenrückhaltebecken nicht naturnah gestaltet oder gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht versickert werden, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich, z. B. Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche, möglich ist.

Versickerungsanlagen gemäß ATV A138 sind aufgrund der Bodenverhältnisse im Allgemeinen nicht möglich. Sonstige gemäß Runderlass zu prüfende Maßnahmen zum Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes bzw. auf den zur Verfügung stehenden externen Ausgleichflächen ebenfalls nicht möglich. Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers sowie das im Plangebiet anfallende Abwasser über die Kanalisation ist jedoch sichergestellt.

Verbleibende nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen, multifunktionalen Maßnahmen zur Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden (Extensivierung der Nutzung, dadurch geringere Nähr- und Schadstoffeinträge in das Grundwasser) ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaft (Landschafts- / Stadtbild)

Gemäß Runderlass müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbild Rechnung trägt.

Mit der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes zu erwarten. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen und im Entwurf zum Bebauungsplan demzufolge festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen können diese verringert werden.

Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die Beachtung des Denkmalschutzbereiches und die Freihaltung von Sichtachsen für das eingetragene Kulturdenkmal „Villa Tiefenbacher“ sowie die Festsetzungen zur Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte und der städtebaulichen Eigenart dieses Stadtquartiers.

Eingriffe in das Landschaftsbild durch den Verlust von Einzelbäumen werden durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Ersatzbäumen kompensiert.



5.3.2 Flächen mit besonderer Bedeutung

Als Flächen mit besonderer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und auch für das Stadt- und Landschaftsbild ist der Altbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches zu benennen.

Bei Gesamtrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 41 werden 5 gemäß Reinbeker Baumschutzsatzung geschützte Bäume im Rahmen der Erschließung und Bebauung entfernt.

Eingriffssituation	nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume (mit Angabe des Stammdurchmesser)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (Anzahl Ersatzbäume)
TG 1	-		
TG 2	-		
TG 3	-		
TG 4	-		
TG 5	Buche (0,7)	1	1
TG 6	-		
TG 7	Birke (0,45), Robinie (0,6)	1	2
TG 8	-		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	Kastanie (1,0)	1	1
Fläche für Schallschutzmaßnahmen	Ahorn (0,4)	1	1
Summe:			5

Als Kompensation für die Entnahme von 5 gemäß Reinbeker Baumschutzsatzung geschützten Bäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 zu 1 [Stammumfang 18-20 cm, standortgerechte, heimische Arten) entsprechend den Vorgaben der Reinbeker Baumschutzsatzung vorgenommen.

Ersatzpflanzungen sind in dem „Waldschutzstreifen“ mit Ausrichtung auf den Waldrand vorzunehmen, wobei die Pflanzung von Buche (*Fagus sylvatica*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) empfohlen wird in Waldrandlage und für Neupflanzungen auf der privaten Grünfläche (Waldschutzstreifen) Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Verwendung finden sollte.

Für die Entnahme der Bäume muss ein Antrag auf Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn gestellt werden.



5.3.3 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft werden gemäß Runderlass durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Landschaftsbild mit berücksichtigt. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume werden durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Pflanzung von Ersatzbäumen im Plangeltungsbereich kompensiert.

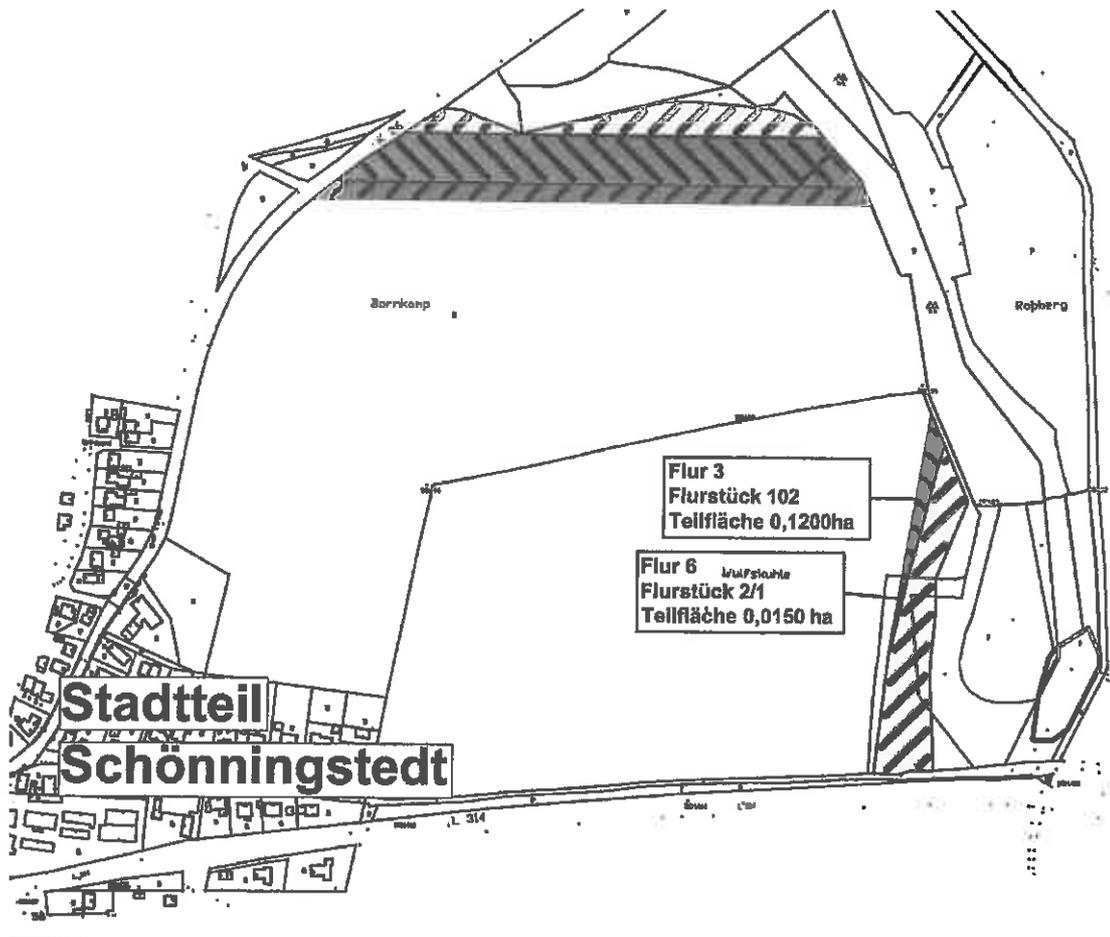
Das ermittelte Ausgleichserfordernis für sonstige Eingriffe wird außerhalb des Plangeltungsbereichs zu verwirklichen sein, da innerhalb des Plangeltungsbereichs keine geeigneten Flächen für die Ausgleichsvornahme zur Verfügung stehen bzw. aufgrund der angrenzend geplanten Wohnbebauung einschließlich Nutzungen eine langfristige und nachhaltige Sicherung und Erhalt durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen nicht als gewährleistet angesehen werden kann.

Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche liegt etwa 2.700 m nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 41, nordöstlich der Bebauung des Stadtteils Schönningstedt im südöstlichen Bereich des Flurstücks 102 der Flur 3 und des Flurstücks 2/1 der Flur 6 der Gemarkung Schönningstedt (Gesamtgröße 162.264 m²). An diesem Standort wurden bereits, u. a. einem Wäldchen vorgelagert, Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 47, Nr. 50 (1. Änderung) und Nr. 94 der Stadt Reinbek realisiert (vgl. **Abb. 17** auf Seite 43). Diese Ausgleichsfläche wird für den Ausgleichsbedarf aus dem B-Plan Nr. 41 im Osten erweitert, so dass der erforderliche Bedarf von 1.350 m² nachgewiesen werden kann.

Die Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich (als Acker) genutzt. Die Aufwertung der Fläche wird wie folgt vorgenommen:

- Die Ausgleichsfläche wird - wie die nördlich gelegene Ausgleichsfläche - im drei- bis fünfjährigen Turnus gepflegt (Mahd zur Entkusselung) mit dem Ziel, eine frühzeitige und übermäßige Verbuschung der Fläche zu unterbinden.

Die Kompensationsverpflichtung aller mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 41 erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen wird die plangebende Gemeinde mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB an den Eingriffsverursacher übertragen.



Stadt Reinbek
 Gemarkung Schönningstedt
 Flur 3

-  Ausgleich Reinbek 47
-  Ausgleich Reinbek 50, 1. Ä.
-  Ausgleich Reinbek 94
-  Ausgleich Reinbek 41

Abb. 17

Darstellung der in Aussicht genommenen **externen Ausgleichsfläche** in der erforderlich werdenden Flächengröße mit dem Entwicklungsziel „Ergänzung des Biotopkomplexes aus Wäldern, Wiesen, Feuchtbereichen und Sukzessionsflächen“

5.3.4 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."



- Verzicht auf eine mittige (private) Erschließungsstraße für den südlichen Teilbereich
- Reduzierung der Anzahl von bisher fünf Wohnhäuser auf vier Wohngebäude im südlichen Teilbereich
- Erschließung des südlichen Teilbereiches über eine nördlich geführte private Wohnwegerschließung
- Berücksichtigung und Einhaltung eines 30,0 m Abstandes zum östlich des Plangebietes befindlichen Waldflächen
- Bauliche Anlagen im nördlichen und mittleren Teilbereich bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde
- Bei allen 3 Varianten blieb zunächst die Frage der Realisierung einer Gehwegverbindung (Trampelpfad) im südlichen Teilbereich zwischen der „Waldstraße“ und dem „Vorwerksbusch“ der politischen Willensbildung vorbehalten

Die 3 Varianten (zum „Vorentwurf“) ließen sich wie folgt charakterisieren:

- Variante 1 Die geplante Wohnbebauung kann auf großzügig geschnittenen Baugrundstücken mit unterschiedlicher Wohn- und Aufenthaltsqualität erfolgen, wobei mit dem inneren Erschließungssystem das Thema der „privaten Wohnwegerschließung“ aus der „nördlichen und westlichen Waldstraße“ aufgenommen wird und die Sichtachsen zur „Villa Tiefenbacher“ eingehalten werden.
- Variante 2 Die geplante Wohnbebauung und das innere Erschließungssystem erfolgt wie in der Variante 1, jedoch mit einer baulich funktionalen Zusammenführung einer baulichen Nutzung für den nördlichen und mittleren Teilbereich und Freihaltung größerer, zusammenhängender Garten- und Freiflächen südlich der „Villa Tiefenbacher“.
- Variante 3 Die geplante Wohnbebauung und das innere Erschließungssystem erfolgt wie in der Variante 1, jedoch ausschließlich auf den südlichen Teilbereich beschränkt und dementsprechend Verzicht auf eine wohnbauliche Entwicklung und Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen im nördlichen und mittleren Teilbereich zur nachhaltigen Erhaltung innerstädtischer Frei- und Erholungsflächen, gleichwohl diese sich im privaten Eigentum befinden und der Öffentlichkeit nicht direkt zugänglich sind.

Im Rahmen der Beratungen zum Vorentwurf hat der Bau- und Planungsausschuss entschieden,

- auf die Herrichtung oder auf die planungsrechtliche Absicherung einer Wegeverbindung jedweder Art zwischen „Waldstraße“ und den Waldflächen „Vorwerksbusch“ zu verzichten und
- die Variante 1 als Grundlage für die weiteren Planüberlegungen und für die Erarbeitung des Planentwurfes heranzuziehen.
- Über die 3 vorgelegten Planungsvarianten (s. o.) hinaus gibt es keine grundsätzlich anderen Planungsüberlegungen

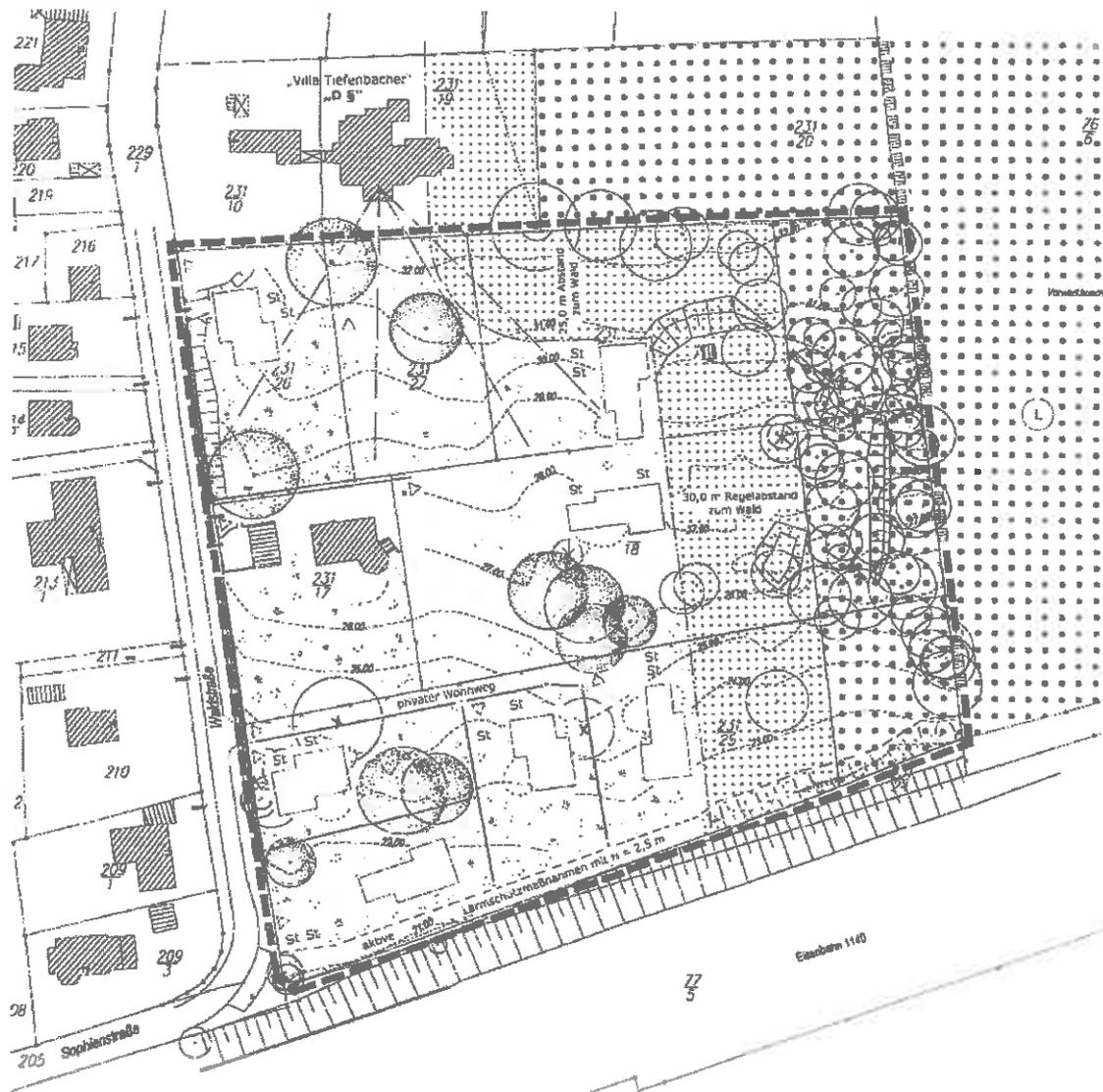


Abb. 18b
„Städtebauliche Konzeption - Variante 1a“
 (Stand vom 13.08.2010) als Grundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 41

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Vorentwurfsplanung, auch unter Berücksichtigung und Einbindung der immissionsschutz- und artenschutzrechtlichen Belange bzw. Anforderungen sowie unter Beachtung des Gebots zur Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild, wurde die Variante 1 mit dem Ziel modifiziert (vgl. Variante 1a als **Abb. 18b** oben)

- annähernd gleichgroße und günstig geschnittene Wohnbaugrundstücke mit westlichen / südwestlich orientierten Außenwohnbereichen im südlichen Teilbereich zu erreichen
- mit den geplanten Grundstücken südöstlich der Waldstraße das Thema der vorhandenen Bebauung Waldstraße Nr. 1 gespiegelt zu übernehmen
- erhaltenswerte Einzelbäume stärker als bisher zu erhalten



5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 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.

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, zurzeit nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen.

Eine Überwachung im Hinblick auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bauordnungsrechts. Außerdem erfolgt eine Überwachung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen städtebaulicher Verträge. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

5.4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Südöstliche Waldstraße“ der Stadt Reinbek. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, die Möglichkeit zur Realisierung eines kleinen Wohnbaugebietes zu schaffen.

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

Im Ergebnis sind folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Durch die Überbauung / Versiegelung sowie durch die Umnutzung der Flächen werden bisher unversiegelte Bereiche und Gehölze als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beseitigt. Damit verbunden sind mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich vorkommender europarechtlich geschützter Vogelarten.
- Bei Realisierung der Planung werden 5 gemäß Reinbeker Baumschutzsatzung geschützte Bäume entnommen.
- Die heute unversiegelten, überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen verlieren durch Überbauung und Versiegelung ihre Bodenfunktionen.
- Eine Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen.

Für Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ erfolgt ein Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereichs nordöstlich der Bebauung des Stadtteils Schönningstedt im südöstlichen Bereich des Flurstücks 102 der Flur 3 und des Flurstücks 2/1 der Flur 6 der Gemarkung Schönningstedt.



An diesem Standort wurden bereits, u. a. einem Wäldchen vorgelagert, Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den anderen Bebauungsplänen der Stadt Reinbek realisiert. Diese Ausgleichfläche wird für den Ausgleichsbedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 41 im Osten erweitert, so dass der erforderliche Bedarf von 1.350 m² nachgewiesen werden kann. Die Maßnahmen werden durch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB gesichert.

Für die Entnahme der geschützten Bäume erfolgt ein Ersatz innerhalb des Plangebietes gemäß Reinbeker Baumschutzsatzung.

Beeinträchtigungen von Brutvogelarten werden durch zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung sowie die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter vermieden. Die erforderlichen Maßnahmen sind als Auflage im Rahmen der Baugenehmigung zu formulieren.

Die Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes werden durch Festsetzungen zur Sicherung einer angemessenen Bebauungsdichte und der städtebaulichen Eigenart des Stadtquartiers nach den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“, durch Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und zur Anpflanzung von Ersatzbaumpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs minimiert und ausgeglichen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange.

6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung den zuvor beschriebenen Bereich städtebaulich geordnet fortzuentwickeln und eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, lassen sich für die städtebauliche Gesamtsituation, wie bereits im Umweltbericht (vgl. z. B. Kapitel 5.3.4) ausgeführt, folgende Zielsetzungen charakterisieren:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Waldstraße“)
- Entwicklung einer stadtstrukturell angemessenen Planungskonzeption, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zur „Villa Tiefenbacher“ als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung und innerhalb der Erhaltungssatzung „Sophienstraße / Waldstraße“
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Wohnbaugrundstücke mit direkter Anbindung an die vorhandene Stadtstruktur
- Beachtung des Umgebungsschutzbereiches der „Villa Tiefenbacher“ als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung
- Beachtung der Belange des Denkmalschutzes durch Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption (Freihaltung von Sichtachsen) und durch Erlass örtlicher Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dach- eindeckung - Farbgebung)



- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrs- und Schienenlärm gegenüber der Bahnstrecke Hamburg - Berlin durch ein Maßnahmenkonzept von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage eines optimierten Bebauungskonzeptes
- Beachtung der Belange in Bezug an die angrenzenden Waldflächen und Einhaltung festgesetzter Regelabstände zum Wald von 30 m im Osten und von 25 m im Norden (= „Waldschutzstreifen“)
- Beachtung der „Waldschutzstreifen“ als Flächen, die von der Bebauung und ihrer Nutzung freizuhalten sind in Form von privaten Grünflächen
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der innerhalb des Plangebiets vorhandenen, das Stadtbild prägenden Großbäume, die teilweise auch Höhlen- und Horstbäume sind, soweit möglich; ansonsten Durchführung von „CEF-Maßnahmen“
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß und somit Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und mit dem Bebauungsplan
- Sammlung und kontrollierte Ableitung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Leitungsnetz der Stadt im Bereich der „Waldstraße“, wobei die Ableitung von Drainagewasser und die Absenkung von Grundwasser unzulässig sein wird
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild und in die nachbarschaftlichen Strukturen durch Vorgaben zur absoluten Höhe und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere auch unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange

Diese vornehmlichen stadt- und landschaftsplanerischen, aber auch immissions- und artenschutzrechtlichen als auch denkmalpflegerischen Anforderungen an die städtebauliche Gesamtsituation werden mit dem beschlossenen Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Die Planung verbindet nach Auffassung der städtischen Gremien grundsätzlich die stadt- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den immissions- und artenschutzrechtlichen sowie den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



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

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen bzw. die bereits bebauten Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadtbildes werden für das allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets teilgebietsbezogen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen höchstzulässigen Grundfläche wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung beiderseits der „Waldstraße“ gesichert.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Bebauung (beiderseits der „Waldstraße“) und unter Zugrundelegung der heutigen Anforderungen an die Wohnfläche für die geplanten Wohnbaugrundstücke durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des geplanten Grundstückszuschnitts sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den vorangestellten städtischen Planungszielen zur Beachtung der Belange des Stadt- und Landschaftsbildes, der Beachtung denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Anforderungen und der Einfügung der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dies betrifft insbesondere die „Baukörper-Festsetzung“ und die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen und der höchstzulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebiets, können die rahmengebende Struktur des Stadtquartiers und die örtliche Geländesituation in angemessener Form erhalten werden. Dies ist der Stadt Reinbek ein wesentliches Anliegen innerhalb des Planaufstellungsverfahrens.

Als Ausnahme wird im Text (Teil B) für die festgesetzte Einzelhausbebauung festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen bzw. Stützmauern, sofern erforderlich, pro Wohnbaugrundstück um maximal bis zu 20 m² überschritten werden darf.



Von einer generellen Erhöhung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) hat die Stadt Reinbek abgesehen, um eine eindeutige und klare Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und spätere „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Stadt Reinbek im Rahmen ihrer Abwägung zum Entwurf keinen Gebrauch gemacht.

Die Stadt Reinbek sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen an, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO, ausbauen zu dürfen, sofern immissionsschutzrechtliche oder denkmalpflegerische Belange dem nicht entgegenstehen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Reinbek nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach Landesrecht Flächenbeschränkungen festzusetzen, in denen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Sie dienen der Freihaltung der privaten Grundstücksflächen entsprechend der planzeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wird durch ein entsprechendes Symbol in der Planzeichnung näher erläutert.

Innerhalb des nach Landeswaldgesetz vorgegebenen Regelabstandes zum Wald („Waldschutzstreifen“), der entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde im Norden auf 25 m reduziert und im Osten auf 30 m festgelegt worden ist, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die Freihaltung des „Waldschutzstreifens“ dient dem Schutz der Menschen vor Windbruch und ähnlichen Gefahren und des Waldes vor nutzungsbedingten Gefährdungen wie Feuer usw.

Die überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen gebildet werden, nehmen entsprechende Rücksicht auf die als „Freihaltezone zum Wald planzeichnerisch festgesetzten „Waldschutzstreifen“.

Ausnahmen von den Verboten trifft die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde.



Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude sind für die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen. Danach kann die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche der vorgeannten baulichen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Um in Bezug auf die o. g. Grundfläche von Zufahrten, Stellplätzen, bauliche Nebenanlagen usw. eine Gleichbehandlung unter den Baugrundstücken des Plangebietes herbeiführen zu können, wurden die beiden nachfolgenden Ausnahmen planungsrechtlich festgesetzt. Hierdurch kann dann sichergestellt werden, dass es unbeachtlich ist in Bezug auf die 50%-Regelung, ob das Baugrundstück direkt von der öffentlichen Straße oder vom gemeinsam genutzten privaten Wohnweg erschlossen wird.

- Bei den geplanten Wohnbauflächen, Teilgebiete TG 4 und TG 5, auf den rückwärtigen Grundstücksflächen werden die Zufahrtsbereiche als private gemeinsame Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht) nicht auf die o. g. 50%-Regelung der BauNVO anzurechnen sein.
- Für die geplanten Hinterliegergrundstücke beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für das Teilgebiet TG 2 ausnahmsweise maximal 350 m² und für das Teilgebiet TG 3 ausnahmsweise maximal 250 m.

Für die Hinterliegergrundstücke der Teilgebiete TG 2 bis TG 5 werden in der Planzeichnung (Teil A) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen planzeichnerisch festgesetzt, wobei die konkrete Trassierung der Wohnwege der Teilgebiete TG 2 und TG 3 innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches auch unter Berücksichtigung der Topographie erst mit einer detaillierten Hochbauplanung erfolgen kann. Die Wohnwegführung ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, um nachhaltige Beeinträchtigungen des eingetragenen Kulturdenkmals vermeiden zu können.

Höhe baulicher Anlagen:

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb und teilweise am Rande der bebauten Stadtlage im Übergangsbereich zu den östlich angrenzenden Erholungswaldflächen „Vorwerksbusch“ und unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung sowie insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischer Belange gegenüber der „Villa Tiefenbacher“ wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich und zugleich als angemessen erachtet.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO bzw. eine Zweigeschossigkeit ermöglichen bzw. nicht verhindern) und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum sicherstellen.

Die Bezugshöhe wird für die einzelnen „Baukörper-Festsetzungen“ unter Bezugnahme auf die vorhandene Geländesituation (= Grundlage hierfür ist der Lage- und Höhenplan) auf Normal Null bezogen.



Bauweise:

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ haben die städtischen Gremien in dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 41 Festsetzungen derart aufgenommen, dass für alle Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets nur einzelne überbaubare Grundstücksflächen (= „Baukörper - Festsetzung“) möglich sind. Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit der Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, wonach maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.

Mit diesen gewählten Festsetzungen will die Stadt Reinbek sicherstellen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten (Stadtquartier und Beachtung der Belange des Denkmalschutzes) und der vorhandenen Bebauung sich einfügende „Einfamilienhausbebauung“ im klassischen Sinne erfolgen wird und somit die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert sein sollte.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes überwiegend in offener Bauweise > o < festgesetzt.

Unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes und dem damit verbundenen Erfordernis zur Freihaltung von Sichtachsen ist in dem Teilgebiet TG 2 eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise > a < zulässig, wonach auf die südliche Grundstücksgrenze des Teilgebietes TG 2 gebaut werden darf, sofern die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung in ausreichendem Maße gemäß LBO gewährleistet werden.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, folgenden Anforderungen gerecht werden zu können:

- Art und Umfang der Einfriedungen,
nur auf die öffentliche Straße bezogen, in Fortführung der vorhandenen Gestaltungselemente, vorwiegend Laubgehölzhecken, in der „Waldstraße“ und zum Ausschluss für das Quartier untypischer Gestaltungselemente
- Dachneigung bei Nebenanlagen und Dacheindeckung
als gestalterische Anforderungen an den Denkmalschutz und als Konkretisierung der festgesetzten Dachneigungen (Teil A) für die Nebenanlagen
- Sockelhöhen
zur Verringerung der Eingriffe in die vorhandene Geländesituation und aus den Anforderungen der Stadtgestalt heraus sowie in Verbindung mit der Beachtung denkmalpflegerischer Belange
- Dachgeschosse / Staffelgeschosse
zur Klarstellung der Ausnutzbarkeit der teilgebietsbezogen festgesetzten Gebäudehöhe in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Belange sowie zur Weiterentwicklung des Villencharakters im Sinne der Erhaltungssatzung
- Beleuchtung
zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange



Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer noch angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur absoluten Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Zudem ist mit den angrenzenden Waldflächen und der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur in Verbindung mit dem Kulturdenkmal für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Stadt Reinbek die Grundstückseigentümer und die zukünftigen Grundstückserwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen ihrer Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb des Hauses zu achten.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestandes als Vorbelastung eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Umweltbericht Kapitel 5ff) verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung überwiegend gärtnerisch als Freianlagen genutzt bzw. unterliegen keiner stetigen Nutzung durch den Menschen.

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. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem anzuwendenden gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 5ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer grünordnerischen Begleitung als Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausreichend und ist integrierter Bestandteil dieser Begründung mit Umweltbericht.



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, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB und nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Ansonsten erfolgt eine Empfehlung bzw. ein Hinweis für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren im Umweltbericht.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf insgesamt wird ausschließlich außerhalb des Plangeltungsbereiches (vgl. **Abb. 17** auf Seite 43) festgesetzt. Die Kompensationsverpflichtung aller mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 41 erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen an den Eingriffsverursacher mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB übertragen.

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

Landwirtschaft:

In der maßgeblichen Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Voll-erwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB zu nachhaltigen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes führen könnten.

Verkehrslärm:

Entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 41 (s. Anlage zu dieser Begründung und vgl. Ausführungen im Umweltbericht, Kapitel 5.2.3.1) sind zum Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässigen schützenswerten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm aktive und passive Maßnahmen (vgl. **Abb. 19** und **Abb. 20** auf Seite 56) zum Schallschutz festzusetzen. Dementsprechend sind in der Planzeichnung (Teil A) und ergänzend hierzu im Text (Teil B) innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen folgende Maßnahmen festgesetzt worden:

- Zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche wird ein Schallschirm mit einer abschirmenden Höhe von 2,5 m auf gesamter Länge zu Beginn der Erschließungsmaßnahme herzustellen sein. Die abschirmende Höhe ist durch Höhenpunkte eindeutig bestimmt festzusetzen.
- Ausschluss von Außenwohnbereiche in einem Abstand von 30 m, bezogen auf die südliche Plangeltungsbereichsgrenze. An den der Schienenstrecke Hamburg - Berlin zugewandten Gebäudefassaden und Seitenfronten sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 30 m und im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 52 m, bezogen auf die südliche Plangeltungsbereichsgrenze, geschlossen auszuführen. Die Errichtung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Erdgeschoss (vgl. **Abb. 19** auf Seite 56) bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Schienenstrecke Hamburg - Berlin zugewandten Gebäudefassaden und Seitenfronten. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

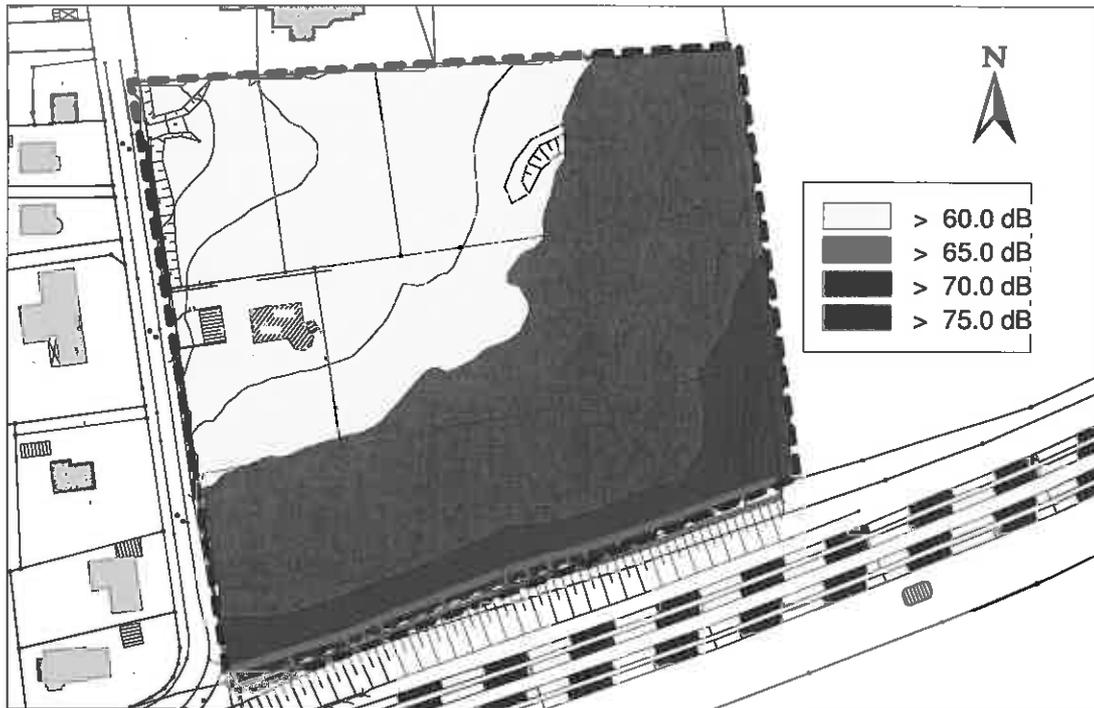


Abb. 19

Lage der **Lärmpegelbereiche, Erdgeschoss** aus der o. g. schalltechnischen Untersuchung



Abb. 20

Lage der **Lärmpegelbereiche, 1. Obergeschoss** aus der o. g. schalltechnischen Untersuchung



- Für das Obergeschoss (vgl. **Abb. 20** auf Seite 56) gelten um jeweils eine Stufe höhere Lärmpegelbereiche, als für das Erdgeschoss. Ausnahmen hiervon sind für die Teilgebiete TG 1 und TG 8 zu benennen und festzusetzen.
- Schallgedämmte Lüftungen zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann
- Abweichungen von den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind möglich, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren

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

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Waldstraße“ (vgl. **Abb. 21** und **Abb. 22** unten) als innerstädtische Verkehrsstraße als Erschließungsstraße für das Plangebiet vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt grundstücks- bzw. auch teilgebietsbezogen einerseits für die 1. Baureihe über direkte Grundstückszufahrten und andererseits für die Bebauung in 2. und 3. Reihe über eine gemeinsam nutzbare private Wohnwegerschließung bzw. mittels privater Überwegungsrechte direkt von der „Waldstraße“ aus.

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



Abb. 21 Blick von Norden auf die „Waldstraße“ in Höhe des südlichen Teilbereiches des Plangebietes (links im Bild)
(P. Scharlibbe 26.02.2009)



Abb. 22 Blick von Süden auf die „Waldstraße“ in Höhe des südlichen Teilbereiches des Plangebietes mit der westlich vorhandenen Wohnbebauung
(P. Scharlibbe 30.03.2009)

Die zur Erschließung der in 2. bzw. auch in 3. Reihe rückwärtig gelegenen Bauflächen werden mittels entsprechender mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G-F-L Recht) zu belastenden Flächen als private Wohnwegerschließung in einer Breite von 4,0 m planzeichnerisch festgesetzt und den Nutzungsberechtigten entsprechend zugeordnet. Die Ausgestaltung dieser privaten Erschließungsfläche bleibt dem nachgeordneten Verfahren vorbehalten.



Die Erschließung der abgesetzten und rückwärtig gelegenen Bauflächen im nördlichen und mittleren Teilbereich wird über die Vorderliegergrundstücke mittels privater Überwegungsrechte und im südlichen Teilbereich über eine private Wohnwegerschließung sicherzustellen sein. Entsprechende Überwegungs- und auch Leitungsrechte sind mittels Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zugunsten der Hinterliegergrundstücke sind im Zuge der Vorhabenrealisierung durch die Grundstücksverkäufer bzw. durch die Grundstückserwerber selbst zu sichern und im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen, so dass sich für die Stadt Reinbek hierzu kein Handlungs- und Regelungsbedarf bzw. -erfordernis ergibt.

Die Breite der privaten Wohnwegerschließung und der privaten Überwegungsrechte sind nicht für die Befahrung durch Müllfahrzeuge dimensioniert und ausgelegt. Von daher werden an den Einmündungsbereichen dieser Grundstückszuwegungen im Zugriffsbereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche („Waldstraße“) Standplätze für Abfallbehälter vorgesehen und entsprechend den begünstigten Baugrundstücken zugeordnet.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass in der jeweils gültigen Fassung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie im Teil B (Text) teilgebietsbezogen festgesetzt, obliegt dem Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten und im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen.

11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die vorhandenen und geplanten Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Waldstraße“ angeschlossen bzw. anzuschließen. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen sind bei Neubauten bzw. Erweiterungen oder Umnutzungen in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen nachzuweisen.

11.1 Schmutzwasserbeseitigung

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

11.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet 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.



11.3 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. auch Baugrunduntersuchung) 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 Plangebietes hat die Stadt Reinbek sich entschieden, innerhalb des Plangeltungsbereiches den Bau eines Kellers nur als so genannte „weiße Wanne“ für zulässig zu erklären, wodurch bei fachtechnisch einwandfreier Herstellung eine Durchfeuchtung des Keller ausgeschlossen und eine flächenhafte Ableitung von Wasser ausgeschlossen werden kann. Somit sind flächenhafte Drainagen und Grundwasserabsenkungen grundsätzlich nicht zulässig.

Hierauf sind die Grundstückserwerber durch den Grundstücksverkäufer frühzeitig hinzuweisen.

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

11.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der innerhalb des Plangebiets 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.

11.5 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.

11.6 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. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

11.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Eine Befahrung der privaten Wohnwegerschließung bzw. privaten Grundstückszuwegungen für die „Bebauung in 2. und 3. Reihe“ durch Müllfahrzeuge ist mit dem Bebauungsplan Nr. 41 nicht vorgesehen.

Demzufolge sind für die Hinterliegergrundstücke Abfallbehälterstandorte an der „Waldstraße“ planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB festgesetzt und den jeweiligen Nutzungsberechtigten zugeordnet. Der Nachweis erfolgt in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

12. 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.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Waldstraße“ vorhanden.

Erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen in den Einmündungsbereichen der privaten Wohnwegerschließung bzw. der Grundstückszufahrten in die „Waldstraße“ werden im Rahmen der jeweils nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch



den jeweiligen Antragsteller nachgewiesen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage zu Lasten der Grundstückseigentümer erstellt.

Zur Verwirklichung der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung der aktiven Schallschutzmaßnahme am südlichen Plangebietsrand zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen erforderlich und auf gesamter Länge innerhalb des Plangebietes herzustellen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind mit der Aufstellung und der Realisierung der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

14. Nachrichtliche Übernahmen

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

Am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebiets befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes.

Im östlichen Bereich ragen die Waldflächen des „Vorwerksbusch“ bis zu einer Tiefe von 28 m in den Plangeltungsbereich hinein und werden demzufolge nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich grenzen die o. g. Waldflächen direkt an den Plangeltungsbereich heran.

Der 30 m breite Regelabstand (= „Waldschutzstreifen“) zum östlichen Wald bzw. der auf 25 m zum nordöstlichen Wald reduzierte Abstand werden nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 5 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Diese „Waldschutzstreifen“ werden bodenrechtlich durch die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen sowie deren Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB planungsrechtlich gesichert.

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

Das Plangebiet 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 § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 41 zur Veranschaulichung der Planungssituation übernommen.

15. Altlasten

Mit Verfügung des Kreises Stormarn vom 23.03.2010 wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebietes vorgebracht.



16. Archäologische Denkmale

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Archäologischen Landesamtes 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.

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.

17. Denkmalschutz

Auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege hat die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Verfügung vom 19.03.2010 mitgeteilt, dass

- aus denkmalpflegerische Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen,
- der Mindestumgebungsschutzbereich für das eingetragene Kulturdenkmal „Villa Tiefenbacher“ (Waldstraße 6) nachrichtlich in den Plan zu übernehmen ist und
- 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 Planung 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. Kulturdenkmale 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 Ortsbildes und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG werden 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 zum Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen, ohne jedoch hierdurch das Erfordernis einer möglichen denkmalpflegerischen Genehmigung zu ersetzen bzw. einer denkmalpflegerischen Prüfung vorzugreifen.

Reinbek, den 29.05.2013

- 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 46