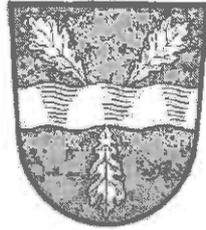


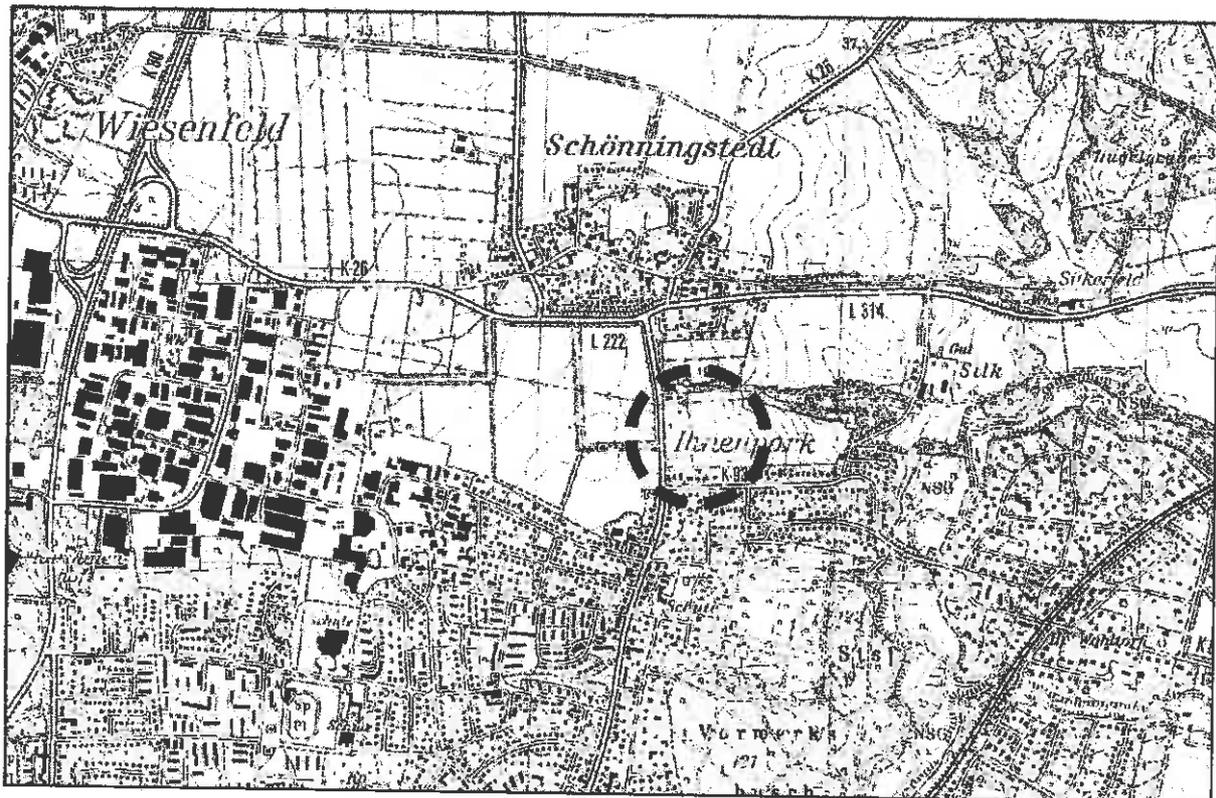
# Stadt Reinbek

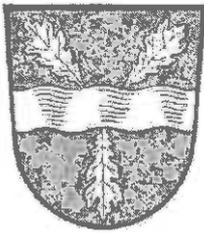
Kreis Stormarn



## Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zum

### Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“





Auftraggeber:

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

Planverfasser:

**BIS-S**  
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
[BIS-Scharlibbe@web.de](mailto:BIS-Scharlibbe@web.de)

Bearbeiter :

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

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

**BBL**  
Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 389 39 39  
Fax: 040 / 389 39 00  
[bbl@bielfeldt-berg.de](mailto:bbl@bielfeldt-berg.de)

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)  
Dipl.- Ing. Ulla Gerversmann (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 01.04.2008 (Plan Nr. 3.0)

# Satzung

## Stadt Reinbek Kreis Stormarn

### Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'07

zum

### **Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“**

für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung Schönningstedter Straße Nr. 112 und Mühlenweg Nr. 1 bis 7 (ungerade Nr. fortlaufend),
- im Nordwesten durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222),
- im Westen durch die Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße“ und durch die vorhandene Bebauung Mühlenweg Nr. 4,
- im Osten im Abstand von ca. 280m parallel zur „Schönningstedter Straße“,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Wohltorfer Straße Nr. 1 bis 21 (ungerade Nr. fortlaufend),
- im Südwesten durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222)

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau- und Planungsausschuss vom 17.04.2008  
Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung

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

Planungsstand vom 01.04.2008 (Plan Nr. 3.0)



## Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungsanlass und 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
  - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
  - 5.1 Einleitung
    - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
    - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung
  - 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 und Pflanzen
      - 5.2.3.3 Boden
      - 5.2.3.4 Wasser
      - 5.2.3.5 Luft und Klima
      - 5.2.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild
      - 5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
      - 5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
    - 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
    - 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten



- 5.3. Zusätzliche Angaben
  - 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen
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
12. Brandschutz
13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
14. Nachrichtliche Übernahmen
  - 14.1 Anbaufreie Strecke
  - 14.2 Knicks
  - 14.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
15. Altlasten
16. Archäologische Denkmale
17. Denkmalschutz

### **Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07)



### Anlagen:

- „Grünordnerischer Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 18.01.2008) mit
  - „Freiflächengestaltungskonzept“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 18.01.2008)
- „Artenschutzfachlicher Beitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 08.01.2008)
- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 15.01.2008)
- Auszug aus der Hochbauplanung „Bauantrag - Lageplan“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 15.01.2008)
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek (Stand vom 05.12.2007)
- „Baugrunderkundung für eine Seniorenwohnanlage“ - Straßenaufbau und Regenwasserversickerung zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Reinbek (Stand vom Juni 2007 und Dezember 2007)

### Quellenverzeichnis:

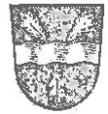
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ in Verbindung mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek (Stand vom 18.01.2008)
- 6. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek „Seniorenwohnanlage“ (endgültige Planfassung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008)
- Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 08.04.2008 bezüglich der Inaussichtstellung von Knickdurchbrüchen
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ mit Erlass vom 01.02.2008
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der 6. Änderung des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ der Stadt Reinbek vom 05.12.2007
  - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 11.01.2008 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 10.01.2008 („Scoping“)
  - Gemeinsame Stellungnahme des BUND Landesverbandes, Kreisgruppe Stormarn und des NABU, Landesverband Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 09.01.2008 („Scoping“)



- Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 09.01.2008 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck mit Schreiben vom 08.01.2008 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn mit Schreiben vom 08.01.2008 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, untere Denkmalschutzbehörde mit Verfügung vom 07.01.2008 („Scoping“)
  - Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte mit Schreiben vom 12.12.2007 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Forstamtes Trittau als untere Forstbehörde mit Schreiben vom 10.12.2007 („Scoping“)
  - Schreiben der Hamburger Wasserwerke GmbH (bezüglich Bereitstellung von Löschwasser) vom 14.12.2007
- Lärmkarten nach der Umgebungslärm-Richtlinie für den Ballungsraum Hamburg-Ost - Stadt Reinbek vom 28.06.2007
  - Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
  - Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
  - „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:1.000 vom 11.12.2007 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 94

### **Verfahrensübersicht**

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07



## 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat für einen Bereich (vgl. auch Kapitel 3.) östlich der „Schönningstedter Straße“ zwischen der Bebauung „Wohltorfer Straße“ und „Mühlenweg“ nördlich von Alt-Reinbek die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 und die Aufstellung einer 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie die Aufstellung einer 6. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen, um insgesamt die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ in Kombination mit der „Altenpflege“ auf einem ca. 4,7 ha großen Gelände zu schaffen. Der Plangeltungsbereich (vgl. Kapitel 3. und Abb. 1 auf Seite 12) beinhaltet auch Flächen für die Regenwasserbeseitigung und Grün- und Ausgleichsflächen im Übergangsbereich zur offenen Feldmark sowie Verkehrsflächen im Einmündungsbereich „Mühlenweg“ in die „Schönningstedter Straße“ (L 222).

Anlass der planerischen Überlegungen ist es, dass sich immer mehr Menschen immer früher Gedanken machen, wie und wo sie im Alter leben wollen. Dabei bekommt das Ziel, solange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ zu bleiben, eine immer größere Bedeutung. Für die Umsetzung dieser Leitgedanken ist die Realisierung verschiedener Gebäude und Einrichtungen für das Wohnen von Senioren in unterschiedlichen Lebensphasen beabsichtigt. Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung auch in Reinbek und unter Wahrung der Unabhängigkeit, dem Schutz der Privatsphäre, dem Wunsch nach Sicherheit und Unterstützung bei der selbst bestimmten Lebensführung sowie die Kommunikation mit Gleichgesinnten soll in attraktiver Lage dieses Vorhaben einer „Seniorenwohnanlage“ umgesetzt werden.

Ziel ist es daher, die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem vernetzten mehrstufigen Versorgungsangebot für Senioren, das die Vermittlung von Wohn- und Dienstleistungsangeboten innerhalb eines abgestuften Maßnahmensystems der Altenhilfe und des Gesundheitswesens mit

- Service-Wohnen - bei einem geringen Unterstützungsbedarf (SO<sub>1</sub>)
- Wohngemeinschaften - für Menschen mit einem mittleren Unterstützungs- und Betreuungsbedarf (SO<sub>2</sub>)
- Pflegeheim - für Menschen mit einem umfassenden Unterstützungs- und Betreuungsbedarf (SO<sub>3</sub>)

beinhaltet. Die Vernetzung dieser Betreuungs- und Pflegeangebote gewährleistet ein Verbleiben im Wohnquartier unabhängig vom Versorgungsbedarf und fördert die Prävention.

Bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Möglichkeiten zur Realisierung der vorangestellten Vorhaben in den Außenbereich hinein sind ohne Bauleitplanung nicht möglich. Daher ist zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB'07 in Verbindung mit dem LNatSchG'07 erforderlich.



Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde gegenüber der Abgrenzung im Rahmen der Planungsanzeige und des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 entsprechend der politischen Willensbildung und des Hinweises des Kreises Stormarn zum Entwurfsbeschluss vergrößert um eine ca. 35 m breite Grün- und Ausgleichsfläche am östlichen Plangebietsrand im Übergang in die offene Landschaft (s. Abb. 1. auf Seite 12).

Der besonderen Bedeutung der Freihaltung einer Grünachse zwischen den beiden Stadtteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt sind sich die städtischen Gremien bewusst. Die Grünachse östlich des Plangebietes mit Anschluss an das „Billetal“ sowie nördlich der vorhandenen Bebauung „Mühlenweg“ bleibt mit Umsetzung dieser Bauleitplanungen erhalten.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde die Erarbeitung eines grünordnerischer Fachbeitrages und eine lärmtechnische Untersuchung sowie die Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit Baugrunduntersuchung frühzeitig beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das vorhabenbezogene Planungskonzept (s. Abb. 2) einfließen lassen und somit eine gemeinsame sowie aufeinander abgestimmte Gesamtplanung frühzeitig erstellen zu können.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 17.04.2008 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 24.04.2008 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 94 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den hierzu erstellten Sonder- und Fachgutachten und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 sowie die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträgern und der anerkannten Naturschutzverbänden einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 01.02.2008 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

## **2. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte 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`07) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

## **2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen**

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

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

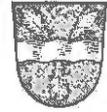
Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch das geplante Vorhaben zur Errichtung einer „Seniorenwohnanlage“ war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)**

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. Abb. 1 auf Seite 12) liegt östlich einer Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße“ (L 222) zwischen der vorhandenen Wohnbebauung „Wohltorfer Straße“ und der gemischt genutzten Bebauung am „Mühlenweg“ und wird begrenzt



- im Norden: durch die vorhandene Bebauung Schönningstedter Straße Nr. 112 und Mühlenweg Nr. 1 bis 7 (ungerade Nr. fortlaufend)
- im Nordwesten: durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222)
- im Westen: durch die Kleingartenanlage parallel zur „Schönningstedter Straße“ und durch die vorhandene Bebauung Mühlenweg Nr. 4
- im Osten: im Abstand von ca. 280 m parallel zur „Schönningstedter Straße“
- im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Wohltorfer Straße Nr. 1 bis 21 (ungerade Nr. fortlaufend)
- im Südwesten: durch die „Schönningstedter Straße“ (L 222)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 01.04.2008 - Plan Nr. 3.0), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 5,2 ha, davon

32.860 m <sup>2</sup>	Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ (SO) (einschließlich innerer Erschließungsflächen)
5.810 m <sup>2</sup>	Flächen für die Regenwasserbeseitigung
6.110 m <sup>2</sup>	Grünfläche „Wiese“ in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.430 m <sup>2</sup>	Grünflächen „Knick“
2.850 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen („Mühlenweg“ / L 222)
960 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Wander- bzw. Feldweg)

#### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 und der parallel in Aufstellung befindlichen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf den Planbereich.

##### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 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`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung nachbarschaftlichen Belange grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H weitergehend konkretisiert wurden.

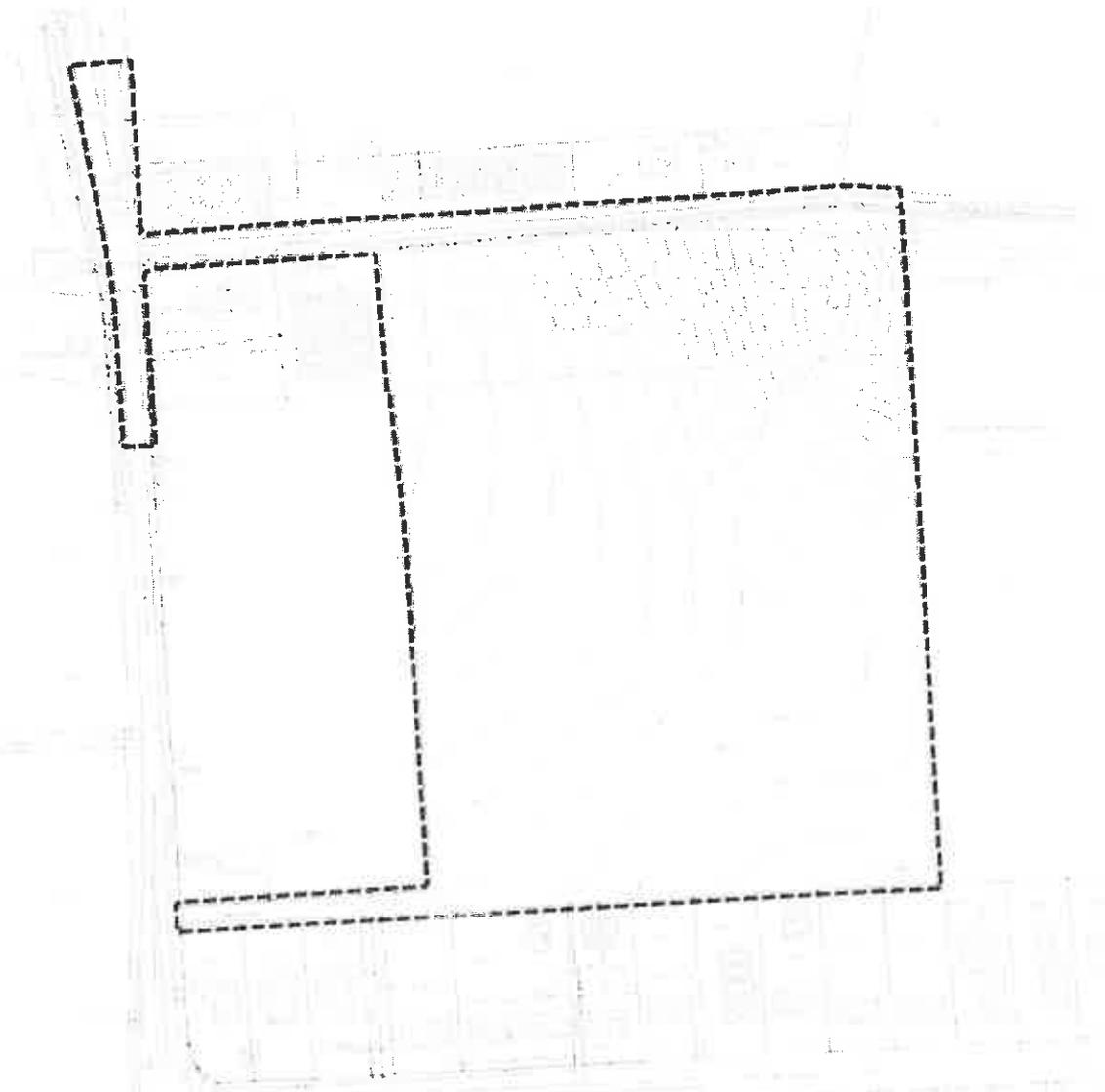


Abb. 1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 (Stand vom 01.04.2008 - Satzung) auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und zugleich als amtliche Planunterlage

Die Stadt Reinbek übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen als Stadt-  
randkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und ist dort Schwerpunkt  
der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf - Schwarzenbek. Das Plangebiet liegt nach  
der Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I auf der Achse. Die Karte enthält  
im Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur,  
wie z. B. von Naturschutzgebieten oder Grünzäsuren, so dass mit Erlass der Abteilung  
Landesplanung vom 01.02.2008 bestätigt wird, dass den städtischen Planungsabsich-  
ten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Entwicklungsgutachten „Stormarn / Hamburg“ ist nördlich des Stadtteiles Alt - Rein-  
bek eine Abgrenzung der Siedlung zum Landschaftsraum gekennzeichnet.



Textlich wird dort festgehalten, dass die Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zum Stadtteil Schönningstedt erforderlich ist. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die Kleingartenanlage an der „Schönningstedter Straße“ (L 222) und der vorhandenen Bebauung „Mühlenweg“ ist eine deutliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt an dieser Stelle nicht erkennbar.

Aus Sicht der Kreisplanung bestehen vor diesem Hintergrund gegen den gewählten Standort für eine „Seniorenwohnanlage“ aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der Bewertung von Standortalternativen (s. Kapitel 5.2.5 der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde dargelegt, warum dieser Standort aus Sicht der Stadt Reinbek der geeignete ist für die hier konzipierte „Seniorenwohnanlage“.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich innerhalb der Siedlungsachse, so dass die Stadt Reinbek unter Wahrung der Belange einer landschaftsgerechten Einbindung der Gesamtanlage (vgl. „Freiraumgestaltungskonzept“ als Anlage zu dieser Begründung) und dem geführten Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (vgl. Anlage zur Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes) der geplanten Vorhaben mit der Nachbarschaft davon ausgeht, dass Bedenken aus landesplanerischer Sicht gegen den Standort, wie mit Erlass vom 01.02.2008 angeführt, zurückgestellt werden können.

#### **4.2 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung der geplanten Seniorenwohnanlage einschließlich der Flächen für die Regenwasserbeseitigung sowie für Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich der genehmigten Änderungen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Planbereich sind auch noch Flächenanteile über den heutigen Bestand hinaus als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 94 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden für die beiden Bauleitpläne 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. 94 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

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



Das in etwa 500 m Entfernung gelegene Billeetal ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es ist zudem NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 2427-391 „Bille“; EU - Vogelschutzgebiet 2428-492 „Sachsenwaldgebiet“).

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR) nennt Erhaltungsgegenstand und Erhaltungsziele für die NATURA 2000-Gebiete wie folgt:

Erhaltungsgegenstand		
FFH-Gebiet „Bille“		EU-Vogelschutzgebiet „Sachsenwaldgebiet“
von besonderer Bedeutung		von besonderer Bedeutung
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculation fluitantis und des Callitricho-Batrachion	<i>Schwarzstorch</i> ( <i>Ciconia nigra</i> ) (B)
		<i>Mittelspecht</i> ( <i>Dendrocopos medius</i> ) (B)
		<i>Schwarzspecht</i> ( <i>Dryocopus martius</i> ) (B)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	<i>Zwergschnäpper</i> ( <i>Ficedula parva</i> ) (B)
		<i>Kranich</i> ( <i>Grus grus</i> ) (B)
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	<i>Rotmilan</i> ( <i>Milvus milvus</i> ) (B)
		<i>Wespenbussard</i> ( <i>Pernis apivorus</i> ) (B)
91E0 *	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	<i>Rauhfußkauz</i> ( <i>Aegolius funereus</i> ) (B)
		<i>Eisvogel</i> ( <i>Alcedo atthis</i> ) (B)
		<i>Uhu</i> ( <i>Bubo bubo</i> ) (B)
1163	Groppe ( <i>Cottus gobio</i> )	Waldwasserläufer ( <i>Tringa ochropus</i> ) (B)
1032	Kleine Flussmuschel, Gemeine F. ( <i>Unio crassus</i> )	Gebirgsstelze ( <i>Motacilla cinerea</i> ) (B)
		Wasseramsel ( <i>Cinclus cinclus</i> ) (Ü)
von Bedeutung		von Bedeutung
1166	Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> ) (B)
1096	Bachneunauge ( <i>Lampetra planeri</i> )	

\*: prioritärer Lebensraumtyp

*kursiv*: Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie

B: Brutvogel

Ü: Überwinterungsgast

Als übergreifendes Erhaltungsziel wird für das FFH-Gebiet genannt:

„Erhaltung des sich eigendynamisch entwickelnden Fließgewässers Bille und der einbezogenen Nebengewässerabschnitte mit stabiler, naturnaher, oft kiesig-steiniger Gewässersohle in einem z. T. engen, schluchtartigen, z. T. sehr weiten Talraum. Das Gebiet ist weiterhin geprägt durch u. a. talraumbegleitende Hochstaudenfluren, Nasswiesen, Buchenwälder und auwaldartige Bruch- und Galeriewälder, vereinzelt auch typischen Auwaldkernen mit periodischer Überschwemmung oder in Quellbereichen.“

Das Gebiet gehörte zu den bedeutenden Fluss- / Bachmuschel-Lebensräumen in Schleswig-Holstein. Die Bille hat eine herausragende Bedeutung für den Groppenbestand des Landes Schleswig-Holstein, da Groppen nur noch hier vorkommen.“



Für den Lebensraumtyp 91E0\* (Auwald) und die Art 1032 (Kl. Flussmuschel) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Als übergreifendes Erhaltungsziel für das EU-Vogelschutzgebiet ist für den Gebietsbestandteil Bille:

„Für die Fließgewässer im Gebiet, v. a. die naturnahen Bereiche der Bille und der Schwarzen Au, ist insbesondere die Erhaltung eines naturnahen und dynamischen Fließgewässersystems mit Prallhängen, Überschwemmungs- und Flachwasserbereichen sowie Flussbettverlagerungen zu gewährleisten. Zum Schutz der vorkommenden Großvögel ist das Gebiet von weiteren vertikalen Fremdstrukturen, wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen freizuhalten.“

Darüber hinaus ist Ziel die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der oben genannten Arten und ihrer Lebensräume.

Erhaltungsgegenstand und -ziele beziehen sich somit auf die in und an der Bille vorhandenen Biotope und Arten. Die mit dieser Bauleitplanung angestrebte Nutzung einer „Seniorenwohnanlage“ wirkt nur auf das Plangebiet des bebauungsplanes Nr. 94 und die unmittelbare Umgebung.

Auch die Oberflächenentwässerung über Rückhaltung und Versickerung wirkt aufgrund der vorgenommenen Dimensionierung der hierfür benötigten Flächen für die Regenwasserversickerung nicht in das NATURA 2000-Gebiet hinein. Damit sind Wirkungen auf die Erhaltungsziele des NATURA 2000-Gebietes durch den Plan nicht zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebiets und der angestrebten Nutzung als „Seniorenwohnanlage“ sowie den dem NATURA 2000 Gebiet vor gelagerten Pufferzonen ist eine Beeinflussung des vorangestellten FFH-Gebietes und EU - Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume nicht zu erwarten. Dieser Planungsauffassung hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der Beteiligungsverfahren mit Stellungnahme vom 19.03.2004 zugestimmt.

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



## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 ist für den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

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

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 94 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung einer 6. Änderung des Landschaftsplanes sollen insgesamt die planerisch konzeptionellen Zielsetzungen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“ (vgl. Abb. 2.) geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend derzeit unbebaute Flächen des Außenbereiches.

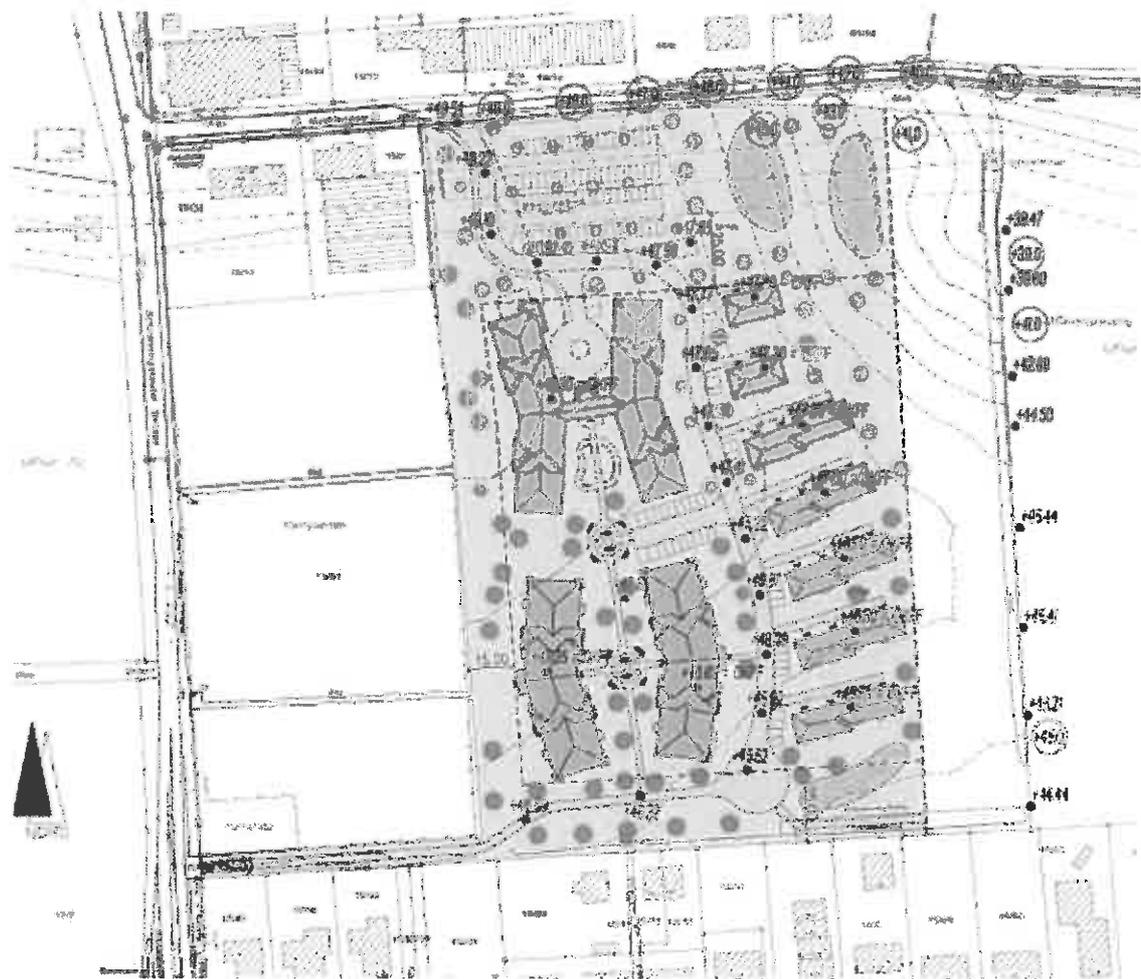


Abb. 2. Konzeption für die geplante „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“  
(Planungsstand vom 15.01.2008)



In der endgültigen Planfassung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 94 (Stand vom 01.04.2008 - Plan Nr. 3.0) werden im Wesentlichen folgende städtebauliche bzw. planungsrechtliche relevante Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ und „Altenpflege
- Stellplatzanlagen innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“
- private Erschließungs- und Wegeflächen innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“, teilweise öffentlich zugänglich
- Überörtliche und örtliche Verkehrsflächen „Mühlenweg“ / „Schönningstedter Straße“ (L 222)
- Wanderwegverbindungen
- Flächen für die Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen „Regenversickerungsbecken und Löschwasserteich“
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Überlagerung mit privaten Grünflächen als extensive Wiese
- Private und öffentliche Grünflächen mit zu erhaltendem Knick einschließlich Saumstreifen und Wanderweg
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich zu den Kleingärten im Westen, auf den Ver- und Entsorgungsflächen und im Übergangsbereich zur Wohnbebauung im Süden
- Hauptversorgungsleitung - 110 kV-Freileitung mit Freileitungsschutzbereich
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Archäologisches Denkmal (mit Nr. der Landesaufnahme)
- Landschaftsschutzgebiet „Klingeberg“ (östlich an den Änderungsbereich angrenzend)

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

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung / Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Visuelle Veränderungen
- Lärm- / Licht- / Schadstoff- / Staubemissionen

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

#### **Fachgesetze**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB`07 insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a Abs. 2 BauGB`07 enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der städtischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB`07 berücksichtigt.



Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB`07 in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 beachtet.

Im Rahmen eines Fachbeitrages zum Bauleitplan, hier „Grünordnerischer Beitrag“ (s. Anlage zu dieser Begründung) wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit den geplanten bzw. mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 zulässigen Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Ferner zeigt dieser grünordnerische Fachbeitrag Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich auf.

Nach § 1 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB`07 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-, Richt- und Orientierungswerte sowie die in der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte für die Beurteilung und für die städtische Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung.

### **Fachplanungen**

Das Landschaftsprogramm (1999) sowie auch der Landschaftsrahmenplan (1998) enthalten - neben den zwischenzeitlich nicht mehr zutreffenden Darstellungen (Landschaftsschutzgebiet, Baudenkmal) im Landschaftsrahmenplan - keine gebietesbezogenen Planungsziele für das Plangebiet. Bezüglich einer baulichen Entwicklung werden folgende für diese Planung relevanten Grundsätze benannt:

Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Siedlungsachsen und Siedlungsschwerpunkte

- Neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen und erst wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind
- Entwicklung innerörtlicher Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen
- landschaftsgerechte Gestaltung von Siedlungsrändern

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt den Änderungsbereich überwiegend als Landwirtschaftsfläche dar. Für die stärker reliefierten Bereiche im Anschluss an eine kleine zum Billeetal führende Bachschlucht wird eine Waldentwicklung dargestellt.

Als übergeordnete Ziele für den Raum werden genannt:

- Schaffung von örtlichen Biotopverbundachsen
- Erhalt attraktiver Wegeverbindungen
- Berücksichtigung des Ressourcenschutzes bei der landwirtschaftlichen Nutzung

Der Erhalt des charakteristischen, stärker reliefierten Übergangsbereichs zu der kleinen Bachschlucht wird als maßgebliches Entwicklungsziel genannt, welches einer baulichen Entwicklung in diesem Landschaftsraum möglicherweise entgegensteht.

### Berücksichtigung der Ziele bei Aufstellung des Bauleitplans

Die vorangestellten Ziele finden in dem Bebauungsplan Nr. 94 wie folgt Berücksichtigung.



- Es erfolgt eine Siedlungserweiterung im Anschluss an den bebauten Bereich.
- Dem fachplanerischen Ziel zum Erhalt von Grünzäsuren zwischen den Siedlungen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.
- Die Grünachse bleibt östlich des Plangeltungsbereiches mit Anschluss an das Billeletal sowie nördlich der vorhandenen Bebauung „Mühlenweg“ erhalten.
- Das Ziel, den stärker reliefierten Bereich im Nordosten in seiner Charakteristik zu erhalten, kann durch den Verzicht auf Hochbauten erreicht werden.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden heute mit Ausnahme der Straße „Mühlenweg“ im Norden und der schmalen Verbindungsfläche südlich der Kleingartenanlage zur „Schönningstedter Straße“ landwirtschaftlich genutzt.

Randlich „Mühlenweg“ zur Landwirtschaftsfläche hin stockt ein Knick. Ein weiterer Knick wurde am Ostrand innerhalb des Änderungsbereiches (ebenerdig) aufgebaut. Die „Schönningstedter Straße“ wird ebenfalls von Knicks gesäumt.

Parallel zum „Mühlenweg“ quert die 110 kV-Freileitung Nr. 148 Geesthacht Ost - Glinde in Ost-West-Richtung die Landwirtschaftsflächen und somit auch den Planbereich.

Westlich der „Schönningstedter Straße“ außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Mobilfunk-Sendemast.

Die an das geplante Sondergebiet unmittel- bzw. mittelbar angrenzenden Nutzungen sind

- im Süden Wohnbebauung (beiderseits der „Wohitorfer Straße“),
- im Westen Kleingartengelände sowie die „Schönningstedter Straße“ (L 222),
- im Norden gemischt genutzte Bebauung beiderseits „Mühlenweg“ und nördlich hiervon Landwirtschaftsflächen sowie
- im Osten Landwirtschafts- und Waldfläche sowie das Billeletal. Insbesondere der östlich angrenzende Landschaftsraum ist durch eine stärker bewegte Geländeoberfläche gekennzeichnet.

Das in etwa 500 m Entfernung gelegene Billeletal ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es ist zudem NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 2427-391 „Bille“; Vogelschutzgebiet 2428-492 „Sachsenwaldgebiet“).

Der Landschaftsraum östlich des Plangeltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet „Klingeberg“.

### 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 das Vorhaben anzunehmen:



Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Knicks im Norden und Osten bleiben bestehen. Aufgrund seiner Lage im Bereich der Freileitung wird der Knick im Norden regelmäßig geknickt, so dass sich Überhälter hier nicht entwickeln werden.

Die ökologischen und landschaftsbildlichen Qualitäten der Knicks bleiben bestehen.

Die durch intensivere Nutzung geprägten Flächen werden in ihrer heutigen allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt weiter bestehen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes z.B. durch die Hochspannungsleitung, bleiben weiterhin gegeben.

### **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. 94 planungsrechtliche vorbereitete und mit Rechtskraft dann zulässige städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die naturschutzfachlichen Bewertungen werden nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt. Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Hervorhebung der Bereiche mit besonderer Funktion bzw. gegebenen Schutzvorbehalten.

Den Darstellungen liegen die Ausführungen des „Grünordnerischen Beitrages“ zum Bebauungsplan Nr. 94 (s. Anlage zu dieser Begründung) zu Grunde.

#### **5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

##### **Bestand und Bewertung**

###### Wohnen / Erholen

Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung grenzen im Süden unmittelbar an den Plangeltungsbereich an. Auch am „Mühlenweg“ besteht neben gewerblichen Nutzungen zum Teil auch Wohnnutzung. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Kleingartenanlage.

Die Gebiete mit Wohn- und Kleingartennutzung sind von besonderer Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion.

Der Plangeltungsbereich selbst liegt, wie auch die vorhandene Bebauung beiderseits „Mühlenweg“ im Außenbereich. Dem Gebiet kommt aufgrund der relativ wohnungsnahen Lage eine Bedeutung für die „Feierabenderholung“ zu und dient als Übergang zu den besonders attraktiven Räumen im Bereich der Bille und des Sachsenwaldes (der Mühlenweg ist in der aktuellen Wanderwegkarte der Stadt Reinbek zusammen mit einer Parkmöglichkeit entsprechend gekennzeichnet).

Mögliche Vorbelastungen des Plangebiets sind durch die 110 kV - Freileitung sowie durch die Mobilfunksendeanlage westlich der „Schönningstedter Straße“ und durch die Verlärmung im Bereich der „Schönningstedter Straße“ sowie durch die gewerbliche und gastronomische Nutzung am „Mühlenweg“ gegeben.



## Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

### Wohnen / Erholen

Mögliche Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind durch Lärmemissionen gegeben. Nach den Ermittlungen der „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) stellen sich die Auswirkungen zusammengefasst wie folgt dar:

- Auswirkungen des bebauungsplanbezogenen Zusatzverkehrs auf die Nachbarschaft:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund des durch den B-Plan 94 induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen eine beurteilungsrelevante Erhöhung der Belastung aus dem Straßenverkehrslärm an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten ist.

- Einwirkungen aus Verkehrslärm auf das Plangebiet:

Am Tage wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) ebenso wie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Bereich der Baugrenzen eingehalten. In der Nacht ergibt sich innerhalb eines etwa 45 m breiten Streifens im Westen des Plangebietes eine Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A). Der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird in im Bereich der Baugrenzen eingehalten. Besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich im Bereich der Baugrenzen nicht. Auf Grund der Überschreitung des nächtlichen Beurteilungspegels von 45 dB(A) im westlichen Plangebiet sind jedoch Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich. Es sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

- Gewerbelärm:

Nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzend sind zwei Gewerbetreibende und eine Gaststätte mit Terrassennutzung (Außengastronomie) vorhanden. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnungen ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich der geplanten Bebauung sicher eingehalten wird. Der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird bei einer Berechnung bei freier Schallausbreitung (innerhalb des Plangebietes sind keine Abschirmungen berücksichtigt) in einem etwa 170 m breiten Streifen im Norden des Plangebietes (vom Mühlenweg aus gemessen) überschritten. Der nördliche Teil dieses Bereiches wird durch die Stellplatzanlage und Grünland bzw. den Löschwasserteich / das Regenrückhaltebecken genutzt, südlich daran anschließend ist die Bebauung geplant. Zum Schutz der sensiblen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden mit dahinter liegenden schutzbedürftigen Räumen im Bereich der nächtlichen Richtwertüberschreitungen geschlossen auszuführen.

- Mögliche nachteilige Auswirkungen infolge der durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung sowie der Mobilfunk-Sendeanlage auf die künftige Nutzung werden gutachterlich (s. Anlage zu dieser Begründung) wie folgt beurteilt:



„Zusammenfassend ist festzustellen, dass den gesetzlichen Anforderungen gemäß 26. BImSchV entsprochen wird. Vielmehr ist im Plangebiet aufgrund der hinreichend großen Entfernung mit einer deutlichen Unterschreitung der jeweiligen Grenzwerte zu rechnen, so dass auch dem Vorsorgeaspekt Rechnung getragen wird. Dies gilt auch für den Schutz von Trägern von elektronischen Implantaten wie z.B. Herzschrittmachern, da auch die entsprechenden Vorsorgewerte deutlich unterschritten werden.“

Mit der Entwicklung als Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ wird ein Teil des landschaftlichen Außenraums städtisch überprägt. Die grundsätzliche Funktion des Raumes als Übergangsraum in die Landschaft bleibt jedoch erhalten. Mit Festsetzung einer Fußwegeverbindung von der Schönningstedter Straße über den Plangeltungsbereich im Süden und im Osten über die öffentliche Grünfläche wird die Funktion für die Erholung unterstützt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch sind mit Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen und der Vorgaben aus den Fachgutachten zum Immissionschutz nicht zu erwarten.

### 5.2.3.2 Tiere und Pflanzen

#### Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich wird von Landwirtschaftsflächen bestimmt. Die Fläche wird nördlich von einem Knick mit einreihiger Gehölzanordnung gesäumt. Östlich ist in jüngerer Vergangenheit ein zweireihiger ebenerdiger Knick angelegt worden. Auch die Schönningstedter Straße wird von Knicks gesäumt. Hier finden sich auch einige ältere Überhänger.

Gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 sind Knicks geschützte Gehölzbestände. Der gesetzliche Schutz umfasst sämtliche Knicks, unabhängig von ihrer ökologischen Wertigkeit. Der während des Planaufstellungsverfahrens maßgebliche Gemeinsame Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.Juli 1998 stuft daher ebenfalls alle Knicks als „Flächen mit besonderer Bedeutung“ ein.

Die Landwirtschaftsfläche ist als stark überprägter Biotop von allgemeiner Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die Überbauung/Versiegelung sowie die Umnutzung werden bisher unversiegelte Bereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Landwirtschaftsfläche) beseitigt.
- Der Knick im Norden der Landwirtschaftsfläche wird zur Herstellung der Zufahrt zum Teil beseitigt.
- Im Einmündungsbereich der „Schönningstedter Straße“ wird ein Teilstück des Knicks zur Freihaltung von Sichtflächen, insbesondere für die Radfahrer, mit einem Überhänger beseitigt.
- Der Knick im Osten erfährt durch das Heranrücken der Bebauung eine Beeinträchtigung.



Der „artenschutzfachliche Beitrag“ (siehe Anlage zu dieser Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände durch die beabsichtigte Entwicklung nicht ausgelöst werden. Mögliche Vorkommen streng geschützter Tierarten (Fledermausarten) erfahren mit der Bebauungsplanaufstellung keine Beeinträchtigungen (Tötung, Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten), durch die Verbotstatbestände ausgelöst würden. Für die im Plangeltungsbereich potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten stellt die Beseitigung der Gehölze aufgrund des geringen Umfangs und den verbleibenden Strukturen keine Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten dar:

Um eine baubedingte Tötung oder Störung europäischer Brutvogelarten während der Brutzeit auszuschließen, ist im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme die Beseitigung der Gehölze auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März zu beschränken (vgl. § 34 LNatSchG'07).

Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Erhalt des Knicks an der Ostgrenze des Flurstücks
- Erhalt des Knicks an der Nordgrenze mit Ausnahme eines Zufahrtsbereichs
- Minimierung von Beeinträchtigungen durch Sicherung eines von Bebauung Saumstreifens als Grünfläche westlich bzw. südlich der Knicks
- Erhalt der Einzelbäume nördlich des Mühlenwegs
- Beseitigung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März

Es sind durch die Entnahme von Teilen der Knicks am „Mühlenweg“ und an der „Schönningstedter Straße“ besonders nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Mit Pflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs sowie ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs werden die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen, so dass mit Realisierung der Kompensationsmaßnahme keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

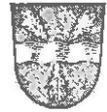
### **5.2.3.3 Boden**

#### **Bestand und Bewertung**

Das Gelände des Planungsraums ist insbesondere im Norden / Nordosten deutlich bewegt.

Das Plangebiet liegt gemäß der geologischen Karte in einem Bereich, in dem schwach lehmige, z. T. kiesige Sande (z. T. mit sandigem Untergrund) mit lehmigen Sand bis Lehm mit z. T. schwer durchlässigem Lehm- bis Mergeluntergrund eng miteinander verzahnt sind.

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



### **Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

- Mit der Entwicklung des Sondergebietes wird ein überwiegender Teil des Plangeltungsbereichs versiegelt und überbaut. Dieses führt auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden in den nicht versiegelten Bereichen - hier insbesondere auch in den stärker reliefierten Bereichen - führen zudem zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potenzielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Berücksichtigung der Reliefsituation bei Anordnung der Gebäude, des Löschwasserteiches und der Versickerungsbecken

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Boden gegeben, die durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie ergänzend außerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden.

## **5.2.3.4 Wasser**

### **Bestand und Bewertung**

Innerhalb des Planungsgebietes treten keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Eine Mulde entlang des Südrandes des Mühlenwegs entwässert den Weg in Richtung der Feuchtgebiete im Osten.

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurde an mehreren Stellen Grundwasser in unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Dieses Wasser kann als Stauwasser angesprochen werden innerhalb des sehr unterschiedlichen, kleinräumig wechselnden Untergrundes aus sandigen und stark bindigen Fraktionen.

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse ist von einer allgemeinen Bedeutung des Plangeltungsbereichs auszugehen.

### **Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens**

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik zurückgehalten, geklärt und abgeleitet bzw. zur Versickerung gebracht.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Dort, wo die Bodenverhältnisse es zulassen, wird das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht



Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Wasser nicht zu erwarten.

### 5.2.3.5 Luft und Klima

#### Bestand und Bewertung

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Die Landwirtschaftsflächen besitzen die Funktion der Kaltluftproduktion. Die Kaltluft wird aufgrund der Geländeneigung in östliche Richtung abgeleitet. Da sich in der Umgebung überwiegend unbebaute bzw. locker bebaute Bereiche befinden und es sich hier nicht um wesentlich belastete Räume handelt, sind keine nennenswerten klimatischen Ausgleichseffekte zu erwarten.

Die vorhandenen Knicks und begrünten Gärten der Umgebung beeinflussen das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungieren. Den Knicks kommt eine hohe Bedeutung und den Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung im Hinblick auf die lufthygienische bzw. klimatische Ausgleichsfunktion zu.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Kleinklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Durch die Teilbeseitigung des Knicks wird ein klimatisch bedeutsames Element beeinträchtigt.
- Die klimatischen und lufthygienischen Wirkungen gehen nicht über den Plangelungsbereich hinaus.
- Im Plangebiet ist ggf. mit einer geringfügig erhöhten Abgas-, Staubentwicklung durch den zusätzlich entstehenden Verkehr zu rechnen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb des Plangelungsbereichs
- Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzungen

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Klima/Luft nicht zu erwarten.

### 5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild

#### Bestand und Bewertung

Die Eigenart des Landschaftsbildbereiches ist insbesondere geprägt durch das stark bewegte Relief. Vom hoch gelegenen Bereich des Mühlenweges ergeben sich herausragende Blicke auf die in der Niederung gelegenen Wald- und Landwirtschaftsflächen.



Durch die Kopfsteinpflasterstruktur des Mühlenweges und den allmählichen Übergang in einen Grasweg vermittelt der Bereich ein ursprüngliches Landschaftsbild.

Die Nutzung der Landschaftsstruktur durch Erholungssuchende wird jedoch durch die mit der Schönningstedter Straße verbundene Verlärmung sowie durch die 110 kV-Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Die für diesen Stadt- bzw. Landschaftsraum schlecht gestaltete Halle östlich der Mühle mindert ebenfalls die positive Wirkung des Raumes für Erholungssuchende.

Die Knicks, einzelne große Eichen am Mühlenweg sowie die Belagstruktur des Weges werden in ihrer Bedeutung für die Prägung des Landschaftsbildes als hoch, die Ackerflächen als allgemein bewertet.

### **Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

- Mit der Entwicklung als Sondergebiet wird das Landschaftsbild völlig verändert.
- Der landschaftliche Charakter wird durch die bauliche Entwicklung überprägt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Gestaltung**

- Erhalt des Knicks im Osten sowie im Norden
- Erhalt der Einzelbäume nördlich des Mühlenweges
- Neuanlage von Knickabschnitten im südlichen Teilbereich der „Seniorenwohnanlage“
- Pflanzungen an der Grenze zu den Kleingärten
- Pflanzungen von Bäumen und niedrig wachsenden Gehölzen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Sonderbaufläche (lt. „Freiflächengestaltungsplan“)
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Regenversickerungsbecken und des Löschwasserteichs

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Gestaltung wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Auf den überplanten Flächen befindet sich nach Angabe des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ein archäologisches Denkmal gem. § 1 DSchG, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme mit der LA Nr. 75 der Stadt Reinbek. Es handelt sich um ein überschliffenes Hügelgrab, das oberirdisch nicht mehr sichtbar ist.

Im Zuge der Bauleitplanung zur „Seniorenwohnanlage südlich Mühlenweg“ wurde durch das Archäologische Landesamt eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt mit dem Ziel zu prüfen, ob noch Bestandteile vorhanden sind und ggf. dann das Denkmal auszugraben.



Das Ergebnis der Voruntersuchung hat gezeigt, dass eine Hauptuntersuchung (Ausgrabung) für einen eingeschränkten Teilbereich (etwa 30 m x 30 m) innerhalb des Änderungsbereiches zu erfolgen hat. Nach erfolgter Ausgrabung und somit Bergung und Dokumentation des Denkmals kann die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind nach den vorliegenden Kenntnissen von dem Vorhaben nicht berührt.

#### **5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverschiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

#### **5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die im „Grünordnerischen Beitrag“ ermittelten Ausgleichserfordernisse werden z. T. auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangeltungsbereichs realisiert. Die Fläche wird als extensive Wiese mit kleinflächiger Bepflanzung entwickelt.

Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird außerhalb des Plangeltungsbereichs (Gemarkung Schönningstedt, Flur 3, Flurstück 102 teilweise) im Zusammenhang mit bereits durchgeführten (B-Plan Nr. 47) bzw. mit kurzfristig anstehenden (B-Plan Nr. 50, 1. Änd.) Maßnahmen verwirklicht. Als Maßnahmenziel ist die Ergänzung des Biotopkomplexes aus Wäldern, Wiesen, Feuchtbereichen und Sukzessionsflächen vorgesehen.

#### **5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Planbearbeitung zum Bebauungsplan Nr. 94 wurden unterschiedliche Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets wie folgt geprüft:

- Erschließung der „Seniorenwohnanlage“ vom „Mühlenweg“ aus durch die Planstraße im östlichen Bereich des Sondergebietes:
  - Diese Planungsmöglichkeit ist mit einer höheren verkehrsbedingten Belastung der Wohnnutzung im östlichen Abschnitt „Mühlenweg“ verbunden.
  - Eine derartige Erschließung einschließlich dem demzufolge erforderlichen Um- und Ausbau „Mühlenweg“ eine Beseitigung des Knicks in größerem Umfang
  - Aufgrund der starken Geländeneigung in diesem Bereich eine stärkere Geländemodulation und Überformung der heutigen Wanderwegsituation.



- Höhere Bebauungsdichte:
  - eine höhere Bebauungsdichte ist mit verstärkten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere bezüglich der Schutzgüter „Boden und Landschaftsbild“ verbunden.
  - Außerdem wirkt eine höhere Bebauungsdichte mit geringeren Abständen der Baufläche zu benachbarten Nutzungen (Wohnbebauung im Süden, Kleingartennutzung im Westen) nachteiliger.

Die untersuchten Planungsmöglichkeiten sind mit größeren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden als die nunmehr vorgesehene Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die bei Realisierung der vorgesehenen Ziele mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind nicht gegeben.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB`07 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, z. Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

#### 5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist das Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Reinbek. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, eine „Seniorenwohnanlage“ im Norden Alt-Reinbeks städtebaulich geordnet planerisch vorzubereiten und die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu gewährleisten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB`07 ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis sind mit dem Bebauungsplan Nr. 94 folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit dem Teilverlust von Knicks an der Schönningstedter Straße sowie nördlich des Sondergebietes verbunden. Zudem erfahren verbleibende Knicks im Norden und Osten eine Beeinträchtigung durch das Heranrücken überbauter und versiegelter Fläche.
- Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche verliert durch Überbauung, Versiegelung ihre Bodenfunktionen.



- Das Stadt- und Landschaftsbild wird erheblich überprägt.

Die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes können durch die Planungskonzeption in Verbindung mit Maßgaben zur Bebauungsdichte, durch Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen und durch gestalterische Maßnahmen innerhalb des Planbereiches durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO ausgeglichen bzw. minimiert werden.

Für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ sowie der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ erfolgt ein Teilausgleich durch die Schaffung einer extensiv genutzten Wiese im östlichen Plangeltungsbereich.

Die darüber hinaus im „Grünordnerischen Beitrag“ ermittelten Ausgleichserfordernisse werden auf einer extern gelegenen Fläche (Gemarkung Schönningstedt, Flur 3, Flurstück 102 teilweise) realisiert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 werden nur solche Eingriffe planerisch vorbereitet, die durch Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen oder im Zuge der Planrealisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

#### **5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Die durch den Bebauungsplan Nr. 94 planungsrechtlich ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die erst im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung oder im Rahmen der Genehmigungsverfahren auf Grundlage des „Freiflächengestaltungsplanes“ durch den Vorhabenträger selbst ermittelt werden. Erst dann können hierfür realistische und zutreffende Kosten angegeben werden.

#### **6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB`07)**

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor unter Ziffer 3. beschriebenen Bereich als Standort für eine „Seniorenwohnanlage“ städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der erschließungs- und entwässerungstechnischen Belangen und Anforderungen in mehreren Detaillierungsschritten eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet (vgl. hierzu Abb. 2 auf Seite 16) und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 94.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der Geländesituation und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die stadt- und landschaftstypischen und den Planbereich prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt stichwortartig charakterisieren:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Verkehrssystem „Mühlenweg / Schönningstedter Straße“



- Reduzierung der erschließungsbedingten Eingriffe in die vorhandene Straßenflächen („Mühlenweg“)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der geplanten „Seniorenwohnanlage“ durch Anbindung an bestehende Wegeverbindungen
- Ergänzung bestehender Wege- und Wanderverbindungen innerhalb und außerhalb der Seniorenwohnanlage und Erhöhung der wohnungsnahen Erholung
- Entwicklung einer möglichst stadt- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum
- Freihaltung besonders stark reliefierter Bereiche von hochbaulichen Anlagen
- Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen, wie z. B. auch die geplanten Regenwasserversickerungsbecken in das Stadt- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente
- Bereicherung der „Seniorenwohnanlage“ durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm der L 222
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der maßgeblichen Umgebung gegenüber dem Gewerbelärm
- Einhaltung eines Vorsorgeabstandes zur 110 kV-Freileitung mit hochbaulichen Nutzungen des Sondergebietes
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung und Entwässerung der geplanten Bau- und Erschließungsflächen
- Bereitstellung von erforderlich werdenden Grün- und Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen) unter besonderer Berücksichtigung der Geländesituation
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Werbeanlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung dieser „Seniorenwohnanlage“ sind unter anderem die Stadtteil bezogenen Strukturen und die landschaftsplanerischen Erfordernisse sowie Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie zu den verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wird mit dem vorgelegten Planentwurf als Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).



## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

### Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der zusammenfassenden Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ und einer Untergliederung dieses Sondergebietes entsprechend der Nutzungsart in „Betreutes Wohnen“ und in „Wohn- und Altenpflege“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die Nutzung der „Seniorenwohnanlage“ ist es der Stadt Reinbek wichtig und heraus zu stellen, dass alle baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets sich in die zusammenfassende Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ einordnen müssen, um die Zweckbestimmung langfristig aufrecht erhalten zu können.

Den städtischen Planungszielen folgend wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO für das sonstige Sondergebiet in seiner Gänze ein Nutzungskatalog mit den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Somit soll sichergestellt werden, dass das sonstige Sondergebiet die festgesetzte Zweckbestimmung eines „Seniorenwohnanlage“ einhalten kann und unerwünschte Entwicklungen außerhalb dieses Nutzungskatalogs unterbunden werden können.

### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch die teilgebietsbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als höchstzulässige Firsthöhe und der Anzahl der Vollgeschosse nach § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den städtischen Planungszielen zur Beachtung der Belange des Stadt- und Landschaftsbildes, der Einfügung in die umgebende Siedlungsstruktur und der baulich funktionalen Konzeption der „Seniorenwohnanlage“ zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dies betrifft insbesondere auch die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets, können die rahmengebende Siedlungsstruktur und die örtliche Geländesituation in angemessener Form erhalten werden. Dies ist der Stadt Reinbek ein wesentliches Anliegen innerhalb des Planaufstellungsverfahrens.

Die höchstzulässigen Grundflächen baulicher Anlagen (Hauptgebäude) wird für die zulässigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets (Sondergebiet) teilgebiets- und nutzungsbezogen als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt, so dass eine starke Bebauungsdichte innerhalb des Sondergebietes, die in dieser Planungssituation zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes führen könnte, vermieden werden kann.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) haben die städtischen Gremien im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht.



Die Stadt Reinbek sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen an eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

#### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben der Grundfläche für die Hauptgebäude der „Seniorenwohnanlage“ wird die Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Festsetzung der Zulässigkeit innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB'07 planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen (unterschiedlicher Art und Zuordnung) abschließend festgesetzt, wobei die Errichtung außerdem innerhalb der überbaubaren Flächen ebenfalls grundsätzlich zulässig ist.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind als bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit ihren Grundflächen nicht auf die höchstzulässigen Grundflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ anzurechnen, da sie als innere Erschließungsstraßen und -wege vergleichbar mit öffentlichen Verkehrsflächen sind und ausschließlich der Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen.

#### Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb der ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke dürfen bauliche oder gärtnerische Anlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen, Werbeanlagen, usw. eine Höhe von bis zu 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der L 222 („Schönningstedter Straße“), nicht überschreiten, um somit die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich „Mühlenweg“ auch auf die Radfahrer gewährleisten zu können.

Dementsprechend ist zur Freihaltung der Sichtfelder auf einer Länge von maximal 5 m Länge in Richtung Alt-Reinbek der heute vorhandene Knick zu entfernen. Erforderliche Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt und entsprechend der getroffenen Zuordnung vorzunehmen.

#### Höhe baulicher Anlagen:

Besondere Aufmerksamkeit haben die städtischen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Stadtlage und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft (mit Erholungsfunktion) sowie zur Neuentwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Ergänzend hierzu erfolgt die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen als Höchstmaß.

Als unteren Bezugspunkt werden für die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Hochbauplanung die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF), bezogen auf Normal Null, festgesetzt, so dass eine Anpassung an die örtlich vorgefundene Geländesituation sichergestellt werden kann.



#### Abgrabungen und Aufschüttungen:

Aufgrund der Geländesituation und der besonderen Nutzungsart innerhalb der überbaubaren Flächen werden über das Maß der überbaubaren Flächen und der teilgebietsbezogen festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche für die Errichtung der Hochbauten Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen als bauliche Anlagen mit den geplanten Vorhaben verbunden sein.

Daher wird in den textlichen Festsetzungen das hierfür innerhalb des Sondergebietes insgesamt erforderlich werdende Maß mit einer Grundfläche von 4.550 m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Veränderungen der Geländesituation, die aufgrund des inneren Erschließungssystems bzw. innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung erforderlich werden, sind mit den Darstellungen der G-F-L Rechte und der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB'07 als zulässig bestimmt und ebenfalls in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt worden.

#### Bauweise:

Die Bebauung innerhalb der Teilgebiete SO<sub>2a + 2b</sub> und SO<sub>3a + 3b</sub> ist als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Grundfläche (GR max.).

Innerhalb des Teilgebietes SO<sub>1a + 1b</sub> ist für die geplanten Gebäude eine offene Bauweise >o< festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt auch hier durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit zur jeweils festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.).

#### Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Siedlungsstruktur und in den angrenzenden Landschaftsraum werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dachneigung, Dacheindeckung, Beleuchtung, Werbeanlagen usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

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

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Nutzungsbeschränkungen für das Sondergebiet, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Zudem ist mit der vorhandenen Knickstruktur und der ansonsten vorhandenen Bebauung eine kleinräumige Struktur vorgegeben. Die bauliche und gewerbliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.



## **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`07)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ (siehe Anlage zu dieser Begründung) verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Nach § 21 BNatSchG 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`07 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 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 gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Grünordnerischer Beitrag“ nach dem LNatSchG`07 ausreichend. Der „Grünordnerischer Beitrag“ stellt die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können.

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Abwägung als Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 94, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem „Grünordnerischer Beitrag“ als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.



Der bilanzierte Kompensationsbedarf von insgesamt 11.270 m<sup>2</sup> und 50 lfm Knickneuanlage (Planungsstand vom 01.04.2008) wird unter Bezugnahme auf die Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes innerhalb des Plangeltungsbereiches im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum und auf einer externen Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen. Die Lage der externen Ausgleichsfläche wird zur Orientierung auf dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 94 dargestellt.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB`07 in ihrer Gesamtheit dem Sondergebiet einschließlich dessen inneren Erschließungsflächen und den Flächen für die Abwasserbeseitigung als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

#### Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B, Text) des Bebauungsplanes Nr. 94 folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Planung geben:

- Die „Seniorenwohnanlage“ ist mit all ihren baulich oder sonstigen genutzten Flächen, wie z. B. auch die Regenwasserversickerungsbecken, gemäß dem zu erstellenden „Freiflächengestaltungsplan“ durch Baum- und Strauchpflanzungen harmonisch in den Landschaftsraum einzubinden.
- Die Verwendung von grellen Farben für größere Außenwand- oder Dachflächen sollte möglichst vermieden werden.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen. Oberboden darf nicht in den Kern der Knickwälle eingebracht werden.

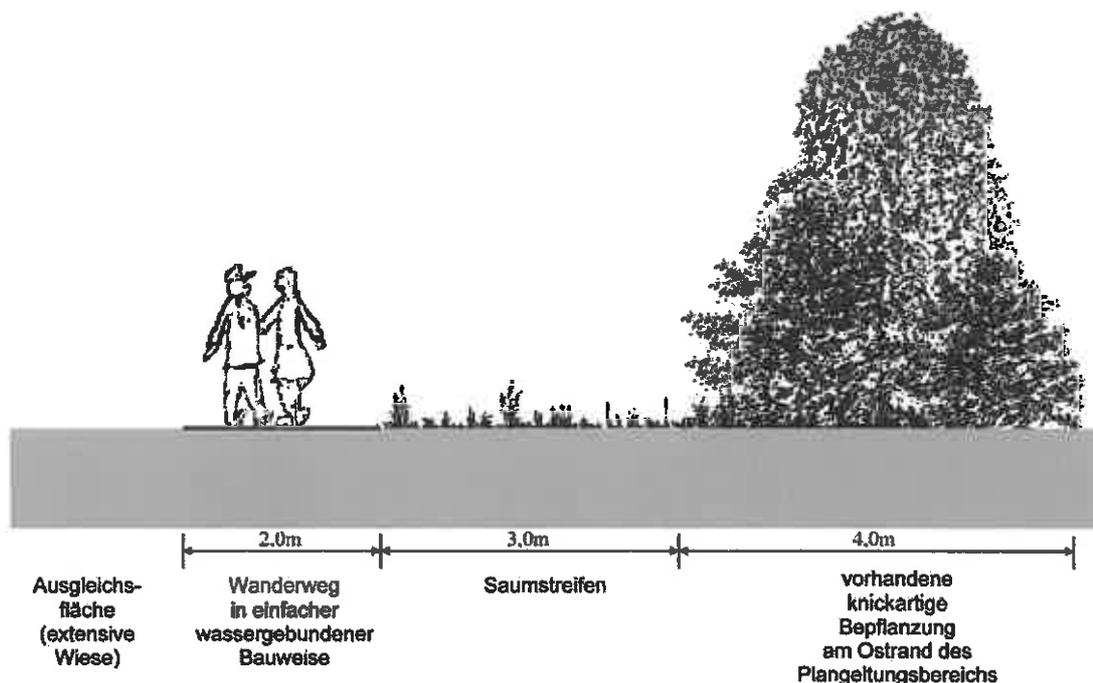


Abb. 3. Systemschnitt des geplanten Wanderweges entlang des östlichen gelegenen Knicks



## 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

### Landwirtschaft :

In der maßgebenden Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Plangebietes schützenswerten und zulässigen Nutzungen führen könnten. Anderweitige Informationen sind der Stadt Reinbek im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht bekannt gemacht worden.

### Lärmbelastungen

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 94 mit den hierbei geplanten Vorhaben auf die Umgebung des Plangebietes gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf den Lärm durch den Bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr und den Lärm von der im Norden des Plangebietes geplanten Stellplatzanlage. Sowohl der Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Vorhabens) als auch der Prognose-Planfall (mit Umsetzung des Vorhabens) beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020/25.

### Verkehrslärm :

Das Plangebiet liegt am Rande der bebauten Stadtlage östlich der Landesstraße Nr. 222 („Schönningstedter Straße“). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 werden Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt, so dass den Anforderungen an die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ mit den Nutzungsarten „Betreutes Wohnen“ und „Wohn- und Altenpflege“ nach § 11 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt. Diese Nutzung ist als Anlage für soziale Zwecke abzugrenzen. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm wird dieses Sondergebiet im konkreten Planungsfall als einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar eingestuft. Diese Einstufung basiert auf der Empfehlung des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zur Einstufung von Anlagen für soziale Zwecke hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm.

Als Ergebnis der für den Bebauungsplan Nr. 94 erstellten „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis und als Anlage der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde gutachterlich hierzu festgestellt, dass

- am Tage der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) ebenso wie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten wird
- in der Nacht sich innerhalb eines etwa 45 m breiten Streifens im Westen des Plangebietes eine Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) ergeben, wobei der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten wird



- besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz sich für die überbaubaren Flächen innerhalb des dargestellten Sondergebietes nicht ergeben
- auf Grund der Überschreitung des nächtlichen Beurteilungspegels von 45 dB(A) im westlichen Bereich des Sondergebietes jedoch Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich und dementsprechend sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann
- der Tages-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Bereich der geplanten Bebauung innerhalb des dargestellten Sondergebietes eingehalten wird, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 keine Einschränkungen bezüglich der Ausweisung von möglichen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf den geplanten Grundstücken bzw. an den Gebäuden erforderlich sind.

#### Auswirkungen des bebauungsplanbezogenen Zusatzverkehrs auf die Nachbarschaft

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang „Mühlenweg“ ergeben sich aus der Berücksichtigung des durch den Bebauungsplan Nr. 94 (Planungsstand vom 18.01.2008) bedingten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen

- im Vergleich zum Prognose-Nullfall Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 1,2 dB(A) am Tage und 1,3 dB(A) in der Nacht.
  - Diese Zunahmen liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Im Bereich nördlich der „Wohltorfer Straße“ errechnen sich Pegeländerungen im Bereich der Rundungsgenauigkeit [maximal 0,1 dB(A)].
- Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden an den Immissionsorten überwiegend, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden nahezu überall eingehalten.
  - Lediglich in unmittelbarer Nähe zur „Schönningstedter Straße“ (am „Mühlenweg“) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts um bis zu 1,7dB(A) überschritten.
  - Die Veränderung durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr beträgt hier maximal 0,8 dB(A) und liegt damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).
- Beurteilungspegel von 72 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nacht (in Mischgebieten heranziehbare Grenze für eine Gesundheitsgefährdung, Sanierungsgrenzwerte) werden nicht erreicht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund des durch den Bebauungsplan Nr. 94 „Seniorenwohnanlage“ induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen eine beurteilungsrelevante Erhöhung der Belastung aus dem Straßenverkehrslärm an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten ist.

#### Gewerbelärm :

Das Plangebiet liegt südlich der gewerblich und gemischt genutzten Bebauung beiderseits „Mühlenweg“.



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

Als Ergebnis der für den Bebauungsplan Nr. 94 erstellten „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis und als Anlage der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde gutachterlich hierzu festgestellt, dass

- nördlich an das Plangebiet angrenzend zwei Gewerbetreibende und eine Gaststätte mit Terrassennutzung (Außengastronomie) vorhanden sind
- der Bereich, der durch die Gaststätte für die Außengastronomie und als Stellplatzanlage für Gäste-Pkw genutzt wird, bereits heute durch die Wohnung im Obergeschoss des gegenüberliegenden Geschäftshauses hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen begrenzt ist. Die heute maximal zulässigen Emissionen werden sowohl tags als auch nachts berücksichtigt, um durch die Planung keine stärkeren Einschränkungen hervorzurufen, als sie bereits heute bestehen.
- mit den Ausbreitungsrechnungen festzustellen ist, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich der überbaubaren Flächen des festgesetzten Sondergebietes sicher eingehalten wird
- der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bei einer Berechnung bei freier Schallausbreitung (innerhalb des Plangebietes wurden keine Abschirmungen berücksichtigt) in einem etwa 170 m breiten Streifen, vom „Mühlenweg“ aus nach Süden gemessen, überschritten wird
- der nördliche Teil dieses Bereiches durch die SO-Gemeinschaftsstellplatzanlage und Freiflächen bzw. Flächen für den Löschwasserteich und das Regenversickerungsbecken genutzt werden und südlich daran anschließend die Bebauung geplant ist.

Zum Schutz der sensiblen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ sind die Fassaden mit dahinter liegenden schutzbedürftigen Räumen im Bereich der nächtlichen Richtwertüberschreitungen geschlossen auszuführen. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 94 für den angegebenen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzt, wobei auch festgesetzt worden ist, dass von diesen Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### Elektromagnetische Felder :

Im nördlichen Teil des Plangebietes, südlich „Mühlenweg“, verläuft eine 110 kV - Freileitung in Ost-West-Richtung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen könnten. Außerdem befinden sich westlich des Plangeltungsbereiches ein Mobilfunk-Sendemast sowie weitere Mobilfunksendeanlagen an einem Hochspannungsmast.

Entsprechend einer gutachterlich erstellten Stellungnahme (s. Anlage zu dieser Begründung) wurde zusammenfassend festgestellt werden, dass

- den gesetzlichen Anforderungen gemäß 26. BImSchV entsprochen wird.



- vielmehr ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der hinreichend großen Entfernung (vgl. Abb. 2 auf Seite 16) mit einer deutlichen Unterschreitung der jeweiligen Grenzwerte zu rechnen, so dass auch dem Vorsorgeaspekt Rechnung getragen wird. Dies gilt auch für den Schutz von Trägern von elektronischen Implantaten wie z.B. Herzschrittmachern, da auch die entsprechenden Vorsorgewerte deutlich unterschritten werden.

## 10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist insbesondere mit der Straße „Mühlenweg“ als örtliche Verkehrsstraße und Anbindungsstraße für die eigentliche Plangebietserschließung vorhanden. Zugleich stehen die „Schönningstedter Straße“ und die „Wohltorfer Straße“ zum Anschluss an das örtliche Straßennetz sowie zum Anschluss an vorhandene Leitungstrassen zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches zur Landesstraße Nr. 222 („Schönningstedter Straße“) hat entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 09.01.2008 ausschließlich über die vorhandene Anbindung des Mühlenweges zu erfolgen.

Die Straße „Mühlenweg“ ist im Zuge dieser Bauleitplanung entsprechend den angestrebten Nutzungen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach den Maßgaben des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H vom 09.01.2008 um- und auszubauen. Art und Umfang des Um- und Ausbaus sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Reinbek geregelt.

Die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches „Mühlenweg / Schönningstedter Straße“ und die verkehrliche Abwicklung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 in Form einer „Verkehrstechnischen Stellungnahme“ (siehe Anlage zu dieser Begründung) nachgewiesen und im Zuge der Erschließungsplanung vorab mit der zuständigen Fachbehörde, dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S-H, Lübeck einvernehmlich abgestimmt. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden hiergegen keine Bedenken seitens der zuständigen Fachbehörden vorgebracht.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt und gegenüber den Fachbehörden nachgewiesen.

Das heutige Erscheinungsbild der Straße „Mühlenweg“ soll mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 94 erhalten bleiben. Die für den Kfz-Verkehr bestimmte Fahrbahn ist bis zum Einfahrtbereich des Sondergebietes mit einer Breite von 5,50 m herzustellen. Dies entspricht den Maßgaben des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H mit Erlass vom 09.01.2008.

Auf der Südseite „Mühlenweg“ ist in Fortführung des Geh- und Radweges der „Schönningstedter Straße“ ein 2,0 m breiter Gehweg herzustellen und in das Plangebiet der „Seniorenwohnanlage“ hineinzuführen.

Die bei diesem Um- und Ausbau vor dem Gebäude Mühlenweg Nr. 2a-b verloren gehenden Stellplätze für Wanderer sollen in diesem Bereich in gleicher Weise wieder hergestellt werden.



Die Lage und Ausgestaltung dieser Stellplatzflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 und ist zugleich Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ werden nicht dargestellt, da diese keine öffentlichen Verkehrsflächen darstellen werden. Hingegen wird die Straße „Mühlenweg“ als äußere Erschließungsstraße für das Sondergebiet als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt einschließlich der im Einmündungsbereich „Mühlenweg / L 222“ erforderlich werdenden Sichtfelder.

Auch die angestrebte Wanderwegverbindung zwischen der „Schönningstedter Straße“ und der Verlängerung „Mühlenweg“ in Richtung Billeetal durch das Sondergebiet und entlang der östlich gelegenen Grünflächen werden symbolhaft dargestellt. Innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ erfolgt eine städtebauliche Absicherung dieser Wegeverbindung durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit. Diese Wegerechte sind durch Grunddienstbarkeiten entsprechend zu sichern.

Die Erschließung des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ erfolgt von Norden aus über den ausgebauten „Mühlenweg“ als Stichstraßenerschließung mit einer im Süden gelegenen Wendeanlage, die hinreichend dimensioniert ist für die Müllfahrzeuge. Die Lage der inneren Erschließungsstraße sowie des untergeordneten Wegenetzes ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fixiert, wobei die Breite dieser Rechte einen gewissen Spielraum noch für die nachgeordnete Erschließungsplanung beinhaltet.

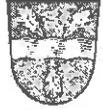
Im Süden wird die heutige landwirtschaftliche Zufahrt, die zugleich Zufahrt für den Parkplatz der Kleingartenanlage und der Trafostation ist, genutzt für eine zweite Feuerwehrezufahrt sowie als Notzufahrt für Notfallfahrzeuge sowie für die Fußgänger und Wanderer. Entsprechende Rechte sind im Bebauungsplan Nr. 94 festgesetzt und sind zudem durch entsprechende Grunddienstbarkeiten, sofern noch erforderlich, zu sichern.

Im Rahmen der Erschließungs- bzw. Hochbauplanung ist für diesen südlichen Zufahrtsbereich entsprechend den Maßgaben des MWWW vom 04.03.2008 durch bauliche oder sonstige verkehrlenkende Maßnahmen (z. B. versenkbare Poller) sicherzustellen, dass die zuvor beschriebenen und zulässigen Nutzungen nicht für anderweitige Nutzungen (Schleichverkehre) missbraucht wird.

Die mögliche Ausgestaltung dieser Straßen und Wege ist in Regelquerschnitten als Darstellung ohne Normcharakter auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 94 dargestellt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den Antragsteller auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB`07 festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Mit der Festsetzung der Stellplatzflächen insgesamt und als zulässige Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 durch den Vorhabenträger gegenüber der Öffentlichkeit und der Stadt Reinbek nachgewiesen, dass eine ausreichende und zugleich hinreichende Anzahl an Stellplatzflächen, auch für die Besucher der Seniorenwohnanlage innerhalb des Sondergebietes bereitgestellt werden kann.



Die insgesamt festgesetzten Stellplatzflächen, die auch aus Sicht des Immissions-schutzes verträglich mit den jeweils angrenzenden Nutzungen sind, können entsprechend der tatsächlichen Nachfrage hergestellt werden und stellen somit ein Maximum an Stellplatzflächen dar.

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

Das Plangebiet und somit die geplante „Seniorenwohnanlage“ werden durch die Bus-haltestelle an der „Schönningstedter Straße“ in Höhe der Kleingartenanlage erschlos-sen. Am südlichen Plangebietsrand besteht eine Zuwegung an diese Haltestelle, so dass das Plangebiet und die „Seniorenwohnanlage“ gut und direkt durch den ÖPNV erschlossen sind.

## **11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB`07)**

Das Plangebiet mit den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird an das vorhan-dene Leitungsnetz im Bereich „Mühlenweg / Schönningstedter Straße“ bzw. „Wohlto-rfer Straße“ angeschlossen.

Die Ableitung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächen- und Schmutz-wassers erfolgt im Trennsystem über Freigefälleleitungen zu den vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungseinrichtungen.

### **11.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die geplanten Bauflächen innerhalb des Sondergebietes sind mit Anschluss- und Be-nutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Stadtbetriebe Reinbek anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand der Erschließungsplanung als Freigefälle-Kanalisation mit Anschluss an den vorhan-denen Schmutzwasserkanal südlich des Plangebiets in der „Wohltofer Straße“.

Entsprechende hydraulische Nachweise und ggf. erforderlich werdende bauliche Maß-nahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebau-ungsplan Nr. 94 in Abstimmung mit den Stadtbetrieben durch das beauftragte Ing.- Bü-ro erarbeitet und vorgelegt.

### **11.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Grundstück der geplan-ten „Seniorenwohnanlage“ angeschlossen. Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) müssen erhalten bleiben.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungs-plan Nr. 94 sind durch das beauftragte Ing.- Büro und Arch.- Büro die Belange des Versorgungsträgers frühzeitig und hinreichend zu berücksichtigen.



### 11.3 Regenwasserbeseitigung

In direkter Umgebung zum Plangebiet gibt es keinen Regenwasservorfluter, der ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des innerhalb des dargestellten Sondergebietes anfallenden Niederschlagswassers aufweist.

Daher besteht nur die Möglichkeit, das auf innerhalb des Änderungsbereiches anfallende Regenwasser zu entsorgen und dieses vor Ort ins Grundwasser einzuleiten. Diese Einleitung erfolgt über zwei geplante Versickerungsbecken.

Das Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ wird auf zwei etwa gleich große Entwässerungsteilgebiete unterteilt.

Für die Bebauung und die geplanten Verkehrsflächen des nördlichen Teilgebietes wird ein neu geplanter RW-Kanal hergestellt, der das anfallende Regenwasser dem nord-östlich geplanten Versickerungsbecken zuführt.

Für die Bebauung und die geplanten Verkehrsflächen des südlichen Teilgebietes wird ebenfalls ein neuer RW-Kanal hergestellt, der das anfallende Regenwasser dem süd-östlich geplanten Versickerungsbecken zuleitet.

Innerhalb dieser Versickerungsbecken findet eine Reinigung des zugeleiteten Oberflächenwassers vor Einleitung in das Grundwasser statt.

Im Zusammenhang mit der Inhomogenität des anstehenden Unterbodens (vgl. hierzu „Baugrunderkundungen“ als Anlagen zu dieser Begründung) werden die Bauarbeiten im Bereich der beiden Versickerungsbecken in der Begleitung eines Bodengutachters durchzuführen sein.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Stadt Reinbek ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Für die Regenwasserkanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG zu beantragen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen und Genehmigungen ist für die geplante „Seniorenwohnanlage“ im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 durch den Vorhabenträger und das beauftragte Ing.- Büro zu achten.

### 11.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Im Rahmen der TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 sollte durch das Kommunikationsunternehmen die Versorgungssituation geprüft werden.

Eine Stellungnahme hierzu wurde jedoch nicht abgegeben, so dass dies im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 durch das beauftragte Ing.- Büro zu erfolgen hat.



Die Koordinierung der baulichen Maßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

### 11.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 wurde durch das Versorgungsunternehmen im Rahmen der Bebauungs- bzw. in der Erschließungsplanung die Versorgungssituation geprüft. Die Errichtung einer oder mehrerer Trafostationen innerhalb des Plangebiets wird erforderlich sein.

Auf eine Flächenfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB`07 wird im Rahmen der Bebauungsplanung verzichtet, da diese Einrichtungen weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind. Sollten im Zuge der Vorhabenrealisierung Flächen für Trafostationen benötigt werden, können diese in den privaten Haupterschließungsflächen (G-F-L Recht) im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zur Verfügung gestellt und mittels Grunddienstbarkeiten und / oder Baulasten zugunsten des Versorgungsträger gesichert werden.

Eine freie Zugänglichkeit dieser Versorgungsanlagen und Leitungstrassen ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch das beauftragte Ing.- Büro bzw. Arch.- Büro nachzuweisen.

### 11.6 Hauptversorgungsleitungen

Südlich der Straße „Mühlenweg“ und im nördlichen Bereich des Plangebietes durchquert die 110 kV-Freileitung Geesthacht/Ost - Glinde mit den Maststandorten 48 - 49 den Planbereich.

Beeinträchtigungen der geplanten Bauflächen des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ durch diese Freileitung und Beeinträchtigungen der Freileitung können unter Beachtung der Schutzanweisungen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches aufgrund der vorgesehenen Abstände hochbaulicher Anlagen (vgl. Abb. 2 auf Seite 16) ausgeschlossen werden.

Die Schutzanweisungen des Versorgungsträgers, der E.ON Netz GmbH sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zu beachten.

Der 10,0 m messende Sicherheitsabstand zu dem Maststandort Nr. 49 im äußersten Nordosten innerhalb der privaten Grünfläche am Ende des vorhandenen Knicks und dem dort bestehenden Abgrabungsverbot betrifft nicht die mit diesem Bebauungsplan verbundenen und geplanten baulichen Maßnahmen.



Veränderungen gegenüber der heutigen Situation werden durch diese Bauleitplanung nicht ausgelöst und zugleich ergibt sich durch die Festsetzungen auch kein weiterer Regelungsbedarf über das heutige Maß hinaus.

Die freie Zugänglichkeit, auch mit schwerem Gerät, zu dem Maststandort Nr. 49 ist im Bedarfsfall auch innerhalb der (öffentlichen und privaten) Grünflächen zugunsten des Versorgungsunternehmens möglich. Darüber hinaus kann es erforderlich sein, für Unterhaltungsmaßnahmen an der Freileitung entsprechende Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten für das Versorgungsunternehmen, also zweckgebunden, zu gewährleisten, sofern diesbezüglich noch keine Regelungen bestehen.

Die zulässigen Arbeitshöhen innerhalb des Leitungsschutzbereiches wurden im Rahmen des TÖB - Beteiligungsverfahren seitens des Versorgungsunternehmens benannt und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in dem erforderlichen Maße zu berücksichtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb des Baum-schutzbereiches in einem Abstand von mindestens 25,0 m zu dem südlichen Leitungskabel.

Der seitens des Versorgungsunternehmens angegebene Freileitungsschutzbereich wurde in die endgültige Planfassung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 94 planzeichnerisch übernommen und dargestellt. Dieser ist im Rahmen der Vorhabensrealisierung von allen bauausführenden Firmen zu beachten.

Für die Art der Bäume innerhalb des Leitungsschutzbereiches besteht im Rahmen der Bebauungsplanung kein besonderes Regelungs- und Festsetzungserfordernis. Für die Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage (St/B), die sich unterhalb der Freileitung befindet, wurden kleinkronige Bäume festgesetzt, so dass mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Die Ausführungen im „Grünordnerischen Beitrag“ sind in dem gebotenen Maße zu berücksichtigen, wobei die bestehenden Knickqualitäten am nördlichen Plangebietsrand als geschützte Biotope nicht in Frage zu stellen sind und in der Planzeichnung entsprechend dem örtlichen Aufmass nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 i. V. m. § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 dargestellt sind.

## 11.7 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH das Stadtgebiet mit Gas.

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

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



## 11.8 Regenerative Energieformen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundversorgung der Energieversorgung für die geplante „Seniorenwohnanlage“ vorrangig aus regenerativen Energieformen sicherzustellen und kommt hierbei den energiepolitischen Zielsetzungen der Stadt Reinbek entgegen.

Die Stadt Reinbek wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung diesen zukunftsweisenden Planungsansatz fachlich begleiten und unterstützen. Entsprechende Zielsetzungen beinhaltet der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Reinbek, der im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 94 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2008 beschlossen worden ist.

Der Stand der Planung (mit Beschluss der StvV vom 24.04.2008) hierzu lässt sich wie folgt darstellen:

- Durch die vorgesehene energiesparende Bauweise nach den Richtlinien des KfW-40 Standards der KfW Förderbank, Programm „Ökologisch bauen“, wird der Transmissionswärmeverlust um ca. 45 % unter den aktuellen Baustandard aus der Energieeinsparverordnung gesenkt.
- Durch diese Bauweise und die damit verbundene Wärmedämmung wird also bereits gegenüber der konventionellen Bauweise in einem erheblichen Umfang Heizenergie eingespart, wobei die nachhaltige Einsparung von Primärenergie aus ökologischer und ökonomischer Sicht auf jeden Fall wertvoller und umweltschonender ist als jede wie auch immer geartete Form der Energieerzeugung.
- Zusätzlich wird der verbleibende Energiebedarf für Heizung und Warmwasser über die Verwendung von Biomasse und Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) gedeckt.
- Es wird angestrebt, die notwendige Wärmeenergie für die Beheizung und Warmwasserbereitung über ein Blockheizkraftwerk zu erzeugen, das mit Biogas betrieben wird.
- Hierfür werden entsprechende Kontingente von aus Biomasse erzeugtem Gas gekauft, die in das Erdgasnetz eingespeist werden.
- Sofern entsprechende Biogaskontingente zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung am Markt nicht verfügbar sein sollten, würde eine kleinere Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) zur Deckung der Grundlast eingebaut, die gleichzeitig Wärme und Strom erzeugt.

Diese Anlage könnte zunächst mit Erdgas betrieben werden, bis entsprechende Biogaskontingente eingekauft werden können. In diesem Fall würde die Spitzenlast (kalte Wintertage) durch eine zusätzliche Holzpellettheizung abgedeckt, um den Primärenergiebedarf entsprechend den Richtlinien des KfW-40 Standards einhalten zu können.

Das zuvor beschriebene Energieversorgungskonzept wurde am 11.04.2008 mit der e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH vorgestellt und erörtert. Die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH begrüßt die Maßnahmen der Energieeinsparung und die vorangestellte Form der Energieversorgung, denn somit ist es möglich, das erste BHKW in Reinbek realisieren zu können.

Die e-Werk Reinbek-Wentorf GmbH ist grundsätzlich bereit und in der Lage, die Seniorenwohnanlage mit dem benötigten Biogas zu beliefern, soweit entsprechende Biogaskontingente am Markt verfügbar sind.



Das Blockheizkraftwerk wird an einem zentralen Standort innerhalb eines Gebäudes vorgesehen und technisch so ausgerüstet, dass keine Belastungen (z. B. Lärm) für die Umgebung bzw. für die Seniorenwohnanlage selbst entstehen werden. Die weitere Bebauung wird über ein Nahwärmenetz angeschlossen, so dass für das gesamte Bauvorhaben nur eine Heizwärmestation erforderlich ist. Auch hierdurch wird gegenüber Einzelanlagen eine Energieeinsparung erreicht.

### 11.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes („Seniorenwohnanlage“) in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die Standorte der Abfallsammelbehälter innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohnanlage“ werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 konkretisiert und in den entsprechenden Planunterlagen für die einzelnen Gebäudekomplexe nachgewiesen.

Im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 ist zudem sicherzustellen, dass die private Erschließungsstraße innerhalb des Sondergebietes einschließlich deren Wendeanlage hinreichend für die Benutzung durch Müllfahrzeuge dimensioniert wird.

### 12. Brandschutz

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

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann grundsätzlich sichergestellt werden. Nach den von den Hamburger Wasserwerken GmbH (HWW) durchgeführten hydraulischen Berechnungen und der schriftlichen Mitteilung vom 14.12.2007 kann eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Hierbei wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Garantie für die Bereitstellung der o. g. Löschwassermenge seitens der HWW nicht gegeben werden kann und Schwierigkeiten im Trinkwassernetz nicht durch die HWW zu vertreten sind.

Zur Sicherstellung und Gewährleistung der Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz wird daher die Anlage eines Löschwasserteiches innerhalb des Plangelungsbereiches seitens der Stadt Reinbek für erforderlich gehalten und ist entsprechend den Vorgaben des Kreises Stormarn (Kreisbrandmeister) im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und herzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden innerhalb der Flächen für die Regenwasserbeseitigung im Nordosten des Plangebiets bereitgestellt.



Die technischen Anforderungen an den Löschwasserteich mit frostfreiem Entnahmeschacht und die ggf. zusätzlich erforderlich werdenden Standorte für Hydranten innerhalb des geplanten Sondergebietes werden im Rahmen der Hochbauplanung mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Reinbek festgelegt.

### **13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit dem „Mühlenweg“ und der „Wohltorfer Straße“ sowie der „Schönningstedter Straße“, wie zuvor beschrieben, vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen im Einmündungsbereich des Knotenpunktes K 26 / L 314 und für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen sowie für die Maßnahmen der Entwässerung werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage zu einem städtebaulichen Vertrag bzw. entsprechend den vertraglichen Regelungen zwischen Vorhabenträger und Stadtbetrieb Reinbek durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten erstellt.

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

### **14. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **14.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)**

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 222 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches zur Landesstraße Nr. 222 („Schönningstedter Straße“) hat entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 09.01.2008 ausschließlich über die vorhandene Anbindung des Mühlenweges zu erfolgen.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke bezieht zwar für die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes (SO-Gebiet „Seniorenwohnanlage“) keine unmittelbare Bedeutung, wird jedoch zur Veranschaulichung der Planungssituation nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 94 übernommen.



Die Verbotstatbestände bleiben jedoch hiervon unberührt. Dies gilt auch für die Freihaltung der nach RAS-K-1, Ziffer 3.4 erforderlich werdenden und im Teil B (Text) festgesetzten Sichtfelder im Einmündungsbereich „Mühlenweg“ / „Schönningstedter Straße“ (L 222). Der Plangeltungsbereich schließt diese Sichtfelder auf der L 222 ein (vgl. Abb. 1 auf Seite 13).

#### **14.2 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen und neu anzulegenden Knicks sind nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen bzw. Neuanlage“) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnerischen Beitrag“ zu diesem Bebauungsplan und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen und mit Erhaltungsgebot nachrichtlich dargestellten Knicks erhalten entsprechend den Empfehlungen aus dem „Grünordnerischen Beitrag“ innerhalb der öffentlichen (im Norden) und privaten (im Osten) Grünflächen sowie innerhalb des Sondergebietes und der Flächen für Abwasserbeseitigung zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 3,0 m breiten Saumstreifen.

Die als Kompensationsmaßnahme neu anzulegenden Knicks werden innerhalb einer Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen festgesetzt und im Zuge der Vorhabensrealisierung nach Vorgaben aus dem „Freiflächengestaltungsplan“ hergestellt und dauerhaft zu erhalten.

Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB`07 in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB`07 werden die Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 94 übernommen.

#### **14.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 16 ff LNatSchG)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 grenzt mit dem östlichen Plangebietsrand an das gemäß Kreisverordnung vom 13.06.2007 erlassene Landschaftsschutzgebiet „Klingberg“ an.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird zur Veranschaulichung der Planungssituation nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 94 übernommen.

### **15. Altlasten**

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 11.01.2008 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgebracht worden.



## 16. Archäologische Denkmale

Mit Erlass vom 10.01.2008 weist das Archäologische Landesamt S-H im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB'07 („Scoping“) darauf hin, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches sich ein archäologisches Denkmal gemäß § 1 DSchG, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme mit der LA Nr. 75 der Stadt Reinbek, befindet. Es handelt sich hierbei um ein überschliffenes Hügelgrab, das oberirdisch nicht mehr sichtbar ist, dessen unterirdischen Bestandteile aber durchaus noch vorhanden sein können.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde durch das Archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der Voruntersuchung hat gezeigt, dass eine Hauptuntersuchung (Ausgrabung) für einen eingeschränkten Teilbereich (etwa 30 m x 30 m) innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erfolgen hat. Nach erfolgter Ausgrabung und somit Bergung und Dokumentation des Denkmals kann die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgen.

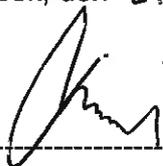
Die mit der Prospektion und der Bergung sowie der Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Aufwendungen und Kosten sind durch den Träger der Baumaßnahmen (Vorhaben) zu tragen.

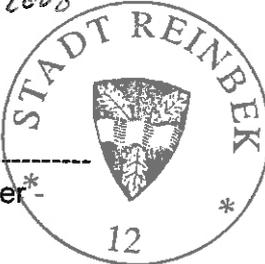
Der Vorhabenträger hat mit dem Archäologischen Landesamt S-H vereinbart, dass im Sommer 2008 (ab 2. Juni) weitere Grabungen und somit die Bergung und Dokumentation des Denkmals durchgeführt werden sollen.

## 17. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 07.01.2008 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB'07 („Scoping“) und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhaben. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den *3.9.2008*

  
-----  
- 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