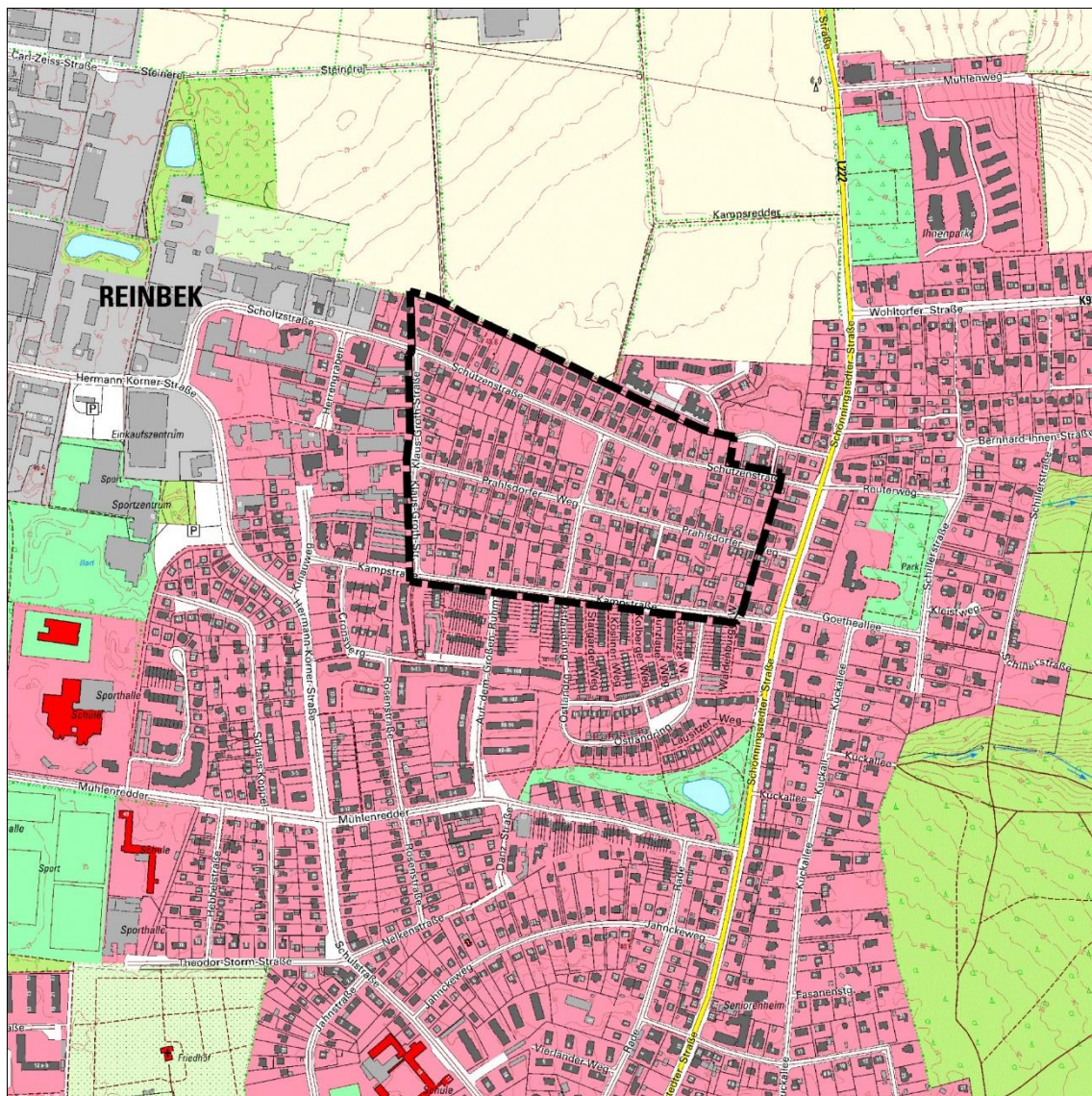




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 "Prahlsdorf"

für das Gebiet westlich der Schönningstedter Straße (L222), östlich der Klaus-Groth-Straße, nördlich und südlich der Schützenstraße und nördlich der Kampstraße in der Stadt Reinbek



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	7
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	8
2.3	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III	8
2.4	NATURA 2000-Gebiete.....	8
2.5	Flächennutzungsplan	9
2.6	Landschaftsplan.....	9
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	9
2.8	Stadtleitbild Reinbek	10
3	Bestandssituation	11
3.1	Städtebauliche Situation.....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Natur und Umwelt	13
3.3.1	Vegetationsbestand	13
3.3.2	Topografie.....	14
3.3.3	Bodenschutz / Altlasten.....	14
3.3.4	Natur- und Artenschutz	15
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Eigentumsverhältnisse	15
3.6	Ver- und Entsorgung	15
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung	16
3.8	Immissionsschutz.....	16
4	Planung	16
4.1	Ziele und Zweck der Planung	16

4.2	Flächenbilanz.....	17
5	Städtebauliches Konzept.....	17
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
6.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	19
6.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	20
6.5	Verkehrsflächen.....	20
6.6	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.....	21
6.7	Grünflächen	21
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung.....	22
7.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze.....	23
8	Hinweise	24
9	Umweltbericht	25
9.1	Einleitung.....	25
9.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 108.....	25
9.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung.....	25
9.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	31
9.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der Umweltmerkmale	31
9.2.1.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	31
9.2.1.1	Schutzgut Tiere.....	32
9.2.1.2	Schutzgut Pflanzen	32
9.2.1.3	Biologische Vielfalt.....	36
9.2.1.4	Schutzgut Fläche	37
9.2.1.5	Schutzgut Boden.....	37
9.2.1.6	Schutzgut Wasser.....	37

9.2.1.1	Schutzgüter Klima/Luft	38
9.2.1.1	Schutzgut Landschaft.....	38
9.2.1.1	Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	39
9.2.1.2	Wechselwirkungen	39
9.2.1.1	Kumulierende Wirkungen	39
9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
9.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	40
9.2.2	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	40
9.3	Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange.....	41
9.3.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	41
9.3.2	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel.....	41
9.4	Angaben zum Verfahren und zur Methodik	42
9.4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	42
9.4.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	42
9.4.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
9.4.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
10	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	42
11	Kosten/Finanzwirksamkeit	43
12	Beschluss	43

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.05.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 Flächenanalyse Bestand, Stand: 25.05.2022

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Reinbek beabsichtigt im Rahmen der zukünftigen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Stadtteilen, die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen. Als einer der ersten Bausteine dieser langfristigen Zielsetzung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 "Prahlsdorf" in Verbindung mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Vorangegangen war ein Auftrag des Bau- und Planungsausschusses vom 18.08.2020, welcher die Verwaltung seitens des Gremiums beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den Stadtteil Prahlsdorf vorzubereiten.

Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters der einzelnen Wohngebiete unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.

Auslöser der Planung ist der in den letzten Jahren verstärkte (wohnbauliche) Entwicklungsdruck in der Stadt Reinbek. Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum erfolgt eine massive bauliche Nachverdichtung im Bereich der kleinteiligeren Bestandswohngebiete. Wenngleich dieser Veränderungsdruck nicht grundsätzlich in Frage zu stellen ist, so ergibt sich ein großes Konfliktpotenzial zwischen dem Ziel das vorhandene Ortsbild und damit auch die kleinteilige bauliche Nutzung zu erhalten und dem Wunsch von Investoren eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung von Grundstücken umzusetzen.

Dieser Konflikt führt zu Spannungen zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung im Bestand und den neu entwickelten, stark verdichteten Geschosswohnungsbauten der Investoren. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 108 sind derzeit nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung erfasst, so dass hier die rechtlichen Regelungen des § 34 Baugesetzbuch greifen. Aufgrund der eingeschränkten Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Entwicklung sinnvoll und erforderlich.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgte mit Datum vom 10.12.2021 der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 "Prahlsdorf".

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Prahlsdorf im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Reinbek gelegen.

Der ca. 15,4 ha große Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung entlang der Schönningstedter Straße (L222),
- die Klaus-Groth-Straße im Westen,

- die Kampstraße im Süden und
- die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Bebauung entlang der Schützenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2009 S. 6), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 02.02.2022 (GVOBl. S. 91)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zusammen mit Glinde und Wentorf bei Hamburg im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Die zentralen Orte der zentralen und mittelzentralen Ebene sind laut Landesentwicklungsplan regionale Wirtschafts- und Arbeitszentren. Durch die Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebotes an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen soll diese Funktion gestärkt werden.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum 1 - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt Reinbek.

2.3 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 befindet sich das Plangebiet ca. 350 m westlich des Landschaftsschutzgebietes Billeetal. Dieses Schutzgebiet ist ebenfalls als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2428-492 "Sachsenwald-Gebiet" mit dessen Ausläufer des Flusslaufes der Bille, ca. 750 m östlich des Plangeltungsbereiches,
- FFH-Gebiet DE-2427-391 "Bille", ca. 750 m östlich des Plangeltungsbereiches und
- FFH-Gebiet DE-2428-393 "Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au", ca. 3,5 km nordöstlich des Plangeltungsbereiches.

Sowohl das Vogelschutzgebiet als auch die genannten FFH-Gebiete umfassen den Sachsenwald mit der Schwarzen Au, den sehr naturnahen Laubwaldbestand des Gülzower Holzes und das Billeetal. Im Sachsenwald ist die Erhaltung des naturnahen und strukturreichen Mischwaldbestandes und im Gülzower Holz und die Erhaltung des naturnahen, alten und strukturreichen Laubwaldbestandes zu gewährleisten. 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.

Der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 108 "Prahlsdorf" sieht die Steuerung und verträgliche Nachverdichtung des Stadtteiles Prahlsdorf vor. Diese städtebauliche Zielsetzung ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes, deren Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung und von Bedeutung, deren Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen auf die Distanz von mindestens 750 m nicht in Erscheinung.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt die Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächen und die östlichen als gemischte Bauflächen dar. Der Spielplatz im Kreuzungsbereich der Schützenstraße und der Hermann-Löns-Straße ist ebenfalls als Bestand dargestellt.

Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Umwandlung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen in eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung, ist mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 108 "Prahlsdorf" sieht die Steuerung und Nachverdichtung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteiles vor. Auf Grundlage der Bestandsnutzungen wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt. Demzufolge erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Wohnbaufläche.

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet der Bestandsnutzung entsprechend als Siedlungsgebiet dar. Nördlich der Bebauung der Schützenstraße stellt der Landschaftsplan die Flächen als Acker dar. Ergänzend sind diese Flächen als potenzielles Erweiterungsgebiet für Wohnbauflächen dargestellt.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Innenbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne. Das Plangebiet ist umfassend bebaut, so dass es dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demgemäß nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche der umgebenden Bebauung sowie der gesicherten Erschließung.

Bebauungsplan Nr. 19 "Schönningstedter Straße"

Der Bebauungsplan Nr. 19 umfasst die Schönningstedter Straße im Bereich von der Schützenstraße im Norden bis zur Kirchenallee/Bismarckstraße im Süden. Festgesetzt werden Misch- und Wohngebiete mit einer II-geschossigen Bebauung sowie Verkehrsflächen. Die im Bebauungsplan Nr. 19 befindliche Bebauung entlang der Schönningstedter Straße verbleiben außerhalb des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108 "Prahlsdorf". Die in diesem Bereich vorhandene gemischte Nutzung entspricht auch weiterhin dem städtebaulichen Zielen der Stadt Reinbek, so dass sich für die Flächen kein Planungserfordernis ergibt.

Bebauungsplan Nr. 2 "Gebiet Cronsberg"

Der Bebauungsplan Nr. 2 mit Rechtskraft aus 1962 umfasst das gesamte Wohngebiet südlich der Kampstraße, östlich der Hermann-Körner-Straße, westlich der

Schönningstedter Straße und nördlich des Jahnckeweges und setzt in diesem Bereich unterschiedliche Wohngebiete - zumeist als II bis III geschossige Zeil- oder Reihenhausbauung - sowie Grün und Verkehrsflächen fest.

Bebauungsplan Nr. 31 "Nördlich Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße"

Der Bebauungsplan Nr. 31 umfasst die Flächen des Wohnquartiers entlang der Fontanestraße und befindet sich nördlich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 108 "Prahlsdorf". Der Bebauungsplan setzt weitestgehend ein allgemeines Wohngebiet mit einer II bis III geschossigen Bebauung fest. Die geplante Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 31 aus dem Jahre 2008 ist zwischenzeitlich umgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 16 (inkl. Änderungen)

Westlich der Klaus-Groth-Straße schließen die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie dessen 2. und 3. Änderung an. Diese Bebauungspläne setzen ein kleinteiliges Gewerbegebiet fest. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 setzt die Flächen nördlich der Kampstraße, zwischen der Klaus-Groth-Straße und dem Kinauweg als Mischgebiet fest.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 10.12.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten zur Sicherung des Bestandes und zur zukunftssicheren Entwicklung des baulichen Bestandes. Hierzu soll voraussichtlich die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die Aufstellung der Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

2.8 Stadtleitbild Reinbek

Das Stadtleitbild der Stadt Reinbek aus dem Jahre 2006 (aktualisiert 2009 und 2015) definiert die Zielsetzung der Stadt Reinbek und definiert somit wohin sich die Stadt in den kommenden Jahren entwickeln soll und kann.

Die Stadt und ihre Bürger:innen sollen sich hierbei ihrer globalen Verantwortung bewusst sein und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gewährleisten, dass wirtschaftliche, ökologische und soziale Belange miteinander in Einklang gebracht werden, um den Lebensbedürfnissen heutiger und zukünftiger Generationen gerecht zu werden und die Lebenschancen zu erhalten.

Reinbek stellt daher qualitatives Wachstum als Leitidee in das Zentrum der Stadtentwicklung. Dieser Grundsatz beinhaltet auch klare Vorgaben für die künftige Flächenentwicklung. Hierbei steht die Innenentwicklung in deutlicher Priorität vor Neuausweisung von Baugebieten. Der Bebauungsplan nimmt diesen Grundsatz als Zielsetzung auf. Durch die geplante Nachverdichtung kann eine weitere Entwicklung in den Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig soll durch die städtebauliche Steuerung die

Qualität der Siedlung erhalten bleiben und eine unverhältnismäßige Verdichtung und Versiegelung verhindert werden.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits heute weitestgehend durch Wohngebäude mit unterschiedlichen Wohnungstypen bebaut. Hierbei handelt es sich zumeist um eine kleinteilige Ein- und Doppelhausbebauung. Großteils wurde die ehemals straßenbegleitende Bebauung mit großen Gärten in den letzten Jahren durch eine Bebauung in der zweiten und dritten Reihe weiter verdichtet. Während diese Nachverdichtung zunächst die vorhandene Maßstäblichkeit der Umgebung in Form von Ein- und Doppelhausbebauung aufgenommen hat, so zeigt sich in den letzten Jahren eine Tendenz die kleinteilige Bebauung aufzubrechen und deutlich größere Baukörper umzusetzen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst detaillierte Aufnahmen und Analysen der heutigen Situation durchgeführt, welche die Grundlage der zukünftigen Entwicklung darstellen.

Auf Grundlage dessen wurden die städtebaulich relevanten Aspekte für die späteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage der Definitionen des Kataloges des § 9 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet selbst weist eine homogene Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen auf. Nur vereinzelt finden sich ergänzende gewerbliche Nutzungen. Die Eigenart entspricht hier weitestgehend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Zur Analyse des derzeit vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine detaillierte Flächenerfassung¹. Die derzeitige Versiegelung zeigt sich im Bestand zumeist in einem für ein allgemeines Wohngebiet typischen städtischen Maß. Der überwiegende Anteil der Grundstücke (rund 97,2 %) weist in der Versiegelung durch die (hochbaulichen) Anlagen (Gebäude, Nebengebäude und Garagen, etc.) eine Grundflächenzahl von < 0,4 auf. Über 80 % der Grundstücke weisen hier eine Grundflächenzahl von < 0,3 auf.

Aufgrund der komplexen, gewachsenen baulichen Struktur verzichtet die Flächenanalyse auf die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenanlagen. Durch die vorhandenen Um- und Anbauten der letzten Jahrzehnte ist eine klare Trennung der Nutzungen nicht abschließend möglich, so dass hier lediglich die versiegelten Wege, Terrassen und Stellplatzflächen getrennt berechnet werden und somit eine Art „Worst-Case“ Aufnahme für die hochbaulichen Anlagen aufgeführt wird.

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 „Prahlsdorf“, Flächenanalyse Bestand, Stand: 25.05.2022

Die in wenigen Fällen vorhandene Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bedingt sich zum einen durch die sehr kleinen Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 193 m² bis 265 m² sowie durch die Einbeziehung der Nebengebäude in diese Berechnung.

Unter Anrechnung sämtlicher baulicher Anlagen (inklusive Wege, Terrassen, Stellplätze, etc.) weist der überwiegende Teil der Grundstücke (ca. 92,8 %) eine Grundflächenzahl von < 0,6 auf. Über 80 % der Grundstücke weisen hier eine Grundflächenzahl von < 0,5 auf.

Aktuell stellt sich der größere Anteil der vorhandenen Bebauung als I-geschossige Bebauung mit (steilem) Satteldach dar. Insbesondere die in den letzten Jahren erfolgte großformatigere Nachverdichtung hat hingegen oftmals II-Vollgeschosse mit einem ausgebauten weiteren Dach- oder Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich in der Gebäudehöhe. Hier liegt der ältere (kleinteilige) Gebäudebestand bei einer Höhe von ca. 7,0 m bis maximal 9,5 m, während die neuere Nachverdichtung eine Gebäudehöhe von ca. 10,5 bis über 11,0 m aufweist.

In der Analyse der überbaubaren Grundstücksfläche zeigt sich eine klare Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen. Die Bebauung hält hier zu großen Teilen einen einheitlichen Abstand von ca. 4,0 m bis 5,0 m ein und bildet so eine Art Bauflucht. Diese Einheitlichkeit wird auch hier durch die neueren Nachverdichtungen unterbrochen, welche einen deutlich größeren Abstand zur Straße aufweisen. Die in den letzten Jahrzehnten erfolgte Nachverdichtung in zweiter und dritter Baureihe weist in ihrer Anordnung nur wenige einheitliche Elemente auf und entwickelte sich frei in der Tiefe der Grundstücke.

Außerhalb des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich unterschiedlich dar. Während östlich und südlich ebenfalls Wohngebiete anschließen, so schließt westlich der Klaus-Groth-Straße planungsrechtlich ein Gewerbegebiet an, welches zwischenzeitlich mit umfangreichen Wohnnutzungen durchmischt ist. Die Geschossigkeit der Umgebung liegt zumeist bei II bis III (Voll-)Geschossen).

Nördlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Über die Schöningstedter Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Während die Kampfstraße, der Prahlsdorfer Weg und die Hermann-Löns-Straße der inneren Erschließung des eigentlichen Wohngebietes dienen, so ist die Schützenstraße zudem durch den Durchgangsverkehr in das westlich angrenzende Gewerbegebiet belastet.

Fuß- und Radwege

Die Verkehrsflächen sind im Trennsystem ausgebaut. Die Fußwege sind hierbei straßenbegleitend angelegt. Ein eigenständiges Fuß- oder Radwegenetz besteht nicht.

Getrennte Radwege bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Diese werden auf der Fahrbahn geführt.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Sowohl auf der Schönningstedter Straße als auch dem Kampstraße bestehen beidseitig Bushaltestellen. Diese werden durch eine Vielzahl unterschiedlicher Buslinien angefahren. Hierüber ist das Plangebiet nicht zuletzt auch an den Bahnhof Reinbek angebunden, welcher als S-Bahnhof die Anbindung an die Hansestadt Hamburg darstellt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist derzeit zumeist auf den privaten Grundstücken angeordnet. Aufgrund der zum Teil geringen Grundstücksgrößen besteht jedoch ein deutliches Defizit gegenüber den tatsächlich erforderlichen Stellplätzen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Straßen angeordnet.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich erfolgte im September 2021 eine Biotoptypenkartierung² anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein³.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld (Untersuchungsraum) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Das Plangebiet liegt inmitten von Wohn- und Gewerbebebauungen und ist somit stark anthropogen überprägt. Biotoptypen der freien Landschaft sind nur in den nördlichen Randbereichen angrenzend an Ackerflächen vorhanden.

Den größten Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nehmen Privatgrundstücke mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gärten ein. Bei den Gärten wird je nach Strukturvielfalt und Laubholzanteil in drei Biotoptypen unterschieden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zumeist strukturarme Gärten mit geringem Anteil an Laubgehölzen, jedoch höherem Anteil an Nadelhölzern. Einzelne Gärten bestehen jedoch nur aus Zierrasen und Staudenbeeten; auch Kiesgärten mit nicht heimischen Stauden sind als sehr strukturarm zu benennen. Gärten mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen sind nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die meisten Grundstücke werden durch Hecken aus

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108, Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.05.2022

³ Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein; Stand: April 2021

Hainbuchen, Weißdorn, Eiben oder Lebensbäumen von den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken getrennt.

Öffentliche Grünflächen bestehen nur in Form eines Kinderspielplatzes und eines Wanderwegs am nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes. Der Kinderspielplatz wird geprägt durch artenarme Rasenflächen, Sandflächen mit Spielgeräten sowie einer Gummiplatzfläche für Ballsport. Weiterhin sind in den Randbereichen des Kinderspielplatzes Einzelbäume aus z.B. Platanen und Birken, ein Siedlungsgehölz aus Hainbuchen und Siedlungsgebüsche aus Hasel vorhanden. Der Wanderweg am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes verläuft nördlich des Siedlungsrandes zwischen einem Knick auf Seiten der Wohngrundstücke und einer ebenerdigen Reihenbepflanzung aus Tannen auf Seiten der anschließenden Ackerfläche. Der Knickwall ist degradiert und mit vielen Überhältern bewachsen. Sowohl der Wall als auch die Bepflanzung weisen viele Lücken größtenteils in Form von Zuwegungen zu den Wohngrundstücken auf. Auf Seiten der Wohngrundstücke ist der Knick z.T. mit Ziergehölzen bewachsen. Eine deutliche anthropogene Überprägung des Knicks ist nicht zuletzt durch das Aufstellen von Zäunen auf dem Wall erkennbar.

Neben den Überhältern auf dem Knick sind im Untersuchungsgebiet weiterhin Einzelbäume an den Straßen vorhanden. Es handelt sich häufig um Stiel-Eichen in Säulenform, die in einer Staudenrabatte stehen oder Linden, die in kleinen Rasenflächen entlang der Schönningstedter Straße sowie Platanen, die entlang der Klaus-Groth-Straße stehen. Größere Einzelbäume, wie Buchen, Birken, Stiel-Eichen, Vogelkirschen und Linden befinden sich ebenfalls im Bereich der Gewerbeflächen sowie in den strukturreichen Gärten.

Mit Ausnahme des Knicks im nördlichen Randbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Untersuchungsgebietes. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist ein geringes, gleichmäßiges Gefälle in südöstliche Richtung mit Höhen von ca. 47,5 m über Normalhöhennull (m ü.NHN) im Nordwesten und ca. 41 m ü.NHN im Osten.

3.3.3 Bodenschutz / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind Knicks mit typischer Ausprägung vorhanden, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt sind.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch eine kleinteilige I bis II geschossige Ein- und Doppelhausbebauung mit geneigtem Satteldach. Die ehemals straßenbegleitende Bebauung mit großen Gärten ist zwischenzeitlich durch eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe nachverdichtet. Insbesondere entlang des Prahlsdorfer Weges bestehen noch einige kleinere Einfamilienhäuser, welche das ehemalige Ortsbild abbilden.

Während diese Nachverdichtung zunächst die vorhandene Maßstäblichkeit der Umgebung in Form einer I bis II geschossigen Ein- und Doppelhausbebauung aufgenommen hat, so zeigt sich in den letzten Jahren eine Tendenz die kleinteilige Bebauung aufzubrechen und deutlich größere Baukörper mit drei und mehr (Voll-)Geschossen zu umzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in unterschiedlichem privatem Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen sowie der im Geltungsbereich befindliche öffentliche Kinderspielplatz befinden sich in städtischem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Durch diese Bebauungsplanaufstellung erfolgt zunächst keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation. Gleichwohl ermöglicht der Bebauungsplan eine Nachverdichtung und somit auch eine Erhöhung der Anzahl der künftigen Wohneinheiten und Bewohner:innen.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob sich hieraus bauliche Erfordernisse zur Anpassung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben.

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die e-werk Sachsenwald GmbH.

Frischwasser

Das Plangebiet ist an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation des Stadtbetriebes Reinbek.

Niederschlagswasser

Aufgrund der komplexen privaten Eigentumssituation erfolgt die Darstellung der derzeitigen Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Verfahren.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Reinbek finden sich im Umkreis unterschiedliche soziale Infrastruktureinrichtungen. Neben den Angeboten für Kinder- und Jugendliche, wie Kindertagesstätten, (Grund-)Schulen und Gymnasien finden sich zudem Gesundheitsangebote sowie soziale Einrichtungen für Senioren.

3.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 erfolgt eine lärmtechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sowie mögliche Maßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.

Die Nachverdichtung soll hierbei behutsam auf die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen reagieren und diese unter besonderer Berücksichtigung des gewachsenen, kleinteiligen Ortscharakters planungsrechtlich weiterentwickeln.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	153.918 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		130.088 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche		13.231 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		7.295 m ²
davon:		
▪ Zweckbestimmung „Fußweg“		75 m ²
▪ Zweckbestimmung "Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen"		7.220 m ²
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"		2.661 m ²
Private Grünfläche (Knick)		643 m ²

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die zuvor erfolgte Analyse des Bestandes auf und entwickelt hieraus Vorschläge für die künftige Bebauung. Hierbei soll zum einen das Ziel der Stadt Reinbek zum Erhalt des Ortsbildes /-charakters mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig sind die Belange der privaten Eigentümer:innen und deren Wunsch zur (freien) wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan soll hierbei bewusst den baulichen Rahmen vorgeben und ein klares Grundgerüst der späteren Entwicklung bilden.

Das Konzept sieht zunächst eine Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraße durch eine maximale II-Geschossigkeit vor. Der bebaubare Bereich orientiert sich hierbei an den vorhandenen Strukturen und weist einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. In einem straßenbegleitenden Streifen von 20,0 m soll eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen in ihrer I-geschossigen Bebauung weiterhin gesichert werden, so dass eine unverhältnismäßige Nachverdichtung im Innenbereich vermieden werden kann. Diese Konzeptidee deckt sich weitestgehend mit der vorhandenen Bebauungsstruktur und minimiert so den Eingriff in den baulichen Bestand. Soweit der bauliche Bestand bereits heute über die künftigen Festsetzungen hinaus geht, sind diese weiterhin im Bestand geschützt. Eine darüberhinausgehende Entwicklung soll hingegen ausgeschlossen werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte im Bestand anzupassen und zudem eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dieser Wert entspricht der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Eine starke Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und das Ziel des Erhalts des Ortscharakters und der behutsamen Nachverdichtung verfehlen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Zur Sicherung der zulässigen Größe der späteren Baukörper wird zudem die Geschossflächenzahl mit 0,6 (straßenbegleitend) bzw. 0,4 (rückwärtig) festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der GRZ, der Anzahl der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird eine unverhältnismäßige Ausnutzung der zulässigen Werte verhindert.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept sieht der Bebauungsplan eine straßenbegleitende bauliche Nachverdichtung durch die Festsetzung einer maximal II-geschossigen Bebauung in einer Bautiefe von 20,0 m vor. Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan eine I-Geschossigkeit fest.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse wird eine maximale Gebäudehöhe zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt. Auch hier findet sich die geplante Gliederung des Baugebietes mit einer Gebäudehöhe von bis zu 11,5 m in den straßenbegleitenden Bereichen und bis zu 9,5 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilbereiche erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes anzusetzen, welcher den größeren Anteil der Grundfläche des Gebäudes abdeckt.

Aufgrund der bewegten Topografie ist eine absolute Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN) nicht zielführend. Daher wird als Bezugspunkt der Bemessung der zulässigen Höhen der gemittelte Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 20,0 m im nicht überschreiten darf. Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile wird die Länge auf 16,0 m reduziert. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des kleinteiligen Ortscharakters mit einer ortstypischen Einzel- und Doppelhausbebauung und ergänzenden kleinteiligen Mehrfamilienhäusern.

Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO, die aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden Gebäuden besteht, werden hingegen ausgeschlossen, damit eine weitergehende starke Verdichtung vermieden wird.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die vorhandene Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilbereiche erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes anzusetzen, welcher den größeren Anteil der Grundfläche des Gebäudes abdeckt. Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften zusammen als Gebäude zu betrachten, so dass die festgesetzte Länge mit beiden Doppelhaushälften einzuhalten ist.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 4,0 m festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig der Vorgartenbereich durch das Abrücken der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Gebäude. Auch hier findet sich die im städtebaulichen Konzept definierte Gliederung in die straßenbegleitenden Bereiche mit einer Nachverdichtung und somit einer Anzahl von bis zu vier Wohnungen je Gebäude und die rückwärtigen Grundstücksteile mit einer Anzahl von bis zu zwei Wohnungen je Gebäude. Diese Festsetzung unterstreicht ebenfalls die planerisch gewünschte Gliederung mit größeren Baukörpern im straßenbegleitenden Bereich und der kleineren Bebauung in den rückwärtigen Bereichen.

Trotz der Beschränkung der Wohnungen kann weiterhin eine breite Mischung aus Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäusern realisiert werden und gleichzeitig ein ortsbildverträglicher Rahmen der Entwicklung geschaffen werden.

Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften zusammen als Gebäude zu betrachten, so dass hier jeweils eine Wohnung zulässig ist. Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilbereiche erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes anzusetzen, welcher den größeren Anteil der Grundfläche des Gebäudes abdeckt.

6.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet vor. Diese bauliche Struktur des Plangebietes soll nicht durch Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) im Vorgartenbereich beeinträchtigt werden.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großzügig festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

6.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen. Diese sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen des Prahlsdorfer Weges und der Hermann-Löns-Straße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Anders als bei einer Festsetzung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ soll hier weiterhin eine bauliche Trennung der Fahrbahn und der Fußwege erfolgen (Trennprinzip). In einem „Verkehrsberuhigten Bereich“ sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt. Fußgänger müssen nicht am Fahrbahnrand gehen, sondern dürfen die gesamte Straße nutzen. Wenn nötig, müssen Fahrzeuge warten. Kinder dürfen hier spielen, allerdings dürfen Fußgänger ihrerseits den Fahrverkehr nicht behindern. Fußgänger müssen zur Seite gehen, wenn ein Fahrzeug vorbeifahren möchte. Die Straße darf nicht blockiert werden, etwa durch große Gegenstände, Spielzeug oder Ähnliches. Diese Regelungen sind für die bestehenden Straße nicht zielführend. Allein durch die Länge des Prahlsdorfer Weges ist die Durchsetzung der Schrittgeschwindigkeit kaum praktikabel, so dass es realistischere eher zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit kommen würde.

Durch die hier getroffene Festsetzung eines „Bereiches mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ soll hingegen sichergestellt werden, dass z.B. durch bauliche und verkehrssteuernde Maßnahmen der bestehenden ruhige verkehrliche Charakter der Straße erhalten bleibt und die Verkehrssicherheit weiter verbessert werden kann.

6.6 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

6.7 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Der innerhalb des Plangebietes bestehende öffentliche Kinderspielplatz wird als solcher planungsrechtlich festgesetzt. Überlagernd erfolgt die Festsetzung der Bestandsbäume zum Erhalt.

Private Grünfläche

Das innerhalb des Plangebietes verlaufende Teilstück des bestehenden Knicks ist als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Trennung gegenüber dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet unterstreichen und somit rechtlich sicherstellen, dass keine baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches errichtet werden und der Knick in seiner jetzigen Form als gesetzlich geschütztes Biotop grundsätzlich erhalten werden kann. Ergänzt wird dies durch die Festsetzung eines 3,0 m breiten Knickschutzstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bestandsknick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Knicks wird ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

Die bestehenden Bäume innerhalb öffentlicher Flächen werden zum Erhalt festgesetzt. Hier ist insbesondere der Baumbestand auf dem Kinderspielplatz prägend für das Quartier.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades des gesamten Plangebietes ist zum Ausgleich bei künftigen Planungen eine verstärkte Einbeziehung des Klimaschutzes und der Schutz des Mikroklimas sinnvoll, so dass bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine extensive Dachbegründung festgesetzt wird. Zudem sind Wegeflächen und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und einem entsprechenden Aufbau herzustellen.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger:innen.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Gebäude mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen von 35° bis 50°, Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind hierbei zu begrünen. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die

Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 15,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 15,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

7.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Damit die öffentlichen (Besucher-)Stellplätze nicht durch die Bewohner:innen des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan eine Mindestanzahl von privaten Stellplätzen je Wohnung fest.

Hierbei sind mindestens 1,5 Stellplatz je Wohnung in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück einzuplanen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8 Hinweise

Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungskörpern zu versehen, deren Lichtfarbtemperatur max. 3.000 Kelvin beträgt. Es sind mono-chromatische Leuchtmittel mit einem schützenden Lichtspektrum zu verwenden.

Eine Beleuchtung der linienhaften Knickstrukturen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Scholtzstraße ist von April bis Anfang November zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölz weg, mit Leuchtkegel nach unten und Blendenschutz zu versehen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

Die Fertigstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren.

9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 108

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung hat die Stadt Reinbek die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 beschlossen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 befindet sich im Stadtteil Prahlsdorf und liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Reinbek. Das Plangebiet wird durch die bestehende Wohnnutzung geprägt und reicht östlich bis an die Schönningstedter Straße (L222), westlich bis zur Klaus-Groth-Straße, südlich bis an die Kampstraße und nördlich bis an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Um eine Nachverdichtung mit Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen Bebauung zu erreichen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Das Konzept sieht eine Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraße durch eine maximale II-Geschossigkeit vor. Der bebaubare Bereich orientiert sich hierbei an den vorhandenen Strukturen und weist einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. In einem straßenbegleitenden Streifen von 20,0 m soll eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen in ihrer I-geschossigen Bebauung weiterhin gesichert werden, so dass eine unverhältnismäßige Nachverdichtung im Innenbereich vermieden werden kann. Diese Konzeptidee deckt sich im weitestgehend mit der vorhandenen Bebauungsstruktur und minimiert so den Eingriff in den baulichen Bestand.

9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Für die zum Bebauungsplan Nr. 108 durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von Schleswig-Holstein von Bedeutung.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

§ 1 Abs. 5 sowie **§ 1a Baugesetzbuch (BauGB)**: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG Schleswig-Holstein: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotopen führen können, sind verboten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze besteht ein gesetzlich geschützter Knick, welche bereits heute durch eine Vielzahl baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt ist. Der Bebauungsplan setzt diesen Knick zum Erhalt fest und ergänzt einen 3,0 m breiten Schutzstreifen.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Wohnnutzung bereits großflächig versiegelt. Eine im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 108

vorgesehene Nachverdichtung an dem vorbelasteten Standort, stellt eine flächensparende Nutzung dar. Eingriffe in den Boden, die über die derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten hinaus gehen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Eine Veränderung der bereits heute zulässigen Situation findet demnach nicht statt.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Wasser, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Ermittlung von Immissionen ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen erfolgt im weiteren Verfahren die Untersuchung der möglichen Lärmimmissionen. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und u.a. im Umweltbericht erläutert.

Eingriffsregelung

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG: Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt, innerhalb des 10-km Umkreises um Hamburg. Zudem besteht eine Siedlungsachsengrundrichtung von Reinbek nach Schwarzenbek.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 mit Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet widerspricht nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans 2021; im LEP 2021 wird für die städtebauliche Entwicklung eine Innenverdichtung vor Außenverdichtung als Ziel festgelegt.

Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Im Regionalplan für den Planungsraum I 1998 wird Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dargestellt. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt Reinbek.

Stadtrandkerne sind gemäß des Regionalplans Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, dabei soll jedoch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik berücksichtigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 mit Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet widerspricht somit nicht den Zielen des Regionalplans.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Darstellung aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 der Karten 1 bis 3. Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 befindet sich das Plangebiet jedoch ca. 350 m westlich des Landschaftsschutzgebietes Billetal. Dieses Schutzgebiet ist ebenfalls als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Für das Plangebiet sind keine Ziele oder Einschränkungen festgelegt, die sich aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans ergeben könnten.

Landschaftsplan Stadt Reinbek (1998)

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet der Bestandsnutzung entsprechend als Siedlungsgebiet dar, sodass die Darstellung mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 108 übereinstimmt.

Nördlich der Bebauung der Schützenstraße stellt der Landschaftsplan die Flächen als Acker dar. Ergänzend sind diese Flächen als potenzielles Erweiterungsgebiet für Wohnbauflächen dargestellt.

Flächennutzungsplan Stadt Reinbek

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt die Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächen und die östlichen als gemischte Bauflächen dar. Der

Spielplatz im Kreuzungsbereich der Schützenstraße und der Hermann-Löns-Straße ist ebenfalls als Bestand dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 erfolgt parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der künftigen Darstellung als Wohnbaufläche.

NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2428-492 "Sachsenwald-Gebiet" mit dessen Ausläufer des Flusslaufes der Bille, ca. 750 m östlich des Plangeltungsbereiches,
- FFH-Gebiet DE-2427-391 "Bille", ca. 750 m östlich des Plangeltungsbereiches und
- FFH-Gebiet DE-2428-393 "Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au", ca. 3,5 km nordöstlich des Plangeltungsbereiches.

Sowohl das Vogelschutzgebiet als auch die genannten FFH-Gebiete umfassen den Sachsenwald mit der Schwarzen Au, den sehr naturnahen Laubwaldbestand des Gülzower Holzes und das Billetal. Im Sachsenwald ist die Erhaltung des naturnahen und strukturreichen Mischwaldbestandes und im Gülzower Holz und die Erhaltung des naturnahen, alten und strukturreichen Laubwaldbestandes zu gewährleisten. 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.

Der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 108 sieht die Steuerung und verträgliche Nachverdichtung des Stadtteiles Prahlsdorf vor. Diese städtebauliche Zielsetzung ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes, deren Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung und von Bedeutung, deren Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen auf die Distanz von mindestens 750 m nicht in Erscheinung.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung liegt der Plangeltungsbereich außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Die nächstgelegene Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems liegt ca. 550 m südöstlich und der nächstgelegene Schwerpunktbereich liegt ca. 750 m östlich des Plangebietes und wird überlagert von den zuvor genannten EU- Vogelschutzgebiet DE 2428-492 und FFH-Gebiet DE-2427-391.

Eine Beeinträchtigung des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 wird unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und angrenzend an eine Landesstraße, der bisherigen Nutzung und der Distanz von mindestens 550 m ausgeschlossen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind Knicks mit typischer Ausprägung (HWy) vorhanden, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt sind.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.

Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb oder am Rand eines der in den §§ 13 bis 16 LNatSchG genannten Schutzgebietes.

Als nächstgelegene Schutzgebiete sind die folgenden zu nennen:

- Landschaftsschutzgebiet Billelal, ca. 350 m westlich des Plangebietes
- Naturschutzgebiet Billelal, ca. 750 m westlich des Plangebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung wird keines der genannten Schutzgebiete beeinträchtigt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der Umweltmerkmale

Nachfolgend wird für den Plangeltungsbereich die Bestandssituation, bezogen auf die Schutzgüter mitzeitigem Umweltzustand, beschrieben, erläutert und bewertet. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird anschließend beschrieben.

9.2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Mittelpunkt des Menschen, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausstrahlen. Insofern sind Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Möglichkeiten der Erholung und etwaige Vorbelastungen von zentraler Bedeutung für die Betrachtung des Schutzguts Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit im Zuge der Umweltprüfung.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet wird bereits durch Wohngebäude inkl. Nebenanlagen dominiert und durch weitere Wohngebiete umgrenzt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Fläche für Landwirtschaft, die gemäß den Darstellungen im Landschaftsplan auch für eine zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung geeignet wäre.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Grünflächen bspw. in Form eines Spielplatzes und einer Obstwiese sowie eine Gemeindebedarfsfläche im Norden.

Erholung

Das Plangebiet weist bisher nur eine geringe Bedeutung für die Erholung auf, da es kaum über entsprechende Strukturen wie Wegeverbindungen und öffentliche Grünflächen etc. verfügt. Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wanderweg zwischen dem Siedlungsende und dem Beginn der Ackerflächen. Der Wanderweg wird südlich durch einen Knick begleitet und nördlich durch eine mehrreihige Anlage von Nadelhölzern begrenzt.

Die nächstgelegene Erholungsmöglichkeit befindet sich in Form eines Waldes als Landschaftsschutzgebiet östlich der Schönningstedter Straße in rd. 350 m Entfernung zum Plangebiet.

Immissionen

Es besteht eine Vorbelastung durch Lärm von der Schönningstedter Straße (L 222), und den Durchgangsstraßen der Wohnsiedlung. Die Empfindlichkeit der vorhandenen Nutzung gegenüber Emissionen (z.B. Lärm, Licht) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können. Weiterhin ist die bestehende Vorbelastung bei der Empfindlichkeit gegenüber Emissionen zu berücksichtigen. Da im Bestand der Wohnanteil hoch ist und eine Vorbelastung bereits vorhanden ist, ist die Empfindlichkeit gegenüber Emissionen insgesamt als mittel einzustufen.

9.2.1.1 Schutzgut Tiere

Der Bebauungsplan dient der Steuerung der planungsrechtlichen Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Die gewählten Festsetzungen entsprechen weitestgehend den derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten durch den § 34 BauGB. Eine Veränderung der Bestandssituation für das Schutzgut Tiere lässt sich demnach nicht ableiten.

9.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Zur Erfassung der Vegetation im Plangebiet und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde Ende September 2021 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Prahlsdorf inmitten von Wohnbebauungen, westlich angrenzend an ein Gewerbegebiet, östlich angrenzend an die 4-spurige Schönningstedter Straße und ist somit stark anthropogen überprägt. Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind nur im nördlichen Randbereich angrenzend an

Ackerflächen vorhanden. Südlich des Plangebietes schließen die Kampfstraße und weitere Wohnbebauungen an. Den größten Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nehmen Privatgrundstücke mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gärten ein. Öffentliche Grünflächen bestehen nur in Form eines Kinderspielplatzes und eines Wanderwegs am nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes.

Gehölzbestände

Ein Großteil der Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umfeld ist durch menschliche Einflüsse, wie intensive Pflege durch Rückschnitt, geprägt. Lediglich nördlich des Plangebietes sind ein **sonstiges Feldgehölz (HGy)** und mehrere **Baumreihen aus Nadelgehölzen (HRn)** mit geringen Einwirkungen menschlichen Handelns direkt angrenzend an die Ackerfläche vorhanden. Das sonstige Feldgehölz besteht überwiegend aus Rotem Hartriegel, Gewöhnlicher Traubenkirsche, Hainbuche, Hasel und vereinzelt Stiel-Eichen. Die Baumreihe aus Tannen ist 2- bis 3-reihig angelegt und liegt parallel zu einem Knick, der direkt an die Wohnbebauung des Plangebietes angrenzt. Dieser **typische Knick (HWy)** weist aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet viele Überhälter und häufig Zwischenpflanzungen von Ziergehölzen auf. Der westliche Teil des Knicks scheint noch naturbelassen und 2-reihig, dicht mit Gehölzen, wie Stiel-Eiche, Hasel, Hainbuche und Walnuss bewachsen. In östlicher Richtung nimmt der menschliche Einfluss jedoch zu, der Wall ist zunehmend degradiert, die Gehölze sind teilweise lückig angeordnet und es wurden zusätzlich Birken, Winter-Linden sowie Ziersträucher auf dem Knick angelegt. Deutliche anthropogene Überprägungen des Knicks sind nicht zuletzt durch das Aufstellen von Zäunen auf dem Wall und die Lücken im Wall für die Zuwegungen zu den Wohngrundstücken erkennbar.

Nur die Knicks, die zwischen den Ackerschlägen Richtung Norden fernab der Wohnbebauungen liegen, sind komplett natürlich ausgeprägt. Die Knickwälle sind degradiert und teilweise ebenerdig, jedoch dicht und flächig bewachsen mit einer Vielzahl an Gehölzarten: Stiel-Eiche, Eberesche, Weiden, Walnuss, Hasel, Spitz-Ahorn, Roter Hartriegel, 2-griffliger Weißdorn, Brombeere, Schlehe und Zitter-Pappel.

Neben den Überhältern auf den Knicks sind im Untersuchungsgebiet weiterhin **Einzelbäume** an den Straßen vorhanden. Es handelt sich häufig um Stiel-Eichen in Säulenform, die in einer Staudenrabatte stehen oder Linden, die in kleinen Rasenflächen entlang der Schönningstedter Straße stehen. Zudem sind Plataneneinzeln entlang der Klaus-Groth-Straße und auf dem Kinderspielplatz vorhanden. Größere Einzelbäume, wie Buchen, Hange-Birken, Stiel-Eichen, Vogelkirschen und Linden befinden sich ebenfalls im Bereich der an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen sowie in strukturreichen Gärten.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Ruderalbewuchs ist im Plangebiet und angrenzend daran nur in geringem Umfang vorhanden, zumeist im nördlichen Randbereich. Hier wird unterschieden zwischen von **Brombeeren dominierten Flächen (RHr)**, **Flächen mit Nitrophyten**, wie Brennesseln (**RHn**) und **ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm)**. Die ruderale Staudenflur frischer Standorte liegt im Randbereich des nördlichen angrenzenden Ackers und

besteht überwiegend aus folgenden Arten: Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*).

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend durch die Privatgrundstücke mit **Einzel-/ Doppel- und Reihenhausbauung (SBe)** sowie den dazugehörigen Nebenanlagen und Gärten geprägt. Einige der Grundstücke befinden sich bereits in der Nachverdichtung, sodass entweder neue Gebäude ergänzt werden oder ältere Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden. Diese Bereiche sind temporär als **Baustellen (SXn)** anzusehen.

Bei den Gärten wird je nach Strukturvielfalt und Laubholzanteil in drei Biotoptypen unterschieden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zumeist **strukturarme Gärten mit geringem Anteil an Laubgehölzen (SGo)**, jedoch höherem Anteil an Nadelhölzern. Einzelne **Gärten** bestehen jedoch nur aus Zierrasen und Staudenbeeten **ohne Laubgehölze (SGz)**; auch Kiesgärten mit nicht heimischen Stauden sind als sehr strukturarm zu benennen. **Strukturreiche Gärten mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen (SGb)** sind nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden. Bei einem größeren zusammenhängenden Bestand an Laubgehölzen auf Privatgrundstücken oder öffentlichen Flächen sind diese als Siedlungsgehölze heimischer Baumarten (SGy) im Bestandsplan dargestellt. Die im Plangebiet bestehenden Siedlungsgehölze bestehen überwiegend aus Hainbuchen, Buchen, Hasel, Linden, Birken und einzelnen Tannen.

Die meisten Grundstücke werden durch Hecken aus vorzugsweise Hainbuchen, Weißdorn, Eiben oder Lebensbäumen von den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken getrennt. Je nach Artenzusammensetzung sind diese Hecken entweder als **urbane Gebüsche heimischer Arten (SGg)** oder **urbane Gebüsche nicht heimischer Arten (SGf)** eingeordnet. Weitere urbane Gebüsche aus Hasel befinden sich auch auf dem Kinderspielplatz.

Der **Kinderspielplatz (SEk)** wird geprägt durch artenarme Rasenflächen, Sandflächen mit Spielgeräten sowie einer Gummiplatzfläche für Ballsport. Neben den urbanen Gebüschen sind in den Randbereichen des Kinderspielplatzes Einzelbäume und ein Siedlungsgehölz aus Hainbuchen vorhanden.

Das Plangebiet wird von Straßen als **vollversiegelte Straßenverkehrsflächen (SVs)** eingefasst und gegliedert. Hierzu gehören die Schönningstedter Straße im Osten und die Klaus-Groth-Straße im Westen. Zwischen diesen Straßen verlaufen von Ost nach West die Schützenstraße im nördlichen Randbereich, der Prahlsdorfer Weg mittig durch das Plangebiet und die Kampfstraße im südlichen Randbereich. Im Bereich der von Ost nach West verlaufenden Straßen bestehen einzelne Verkehrsinseln an den Fahrbahnsseiten. Diese bestehen zumeist aus **Ziergehölzen oder einem Staudenbeet (SGs)**. Zusätzlich befindet sich innerhalb dieser Verkehrsinseln Einzelbäume in Säulenform. Zwischen den Fahrbahnen der im Osten und Westen des Plangebietes gelegenen größeren Straßen und deren Fuß- und Radwegen befinden sich zumeist Bereiche mit **artenarmen Zierrasen (SGr)**. Diese Bereiche werden intensiv gepflegt, sodass mit Wiesen-

Rispengras (*Poa pratensis*), Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Breitwegerich (*Plantago major*) keine große Artenvielfalt besteht. **Teil-versiegelte Straßenflächen / Wege (SVt)** befinden sich nur in geringem Maße im nördlichen Bereich des Plangebietes und angrenzend daran. Hier befindet sich eine Zuwegung zum Wanderweg, welche zwischen dem nördlichen Knick und der Baumreihe aus Tannen verläuft und nur durch eine wassergebundene Decke befestigt ist.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • typische Knicks • Sonstiges Feldgehölz • Einzelbäume • ruderale Staudenflur frischer Standorte • Siedlungsgehölze mit heimischen Baumarten • Urbane Gebüsche mit heimischen Arten • Strukturreiche Gärten mit hohem Laubholzanteil 	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Baumreihe aus Nadelgehölzen • Brombeerflur • Nitrophytenflur • Strukturarme Gärten mit geringem Laubholzanteil • Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Strukturarme Gärten ohne Laubgehölze • Kinderspielplatz • Ziergehölze und Staudenbeete • Artenarmer Zierrasen 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche • Teilversiegelte Straßenverkehrsfläche/Parkplatz • Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung • Baustelle 	

Mit Ausnahme des Knicks im nördlichen Randbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Untersuchungsgebietes. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

9.2.1.3 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt setzt sich aus den Bestandteilen genetische Vielfalt und Artenvielfalt sowie der Vielfalt an Lebensräumen zusammen.

Da es sich bei für eine Nachverdichtung vorgesehenen Fläche bereits um eine bebaute Wohnsiedlung handelt, ist für den Standort eine geringe Bedeutung für die Lebensraumvielfalt anzunehmen. Eine größere Struktur- und damit auch Artenvielfalt weisen die gesetzlich geschützten Knicks im nördlichen Randbereich auf.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin außerhalb von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, die für die Vernetzung von Lebensräumen und damit für den Erhalt von Genetischer Vielfalt wichtig sind.

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet oder sonstiges Schutzgebiet an. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

9.2.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut "Fläche" kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden. Die nationale Nachhaltigkeitsstrategie sieht vor, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 ha/Tag (Aktuell 56 ha/Tag) zu begrenzen, um den negativen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen entgegenzutreten.

Das Plangebiet weist durch die vorhandene Bebauung bereits einen hohen Grad der Versiegelung auf. Weiterhin ist durch die angrenzende L 222 und die Durchfahrtsstraßen innerhalb des Plangebietes eine Vollversiegelung vorhanden und der Spielplatz weist mit dem versiegelten Teilflächen ebenfalls kaum unversiegelte Flächen auf.

Durch den bereits versiegelten Charakter des Plangebietes, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium eine geringe umweltrelevante Bedeutung zu.

9.2.1.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Böden aus dem Saale-Komplex lagern, so besteht der Untergrund aus glazifluviatilen und glazigenen Ablagerungen. Gemäß den großmaßstäblichen Bodenübersichtskarten im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Naturschutz und Digitalisierung Schleswig-Holstein sind als Bodentypen Pseudogley, Braunerde und Parabraunerde im Plangebiet vorhanden. Die Bodenarten sind somit überwiegend sandig, leicht schluffig und untergeordnet kiesig.

Aufgrund der Lage mitten im Siedlungsgebiet handelt es sich bei den oberen Bodenschichten jedoch um künstlich veränderte Flächen, die zum Teil bereits durch Gebäude, Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt wurden. Durch die intensive Nutzung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge der Siedlungsentwicklung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet ein gestörtes Bodengefüge vorhanden ist. Nicht versiegelte Flächen sind in ihrer natürlichen Bodenfunktion eingeschränkt und somit allenfalls einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen.

9.2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine stillen Oberflächengewässer in Form Seen und keine Fließgewässer, wie Flüsse oder Bäche.

Grundwasser

Gemäß den Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen die Grundwasserstände im Plangebiet über 2,0 m unter Flur. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und -gewinnungsgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet beginnt rd. 750 m nördlich des Plangebietes.

9.2.1.1 Schutzgüter Klima/Luft

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einstellt.

Das Klima in Reinbek ist gemäßigt und verzeichnet im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,8 °C und eine hohe Menge an Niederschlägen von 780 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 52 mm, was den Monat zu dem niederschlagsärmsten des ganzen Jahres macht. Im Gegensatz dazu ist der Juli der Monat mit den meisten Niederschlägen des Jahres mit 86 mm. Die klimatische Situation im Plangebiet wird durch die Lage im zusammenhängend bebauten Siedlungsgebiet geprägt.

Luftregeneration

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Durch ihren Aufbau können insbesondere Gehölzbestände Immissionsschutzfunktionen übernehmen und so zur Luftregeneration beitragen. Knicks und Gehölzstrukturen vermögen Schadstoffe aus der Luft auszufiltern sowie in der Luft verbleibende Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion zu verdünnen. Die Knicks nördlich des Plangebietes haben diesbezüglich eine mittlere, Einzelbäume und kleinflächige Siedlungsgehölze im Plangebiet hingegen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Frischluchtquellgebiete

Für die klimatische Regenerationsfunktion sind vor allem Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und die Abflussbahnen von Bedeutung. Frischluftquellgebiete mit klimahygienischen Funktionen sind lediglich Waldgebiete mit eigenem Bestandsklima. Diese müssen eine Mindestausbreitung von 200 m in alle Richtungen haben. Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Wälder oder größere Gehölzflächen.

Klimatische Regeneration durch Kaltluftentstehungsgebiete

Städte gelten grundsätzlich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als "Wärmeinseln", in denen in der Regel höhere Temperaturen als im Umland herrschen. Die Intensität der Erwärmung bodennaher Lufttemperaturen ist dabei abhängig von der Baudichte, Bauhöhe, Farbe der Beläge und dem Grünflächenanteil. Eine Kaltluftproduktion sowie -transport geht nicht von bebauten Siedlungsflächen im Plangebiet aus.

9.2.1.1 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft und hat grundlegende Bedeutung für die Erholungswirksamkeit des beschriebenen Raumes.

Reinbek gehört zum Naturraum der Schleswig-Holsteinischen Geest und der Untereinheit Hamburger Ring. In dem Hamburger Ring wurde die ehemalige Natur- und Kulturlandschaft durch die Bebauung der Stadt Hamburg und ihrer Ausläufer stark umgestaltet.

So ist auch die Landschaft im Plangebiet durch den Siedlungscharakter stark anthropogen geprägt und weist keine Naturnähe auf. Elemente der natürlichen Landschaft sind nur noch nördlich des Plangebietes vorhanden, in Form eines Ackers und eines bereits anthropogen überprägten Knicks. Das Relief im Plangebiet ist weitestgehend eben.

Derzeit wird das Ortsbild durch die kleinteiligen Wohnhäuser geprägt, die z.T. bereits in zweiter und dritter Reihe nachverdichtet wurden. Hierdurch wurde die historische Eigenart innerhalb des Plangebietes bereits stark gemindert. Eine Strukturvielfalt findet sich nur noch in einzelnen Gärten in Form von größeren Gehölzbeständen, ansonsten sind die Gärten überwiegend strukturarm. Insgesamt ist das Landschaftsbild im Plangebiet als gering einzustufen.

9.2.1.1 Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Nordöstlich des Plangebietes und der Schützenstraße liegt ein archäologisches Interessensgebiet über dem Wohngebiet an der Fontanestraße und dem nördlich angrenzenden Acker.

9.2.1.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind auch stets die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehenden oder durch das Vorhaben neu entstehenden Wechselwirkungen können sich bestimmte Auswirkungen gegenseitig verstärken oder aber vermindern oder aufheben. Derzeit sind die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns geprägt.

9.2.1.1 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer (2 b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Vorhabengebiete zu betrachten, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Kumulierende Wirkungen aus dem Zusammenwirken mit umweltrelevanten Auswirkungen anderer geplanter oder vorhandener Vorhaben sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet nach dem bisher geltenden Planungsrecht richten. Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 108 weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungspläne liegt, gilt der § 34 BauGB für die bauliche Entwicklung.

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist innerhalb des Plangeltungsbereichs bereits in Teilen vorhanden, somit könnte je nach Einzelfallentscheidung nach § 34 BauGB auch auf nicht nachverdichten Grundstücken ein weiteres Bauwerk in zweiter Reihe errichtet werden.

Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet bereits relativ hoch ist, würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand kaum ändern.

9.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Auswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und die Ermittlung eines möglichen Kompensationserfordernisses werden im Laufe des weiteren Planungsfortschritts mit Vorliegen einer finalen Planung erfasst und konkretisiert.

9.2.2 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Konzept nimmt die zuvor erfolgte Analyse des Bestandes auf und entwickelt hieraus Vorschläge für die künftige Bebauung. Hierbei soll zum einen das Ziel der Stadt Reinbek zum Erhalt des Ortsbildes /-charakters mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig sind die Belange der privaten Eigentümer:innen und deren Wunsch zur (freien) wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan soll hierbei bewusst den baulichen Rahmen vorgeben und ein klares Grundgerüst der späteren Entwicklung bilden.

Das Konzept sieht zunächst eine Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraße durch eine maximale II-Geschossigkeit vor. Der bebaubare Bereich orientiert sich hierbei an den vorhandenen Strukturen und weist einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. In einem straßenbegleitenden Streifen von 20,0 m soll eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen in ihrer I-geschossigen Bebauung weiterhin gesichert werden, so dass eine unverhältnismäßige Nachverdichtung im Innenbereich vermieden werden kann. Diese Konzeptidee deckt sich im weitesten mit der vorhandenen Bebauungsstruktur und minimiert so den Eingriff in den baulichen Bestand. Soweit der bauliche Bestand bereits heute über die künftigen Festsetzungen hinaus geht, sind

diese weiterhin im Bestand geschützt. Eine darüberhinausgehende Entwicklung soll hingegen ausgeschlossen werden.

9.3 Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange

9.3.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

9.3.2 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 108 keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.
- Es grenzen keine Oberflächengewässer direkt an den Plangeltungsbereich an, so dass im Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten sind.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

- Das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 108 geplante Wohngebiet mit einer maßvollen Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücke verursacht keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.
- Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.
- Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die infolge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch Kälte. Starkregenereignisse können über das Dachwasser über das

Versickerungssystem in den Boden eingeleitet werden. Im Plangeltungsbereich sind keine Hochwasserereignisse zu erwarten.

9.4 Angaben zum Verfahren und zur Methodik

9.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der Umweltmerkmale sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen.

9.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

9.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

Im weiteren Verfahren werden mögliche Auswirkungen näher bestimmt und ggf. erforderliche Maßnahmen bestimmt.

9.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes wird im Laufe des weiteren Planungsfortschritts mit Vorliegen einer finalen Planung erarbeitet.

10 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Lediglich die Verkehrs- und Grünflächen sind in städtischem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Öffentliche (bauliche) Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, so dass keine neuen Herstellungs- und Unterhaltungskosten entstehen. Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die Bestandsstraßen, die öffentlichen Grünstrukturen und -flächen verbleiben weiterhin bei der Stadt.

12 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am gebilligt.

Stadt Reinbek, den

.....

Bürgermeister
(Björn Warmer)