

**STADT REINBEK**  
**- KREIS STORMARN -**  
**1. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 92**  
**„Tierherberge Einhorn“**

Für das Gebiet, das begrenzt wird :

im Norden : nördlich Grenze des Flurstückes 17/5, angrenzend dem Weg „Bummerei“,  
im Osten : östliche Grenze des Flurstückes 17/5,  
im Süden : im Südosten, die südliche Grenze des Flurstückes 17/5 und weiter bis zur  
westlichen Abgrenzung , die Verlängerung dieser Linie oberhalb des Wendehammers  
im Westen : westliche Grenze des Flurstückes 17/5

**I. BEGRÜNDUNG mit**  
**II. Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB 2004

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 05.09.2006

Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2006

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 08.09.2006



**Auftraggeber :**

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

**Planverfasser :**

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

**Bearbeiter :**

**Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. A. Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)**

**in freier Kooperation mit :**

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

**Bearbeiter :**

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

**Planungsstand vom 08.09.2006**

**STADT REINBEK**  
**- KREIS STORMARN -**  
**1. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 92**  
**„Tierherberge Einhorn“**

Für das Gebiet, das begrenzt wird :

im Norden : nördlich Grenze des Flurstückes 17/5, angrenzend dem Weg „Bummerei“,  
im Osten : östliche Grenze des Flurstückes 17/5,  
im Süden : im Südosten, die südliche Grenze des Flurstückes 17/5 und weiter bis zur  
westlichen Abgrenzung , die Verlängerung dieser Linie oberhalb des Wendehammers  
im Westen : westliche Grenze des Flurstückes 17/5

**I. BEGRÜNDUNG mit**  
**II. Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB 2004

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 05.09.2006

Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2006

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 08.09.2006

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I.**

#### **Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans**

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Standortprüfung
  - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung
13. Nachrichtliche Übernahmen
  - 13.1 Knicks
  - 13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
  - 13.3 Wasserschutzgebiet
14. Altlasten
15. Archäologische Denkmale
16. Denkmalschutz

**Teil II.****Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes****Zusammenfassende Erklärung**

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

---

**Anlage :**

- „Grünordnungsplan“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Reinbek in der abschließend beschlossenen Fassung mit Planungsstand vom 20.06.2006

---

**Quellenverzeichnis :**

- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium mit Erlass vom 12.07.2006
- „Konzeption für den Bau einer Tierherberge in Reinbek“ vom 13.06.2005
- „Lärmtechnische Untersuchung“ für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Reinbek vom 13.06.2006
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 21.06.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, vom 19.06.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme der E.ON Netz GmbH mit Schreiben vom 14.06.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke GmbH vom 06.06.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume mit Erlass vom 30.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn vom 30.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H mit Negativtest vom 07.06.2006 („Scoping“)
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ (Stand vom 19.05.2006) zu den Umweltprüfungen im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“
- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 15.09.2005
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek

- 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierherberge Einhorn“ der Stadt Reinbek in der endgültigen Planfassung mit Beschluss der Stadtordnetenversammlung vom 28.09.2006
- 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek mit Rechtswirksamkeit vom 14.04.2006
- Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet „Haidland“
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 92 mit abschließender Stellungnahme der uNB vom 23.01.2001
- Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Reinbek vom 28.11.2000
- Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:1.000 vom 15.06.2006 als amtliche Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92

### Verfahrensübersicht

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

## 1. Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Tierherberge Einhorn“ einschließlich der Änderung des Grünordnungsplanes hierzu parallel zur Aufstellung einer 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer „Tierherberge“ am Rande des in Realisierung befindlichen Gewerbegebiets „Haidland“ zu schaffen.

Ziel der Stadt Reinbek ist es, auf Grundlage der rechtswirksamen Flächenutzungsplanung, des festgestellten Landschaftsplanes, den behördlichen Vorabstimmungen und der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten Scoping-Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine nutzungsverträgliche Ergänzung am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes „Haidland“ vorzubereiten und planungsrechtlich zu gewährleisten.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Gewerbegebiets gewährleistet werden. Um den aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besonderen planerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bauleitplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige lärmtechnische Untersuchung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das vorhabensbezogene Planungskonzept (s. Quellenverzeichnis) einfließen lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 05.09.2006 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2006 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Quellenverzeichnis) und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträgern (TÖB) und der anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

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

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Weg „Bummerei“, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden und Westen durch das in Realisierung befindliche Gewerbegebiet „Haidland“ (Bebauungsplan Nr. 92 und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen (Stand vom 08.09.2006) insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 1,28 ha, davon:

ca. 1.950 m <sup>2</sup>	Sonstige Sondergebiete (SO) (mit Stellplatzanlage)
ca. 7.315 m <sup>2</sup>	Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
ca. 2.120 m <sup>2</sup>	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
ca. 1.495 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Notausfahrt des Gewerbegebiets)

### 4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 und der parallel in Aufstellung befindlichen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Zielsetzungen der genehmigten und rechtswirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Haidland“ sowie des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich seiner Änderungen auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen für den zuvor beschriebenen Teilbereich.

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung der geplanten „Tierherberge Einhorn“ als sonstiges Sondergebiet und als Grünflächen beiderseits der Notausfahrt vorgesehenen Flächen sind in der rechtswirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünflächen mit der Überlagerung von so genannten „Maßnahmenflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt. Die Notausfahrt liegt innerhalb dieser Grün- und Maßnahmenflächen.



Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 die Aufstellung einer 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Verfahrensschritte wurden für beide Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn diese Bebauungsplanänderung erst nach Rechtskraft der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

#### **4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden.

Die Errichtung einer Tierherberge am Rande des in Realisierung befindlichen Gewerbegebiets „Haidland“ stellt nach Auffassung der städtischen Gremien an dem gewählten Standort und auf Grundlage der beschlossenen Konzeption zur Tierherberge (s. Quellenverzeichnis) eine verträgliche Nutzungsergänzung im Gewerbegebiet dar. Die Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den angrenzenden gewerblichen Bauflächen und mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt und nachgewiesen.

Eine Standortalternative, wie unter Kapitel 4.3 ausgeführt, besteht nach intensiver Beratung in den städtischen Gremien im Stadtgebiet nicht, so dass die Stadt Reinbek, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des „Scoping-Verfahrens“, insgesamt davon ausgeht, dass raumordnerische Belange den städtischen Planungsabsichten zur „Tierherberge Einhorn“ nicht entgegenstehen sollten.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium in Mitschrift des Referats für Städtebau- und Ortsplanung vom 12.07.2006 stehen den städtischen Planungsabsichten in Bezug auf die „Tierherberge Einhorn“ keine Ziele der Raumordnung entgegen.

#### **4.3 Standortprüfung**

Im Vorfeld der Bestimmung eines möglichen Standortes für die geplante „Tierherberge Einhorn“ wurden in den städtischen Gremien nach Vorlage durch die Verwaltung die im Umweltbericht dargestellten Standorte eingehend erörtert.

Eine einheitliche Bestimmung von Beurteilungskriterien war dabei nicht möglich, da sich für die Standorte unterschiedliche Ausschlussgründe (z.B. Grunderwerb nicht möglich, Belange des Naturschutzes usw.) ergaben, die im Umweltbericht (vgl. Kapitel II.) beschrieben worden sind.

Es wurden folgende Standortalternativen untersucht:

- a) Kronshorster Weg / Büchschinken
- b) Am Moor / Stemwarder Straße
- c) Muna-Depot
- d) Feldstraße, nördlich
- e) K 80
- f) Hahnenkoppel / Förstereiweg
- g) Steinerei
- h) Abfallwirtschaftsstation, nördlich
- i) Sachsenwaldau, ehem. Schweinestall

Im Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen haben sich die städtischen Gremien für den Standort im Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Haidland“ bzw. im Bereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden, da die anderweitigen Lösungsansätze entweder planungsrechtlich voraussichtlich nicht genehmigungsfähig gewesen wären, für andere Zwecke vorgesehen sind und / oder mit vergleichsweise hohen Erschließungs- und Herrichtungskosten verbunden gewesen wären.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind dann Planalternativen innerhalb des Änderungsbereiches Gegenstand der Prüfung.

Bei dem Ziel der Planänderung, die Errichtung einer Tierherberge zu ermöglichen und in dem Bestreben, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend zu minimieren (Erhalt der Grünflächen zum Außenbereich, Sicherung der Knicks, Anordnung der Gebäude im Anschluss an die gewerblichen Bauflächen, Erhalt der Notausfahrt und Nutzung als Erschließung) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

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

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

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

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

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor unter Punkt 3 beschriebenen Bereich als Standort für die geplante „Tierherberge Einhorn“ städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der betriebstechnischen Belangen und hygienischen Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche und insbesondere landschaftsplanerische Konzeption erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92.

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

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Erschließungssystem innerhalb des Gewerbegebiets „Haidland“
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Tierherberge durch Anbindung an bestehende Wegeverbindungen („Bummerei“) zwischen den Stadtteilen und der Stadt Glinde
- Erschließung des Plangebietes für Besucher von Süden über die vorhandene Wendeplatzanlage und für betriebliche Nutzungen (z.B. Anlieferungen) von Osten über die Notausfahrt des Gewerbegebietes
- Entwicklung einer möglichst landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande des Gewerbegebietes und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen in das Stadt- und Landschaftsbild
- Beachtung der Belange des östlich und nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Schönningstedt“
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente (Knicks) innerhalb des Plangebietes
- Herrichtung einer Grünfläche als Tier-Auslauf östlich der Notausfahrt
- Sicherung und Erhalt von extensiv genutzten Grünlandflächen zur Heugewinnung beiderseits der Notausfahrt im Norden des Plangebietes zum Weg „Bummerei“ und zur offenen Landschaft orientiert
- Ablösung des erforderlich werdenden Kompensationsdefizits aus einem anerkannten Ökokonto innerhalb des Stadtgebiets gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Tierherberge auf das nutzungsbedingte und erforderliche Maß

- Bereicherung und Aufwertung der Tierherberge durch neue Vegetationsstrukturen (z.B. Obstwiese) unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Gliederung der Tierherberge durch Baumpflanzungen entsprechend den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm angrenzender Straßen (K 80)
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhandener Wohnnutzungen gegenüber dem Betrieb der Tierherberge
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen (Anzahl der Vollgeschosse)

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung dieses Standortes für eine Tierherberge sind im Wesentlichen die landschaftsplanerischen Erfordernisse sowie die Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Betriebsstruktur bei gleichzeitiger Beachtung der Anforderungen an eine art- und wesensgerechte Unterbringung der Tiere unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

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

Dies wird nach Auffassung der städtischen Gremien durch das vorhabensbezogene Gesamtkonzept (vgl. Quellennachweis), das der Satzung zu dieser Bebauungsplanänderung und den begleitenden Fachplanungen zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung selbst planungsrechtlich umgesetzt.

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

### Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierherberge“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet „Tierherberge“ selbst wird in drei Teilgebiete untergliedert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption (vgl. Quellenverzeichnis) ergeben. Die planungsrechtliche Festsetzung dieser Teilgebiete mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen ist erforderlich, um die im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung nachgewiesene Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen auch planungsrechtlich abzusichern und zu gewährleisten.

Zur Wahrung und zum Nachweis der Verträglichkeit der Nutzungen untereinander (Gewerbegebiet = Sondergebiet) sowie zur Sicherung der Betriebsstruktur wird ein Nutzungskatalog festgesetzt, der sicherstellt, dass eine den Örtlichkeiten angemessene Gebäude- und Nutzungsstruktur innerhalb des Sondergebiets möglich ist und für den gesamten Betrieb der „Tierherberge Einhorn“ auf den beiden Teilflächen beiderseits der Notausfahrt auch in der Zukunft gewährleistet werden kann sowie mit der geplanten Nutzungsstruktur innerhalb des Gewerbegebiets „Haidland“ verträglich bleibt.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die drei Teilgebiete SO<sub>1</sub> bis SO<sub>3</sub> durch Festsetzung der jeweils höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Mit der grundstücksbezogenen „Baukörper-Festsetzung“ können die vorhandenen Landschaftselemente (Knicks) erhalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Ergänzend hierzu wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend als maximal zulässige Bebauung begrenzt, wobei die vorhandenen Knicks und die benachbarte rückwärtige Bauflucht des Gewerbegebiets bereits maßgebend sind.

#### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben der Grundfläche für die Hauptgebäude der Tierherberge wird die Grundfläche für bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zur Eingriffsminimierung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abschließend festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse :

Die Höhe baulicher Anlage wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, so dass Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden können.

#### Bauweise :

Die Bebauung ist entsprechend der höchstzulässigen Grundfläche in offener Bauweise >o< für alle Teilgebiete des Sondergebiets festgesetzt.

#### Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende bzw. geplante Bebauungsstruktur des Gewerbegebiets werden für die Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dächer und Dachneigung) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

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

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulicher Nutzung des Sondergebiets, wie zuvor dargelegt, gesehen.

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

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist eine Inanspruchnahme von bisher im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit Überlagerung von so genannten „Maßnahmenflächen“ entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes verbunden (siehe Anlage dieser Begründung).

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG erforderlich und wurde parallel zu den Beteiligungsverfahren nach BauGB durchgeführt.

Der Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 stellt die vorbereiteten und planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem Grünordnungsplan als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen können außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich, erfolgen.

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

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 20.06.2006) von rd. 5.115 m<sup>2</sup> wird durch Maßnahmen der Entsiegelung an anderer Stelle im Stadtgebiet (B-Plan Nr. 86) ausgeglichen und aus dem seitens der unteren Naturschutzbehörde hierfür anerkannten Ökokonto abgelöst. Eine entsprechende Zuordnung erfolgt im Teil B (Text).

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Reinbek und dem Eingriffsverursacher (Vorhabensträger) werden außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Der Ersatzbedarf an neu anzulegenden Knicks im Umfang von 45 m wird innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen durch das Aufsetzen und Bepflanzen von rd. 60 m neuer Knickwälle, die in der Satzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB planzeichnerisch festgesetzt sind.

#### Hinweise und Empfehlungen :

Entsprechend dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept werden als Übernahmen aus dem Grünordnungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes geben:

- Während Bautätigkeiten sind die Gehölze (Knick) gemäß DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen. Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.
- Die neu anzulegenden Knickwälle sind mit einer Sohlbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1,2 m und einer Höhe von 1,0 m anzulegen und mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen 2-reihig auf Lücke zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Auf dem Gelände des Sondergebietes „Tierherberge“ sind in Anlehnung an den Grünordnungsplan Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese / Weide“ sind extensiv als Gras- / Krautflur z.B. durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Gewinnung von Tierfutter ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anlage von Kleinbiotopen (z.B. Lesesteinhaufen, Mulden, Buschgruppen).
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tier-Auslauf“ sind als Wiesenflächen zu pflegen. Die Errichtung von Nebenanlagen ohne Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Unterbringung von Geräten wie Mähern, von Heu, Futtermitteln und anderen für den Betrieb einer Tierherberge erforderlichen Mitteln / Dingen und als Wetterschutz für das Auslaufgelände ist entsprechend den Festsetzungen im Teil B in der notwendigen Flächengröße zulässig.
- Die Knicksschutzstreifen sind extensiv als Gras- / Krautflur durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Aufnahme des Mähgutes zu pflegen. Ein Zaun zur äußeren Einfriedung des Sondergebietes innerhalb der Knickschutzstreifen ist zulässig. Das Anpflanzen von Gehölzen im Bereich von Zufahrten / Zugängen zur Verbesserung des Sichtschutzes ist ebenfalls zulässig.
- Die Anlage einer Mulde im Knickschutzstreifen im Bereich des Sondergebiets zur Aufnahme von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig.

- Die Pflege und Unterhaltung der westlich der Notausfahrt im Knickschutzstreifen verlegten Wasserleitung und der vorhandenen Entwässerungsmulde ist zulässig.
- Pflanzauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten :
 

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie weitere standortgerechte Baum- und Straucharten für die Verwendung innerhalb des Sondergebietes „Tierherberge“. Obstbäume auf der privaten Grünfläche, z.B.:

Äpfel	-	Glockenapfel
	-	Finkenwerder Herbstprinz
	-	Gravensteiner
	-	Ontarioapfel
	-	Schöner aus Boskop
Birne	-	Gellerts Butterbirne
Kirsche	-	Große Schwarze Knorpel

- Wege und Zufahrten sollten einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Fugen) hergestellt werden.

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

Zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Sondergebietes „Tierherberge“ und den dort geplanten Nutzungen wurde im Rahmen der „Lärmtechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 vom 13.06.2006“ (s. Quellenverzeichnis) eine Schallimmissionsprognoseberechnung durchgeführt.

Die Berechnungsansätze berücksichtigen die von Hunden auf der Auslaufläche (Grünfläche östlich der Notausfahrt) und in den Freigehegen (Teilgebiete des Sondergebiets westlich der Notausfahrt) erzeugten Geräuschemissionen sowie die vom Vogel-Volierenbereich ausgehenden Geräusche und Geräusche durch Fahrbewegungen und Parkvorgänge.

Zusammenfassend lässt sich auf der Planungsebene der Bauleitplanung demnach folgendes festhalten:



- Das mit dem Planentwurf festgesetzte Sondergebiet „Tierherberge“ ist mit der innerhalb des Sondergebiets festgesetzten Nutzungsgliederung (SO<sub>1</sub> bis SO<sub>3</sub>) ohne weitere Maßnahmen mit dem Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches verträglich. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) werden um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Relevante Immissionsbeiträge von dem Sondergebiet sind bei unbeschränktem Betrieb tags und nachts nicht zu erwarten. Festsetzungen von Emissionsbeschränkungen sind daher nicht erforderlich.
- Bei Ansatz der plangegebenen Vorbelastungen ermittelt sich ein Beurteilungspegel von bis zu 50,3/41,7 dB(A) tags/nachts im Bereich der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches. Nachts wird der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm um bis zu 1,7 dB(A) überschritten.  
Die nächtliche Überschreitung entspricht einem Gleichzeitigkeitsgrad für die lauteste Nachtstunde der Gewerbebetriebe von 63%. Dieser liegt über dem üblichen Wert, so dass von einer Einhaltung des nächtlichen Immissionsrichtwertes ausgegangen werden kann.
- Die durch das Sondergebiet „Tierherberge“ bedingte Erhöhung der Beurteilungspegel im schützenswerten Umfeld von maximal 0,3 dB(A) liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).
- Der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes (Büronutzung, Tierherbergsverwaltung) vor Verkehrslärm der K 80 kann mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes erreicht werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) werden daher in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

#### Elektromagnetische Felder :

Südwestlich des geplanten Sondergebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.

Aufgrund an anderer Stelle im Stadtgebiet geführten Untersuchungen (z.B. B-Plan Nr. 47 „NVZ Reinbek-Schönningstedt“) gehen die städtischen Gremien davon aus, dass bei einem Abstand des Teilgebiets SO<sub>1</sub> „Verwaltung“ zur Hochspannungsleitung im Mittel von 50 m die magnetische Flussdichte im Mittel 0,5 bis 1 µT betragen sollte. Somit würden die - über die gesetzlichen Anforderungen („Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV) deutlich hinausgehend - Mindestanforderungen zur Vorsorge eingehalten werden können.

Ein darüber hinausgehender Schutz ist für die planungsrechtlich festgesetzte Sondergebietsnutzung nicht angemessen. Sensible Nutzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht geplant.

### Landwirtschaft :

Entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist innerhalb der Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierherberge“ eine Nutzung, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, nicht zulässig.

Das Plangebiet soll als Tierherberge entwickelt werden, an dem die Menschen und Besucher überwiegend nur einen begrenzten Zeitraum anwesend sein werden, so dass die möglichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen eher als gering betrachtet wird. Ein Handlungs- oder Regelungserfordernis wird seitens der Stadt Reinbek, wie bereits zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 92, nicht gesehen.

## **9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### Plangebieterschließung:

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der inneren Erschließung des Gewerbegebiets „Haidland“ und der bestehenden Notausfahrt vorhanden und die Erschließung des Plangebiet somit gesichert.

Der Anschluss des Sondergebiets „Tierherberge“ erfolgt für Besucher im Süden direkt vom Wendepunkt des Gewerbegebietes aus und für den Bereich der Verwaltung (Mitarbeiter / Anlieferung) im Osten über die Notausfahrt. Durch ordnungsrechtliche Maßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen sind, ist ein widerrechtliches Benutzen der Notausfahrt zu unterbinden.

Ein Ausbau der vorhandenen Straßen im Gewerbegebiet „Haidland“ ist durch diese Bebauungsplanänderung nicht verbunden. Verkehrsordnende Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu bewerten und umzusetzen.

Im Bereich des Wendepunktes werden 6 Stell- und Parkplatzmöglichkeiten für die Besucher und Mitarbeiter der Tierherberge auf eigenem Grund geschaffen

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

### ÖPNV:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 92 und mit Realisierung des Gewerbegebiets „Haidland“ wurde durch Verlegung bestehender und Neubau einer zusätzlichen Haltestelle im Kreuzungsbereich K 26 / Gutenbergstraße / Senefelder Ring der Anschluss des Gewerbegebiets an den ÖPNV sichergestellt und somit auch für die geplante Tierherberge.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die geplante Tierherberge wird an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb des Gewerbegebiets „Haidland“ angeschlossen.

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Tierherberge ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Bereich des südlich gelegenen Wendeplatzes. Hausanschlüsse sind neu herzustellen und wurden aufgrund der bisherigen Planung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 92 nicht hergestellt.

Die erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Zweckverband Südstormarn abzustimmen.

### 10.2 Frischwasserversorgung

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

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW), wie z.B. die Transport- und Wasserleitung westlich der Notausfahrt (innerhalb des Knickschutzstreifens), müssen erhalten bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Unterhaltungsmaßnahmen hierfür sind innerhalb des Knickschutzstreifens allgemein zulässig.

Im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind durch den Vorhabensträger oder seinen Beauftragten die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch den Vorhabensträger.

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches war innerhalb des Entwässerungskonzeptes des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 92 aufgrund der festgesetzten Nutzung (Grün- und Maßnahmenflächen) lediglich ein geringer landwirtschaftlicher Abfluss in die Dimensionierung eingeflossen.

Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Vorhabensträger zu prüfen und nachzuweisen, ob die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zulassen.

Die im Bereich des Knickschutzstreifens westlich der Notausfahrt befindliche Entwässerungsmulde mit Regenwasserkanal bleibt von den geplanten Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches unberührt. Die Zulässigkeit von Unterhaltungsmaßnahmen an der Entwässerungsmulde und dem darunter liegenden Regenwasserkanal ist durch planungsrechtliche Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 und in dem dazu gehörigen Grünordnungsplan fachlich und rechtlich abgesichert.

Ggf. sind andere Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -ableitung zu prüfen, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und dementsprechend umzusetzen.

#### 10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Koordinierung der baulichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

#### 10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek - Wentorf das Stadtgebiet mit Strom.

Südöstlich verläuft eine 110 kV-Freileitung, die derzeit durch die E.ON Netz GmbH betrieben wird. Die Maststandorte sind in dem Lage- und Höhenplan als Planungsgrundlage für diese Planänderung eingemessen und dargestellt worden

Der entsprechend des Versorgungsträgers angegebene Abstands- und Schutzbereich ist in die Planzeichnung zur Satzung aufgenommen und erläutert worden. Im Wesentlichen liegen Grünflächen und Freiflächen des Sondergebiets innerhalb des Schutzstreifens. Geplante bauliche Anlagen sind nicht betroffen.

#### 10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

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

Die Koordinierung erfolgt durch den Vorhabensträger oder durch seine Beauftragten im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ggf. mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

#### 10.7 Abfallbeseitigung

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

Die Abfall- und Wertstoffbehälter werden am Tage der Abfuhr an die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des vorhandenen Wendeplatzes gebracht, so dass weitere bauliche Maßnahmen an dem vorhandenen öffentlichen Straßennetz nicht erforderlich sind.

Der Abfallbehälterstandort wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabensträger dargestellt und nachgewiesen.

## **11. Brandschutz**

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

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung seitens der HWW hierzu nicht besteht.

## **12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit dem bestehenden Straßennetz des Gewerbegebiets „Haidland“ vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabensträger nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage zu einem städtebaulichen Vertrag durch den Vorhabensträger zu seinen Lasten erstellt.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen**

### **13.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. neu anzulegenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den Vorgaben aus dem Grünordnungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechts durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen und neu anzulegenden Knicks erhalten entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes innerhalb der jeweiligen Bauflächen- bzw. Grünflächenfestsetzungen gegenüber der angrenzenden Nutzung zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 3,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind.

Eine Ausnahme hiervon bildet der vorhandene Knick östlich der Notausfahrt. Hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kein Saumstreifen mehr angelegt werden.

Die Knickschutzstreifen werden im Bereich des Sondergebiets und der Grünfläche „Tier-Auslauf“ als „Maßnahmenflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Auf eine solche planungsrechtliche Festsetzung kann im Bereich der nördlichen Grünflächen „Wiese / Weide“ aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung verzichtet werden.

Die vorhandenen und neu anzulegenden Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die Knicks werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15ff LNatSchG)

#### Landschaftsschutzgebiet :

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 liegt außerhalb am Rande des „Landschaftsschutzgebietes Schönningstedt“.

Die rechtswirksame Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 zum besseren Verständnis der Planung dargestellt.

### 13.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil des gemäß „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde“ vom 30. Juli 1985 gesicherten Wasserschutzgebietes Glinde. Es liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III), in der u. a. folgende Maßnahmen verboten sind:

- Wohngebäude, Krankenhäuser, Heilstätten oder Gewerbebetriebe zu errichten oder wesentlich zu ändern, wenn das Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser nicht in dichten Leitungen oder Behältern gesammelt und zu einer zentralen Abwasseranlage geleitet oder transportiert wird,
- Erdaufschlüsse vorzunehmen, durch die die das Grundwasser abdeckenden Bodenschichten wesentlich vermindert werden,

- Wasser gefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen,
- Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser zu verregnen, im Untergrund zu verrieseln oder zu versickern,
- Wasser gefährdende auswasch- oder auslaugbare Materialien in Erd-, Straßen- oder Wasserbau zu verwenden.

#### 14. Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) und den nachfolgenden Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgebracht worden.

#### 15. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 07.06.2006 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) sind innerhalb des Plangeltungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

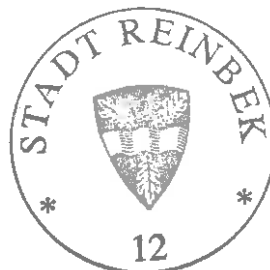
#### 16. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 24.07.2006 im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhaben.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den

18.12.06



  
- Bürgermeister -