

Bebauungsplan Nr. 111 „Hirschendorf Süd“ der Stadt Reinbek

– VORENTWURF –

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: März 2023

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen.....	1
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	1
1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen	2
2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand.....	2
2.1 Anlass und Ziel der Planung	2
2.2 Geltungsbereich	3
2.3 Bestand des Plangebietes.....	3
2.4 Umgebung des Plangebietes	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021	5
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd	6
3.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
3.1.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.....	8
3.1.5 Landschaftsplan	8
3.1.6 Flächennutzungsplan	9
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	10
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	10
3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	10
3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	10
3.2.4 Denkmalschutz.....	10
3.2.5 Veränderungssperre.....	10
4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	13
4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	14
4.2.3 Trauf- und Firsthöhen.....	14
4.3 Bauweise	16
4.4 Verkehrliche Erschließung	17
4.5 Grünordnung	17
4.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.5.2 Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen	19
4.5.3 Waldabstand	19

4.6	Ver- und Entsorgung	20
4.6.1	Wasser- und Stromversorgung	20
4.6.2	Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung.....	20
4.6.3	Brandschutz und Löschwasser	21
4.6.4	Abfallbeseitigung	21
4.7	Örtliche Bauvorschriften	21
4.7.1	Herstellung von Stellplätzen.....	21
4.7.2	Wohneinheiten je Baukörper	22
4.7.3	Einfriedungen von Grundstücken	22
5.	Hinweise	23
6.	Umweltbericht	24
6.1	Vorbemerkungen	24
6.1.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung	24
6.1.2	Berücksichtigung fachgesetzlicher und -planerischer Ziele des Umweltschutzes	24
6.1.3	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	26
6.2	Beschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
6.2.1	Schutzgut Boden	27
6.2.2	Schutzgut Fläche.....	27
6.2.3	Schutzgut Wasser	28
6.2.4	Schutzgut Luftgüte / Klima	28
6.2.5	Schutzgut Pflanzen	29
6.2.6	Schutzgut Tiere	30
6.2.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	30
6.2.8	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	31
6.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
6.2.10	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	31
6.2.11	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	32
6.3	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
6.5	Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben	32
6.6	Angaben zum Verfahren und zur Methodik	33
6.6.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
6.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	33

6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltberichtes	33
7. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung	34
7.1 Flächenangaben	34
7.2 Kostenangaben	34
7.3 Aufhebung bestehender Pläne	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Reinbek 1998 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (ohne Maßstab) .	9

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und durch den Abdruck in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil am 22.07.2022.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am in

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002).

1.2 Planerarbeit, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Partner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2020
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hinschendorf, der sich im Südwesten des Reinbeker Stadtgebietes befindet. Die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ ist überwiegend durch kleinteilige, eingeschossige Gebäude geprägt, die hauptsächlich der Wohnnutzung dienlich sind. Im Stadtgefüge der Stadt Reinbek übernimmt das Plangebiet folglich eine wichtige Funktion als Wohnstandort, die erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll. Darüber hinaus befinden sich zwischen bestehender Wohnnutzung einige kleinteilige, nicht störende Gewerbebetriebe, die überwiegend den ortsansässigen Bewohner:innen dienen und zu einem funktionierendem Stadtgefüge beitragen.

Da sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet bisher nach § 34 BauGB, d. h. einem Einfügen nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Das bestehende Planrecht ist jedoch nicht ausreichend, um bauliche Fehlentwicklungen sowie negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Stadtgestalt zu vermeiden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ ist dementsprechend der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung des Gebietscharakters, indem Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften bzgl. der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze verbindlich geregelt werden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung soll angesichts der zum Teil geringen Intensität der baulichen Grundstücksausnutzung zugelassen werden, sofern sie städtebaulich verträglich ist. Indem Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft werden, kommt die Stadt Reinbek der Anforderung an eine qualitative Wohnraumversorgung nach. Zudem kann im Sinne der Nachhaltigkeit die Inanspruchnahme neuer Flächen verringert werden, indem bereits bestehende Siedlungsbereiche aktiviert und zukunftsgerichtet weiterentwickelt werden.

Der nördlich an den Geltungsbereich anschließende Bereich des Wohngebietes wird über den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 110 „Hinschendorf Nord“ planungsrechtlich gesichert.

2.2 Geltungsbereich

Der rund 26,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Reinbek und ist im Norden durch den Störmerweg, im Osten durch die östliche Grenze der Bebauung Langenhege Nr. 37 bis 69 ungerade sowie Schatzkammer Nr. 1 bis 25 ungerade, im Süden durch die südliche Grenze der Bebauung Am Krähenwald Nr. 19 bis 45 ungerade, Dohlenstieg Nr. 2 bis 12c gerade, Schatzkammer Nr. 27, 18 bis 32 gerade und im Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanen Nr. 8 begrenzt. Der Geltungsbereich kann zusätzlich der beiliegenden Planzeichnung entnommen werden.

2.3 Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung gekennzeichnet, die vereinzelt von gewerblichen Nutzungen ergänzt wird. Dabei lässt sich die Büronutzung im gesamten Quartier,

hauptsächlich jedoch entlang der Straße Am Krähenwald verorten. Ein Friseursalon sowie eine medizinisch genutzte Praxis befinden sich im Nordwesten an der Straße Kreuzkamp. Ein weiterer Friseursalon ist an der Kreuzung der Straßen Am Krähenwald / Schatzkammer verortet. Eine Beherbungsnutzung findet sich zudem in zweiter Reihe an der Straße Wittenkamp. Die bauliche Struktur ist von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Zudem befinden sich im Plangebiet einzelne Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften sowie eine Reihenhausbauung entlang der Straße Dohlenstieg. Die Doppelhaushälften sind im gesamten Plangebiet vereinzelt vorzufinden, wobei eine Konzentration entlang der Straße Am Krähenwald festgestellt werden kann. Insbesondere entlang der Straßen Langenhege und Am Krähenwald heben sich mehrere Mehrfamilienhäuser von der Bauungsstruktur ab. Zwei weitere Mehrfamilienhäuser sind im Nordwesten des Plangebietes vorzufinden.

Das Quartier ist über die Straße Schaumanns Kamp westlich des Plangebietes, welche auf die Hamburger Straße im Norden trifft, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese beiden Straßenverkehrsflächen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Straßen Strömerweg, Schaumanns Kamp, Kreuzkamp, Wittenkamp, Langenhege, Am Krähenwald, Dohlenstieg und Schatzkammer. Der Schaumanns Kamp befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereichs des westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „Schaumannskamp“ und ist somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“. Die Straßen Kreuzkamp, Wittenkamp und Langenhege stellen die drei langen vertikalen Erschließungsstraßen dar. Von der im südlichen Bereich des Plangebietes horizontal verlaufenden Straße Am Krähenwald gehen schließlich der Dohlenstieg als Sackgasse sowie die Schatzkammer mit einer Mündung in einen Wendehammer ab.

Außerdem verläuft in West-Ost-Richtung ein in zentraler Lage liegender fußläufiger Erschließungsweg, welcher die Straßen Schuhmanns Kamp, Kreuzkamp, Wittenkamp und Langenhege durch eine Grünachse verbindet. Dieser Weg führt weiter in östliche Richtung in den angrenzenden Wald.

Die Durchgrünung des Plangebietes wird durch Baum- und Gehölzbestände charakterisiert, die sich auf privaten Grundstücken befinden. Abgesehen von den fußläufig begehbaren Erschließungswegen, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchziehen, befinden sich keine weiteren Grün- und Freiflächen im Plangebiet.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 „Hinschendorf Nord“. Westlich des Geltungsbereiches setzt sich eine überwiegend von Wohnnutzung gekennzeichnete Bebauung fort. Während der Siedlungsbereich im Westen in Anschluss in Ackerflächen übergeht, befinden sich östlich und südlich des Plangebietes ausgedehnte Waldflächen gem. § 2 Absatz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG). Jene Waldflächen führen gem. § 24 LWaldG zu Planungserfordernissen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zwischen Wald und Bebauung (s. Kap. 4.5).

Die Innenstadt Reinbeks ist vom Plangebiet rund 2,0 km entfernt. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L223/ Hamburger Straße, welche die Anbindung an das Stadtzentrum über die Bergstraße und die Erreichbarkeit der S-Bahnstation „Reinbek“

über die Bahnstraße sicherstellt. In Richtung Westen gewährleistet die L223/ Hamburger Straße die überregionale Anbindung an die B5/ Bergedorfer Straße. Letztere sichert neben der Wegeverbindung nach Hamburg auch die Anbindung an die A1, sodass das Plangebiet eine gute verkehrliche Anbindung aufweist. In fußläufiger Entfernung befindet sich das Krankenhaus Reinbek St. Adolf-Stift sowie verschiedene Einrichtungen des Allgemeinbedarfs, bspw. mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Straßen Langenhege, Kreuzkamp, Störmerweg, Wittenkamp, Am Krähenwald, Schatzkammer und Dohlenstieg.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, zuletzt fortgeschrieben am 17.12.2021 (LEP Fortschreibung 2021), zusammen mit Glinde und Wentorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum bei Hamburg dargestellt. Die Stadt Reinbek befindet sich außerdem im Ordnungsraum der Stadt Hamburg. Die zentralen Orte der zentralen und mittelzentralen Ebene sind laut LEP Fortschreibung 2021 regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Reinbek liegt außerdem unweit südlich der Landesentwicklungsachse, welche sich entlang der Bundesautobahn 24 erstreckt.

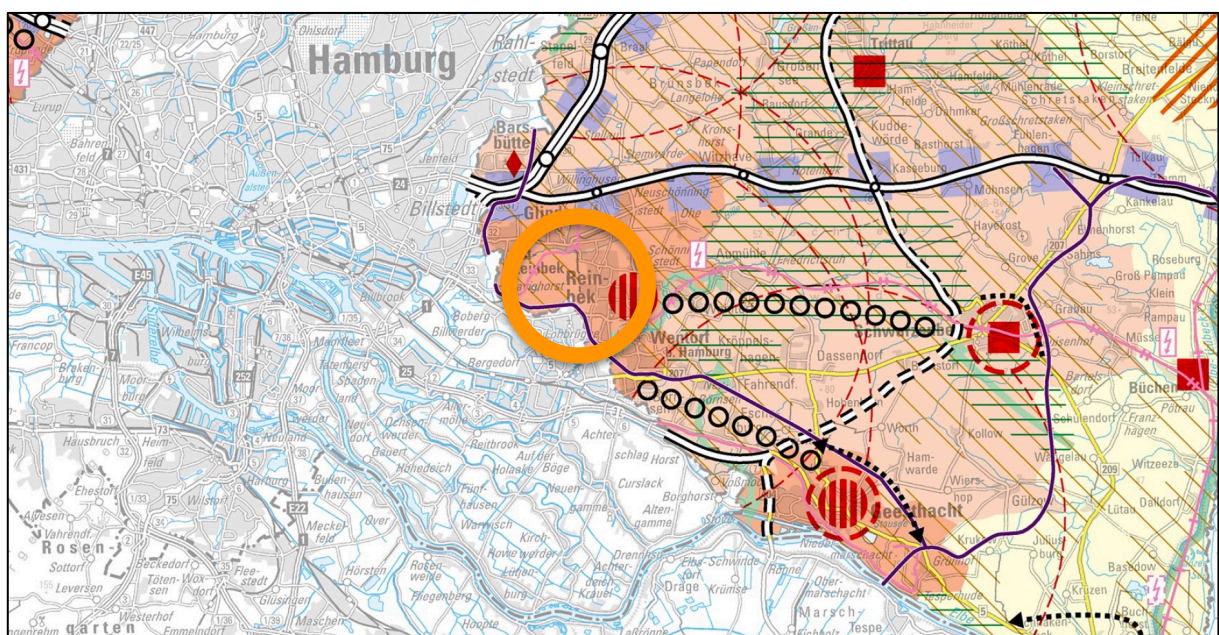


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben der LEP Fortschreibung 2021 stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Wohnungsversorgung“ dar.

Zu den in der LEP Fortschreibung 2021 verankerten zentralen Grundsätzen und Zielen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zählt unter anderem die Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum, die insbesondere für kleine Haushalte, ältere Menschen sowie Familien mit Kindern herzustellen ist.

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, bestehende Wohnnutzungen zu sichern und das Plangebiet vor Umnutzungen zu schützen. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktion der Stadt Reinbek sowie der günstigen infrastrukturellen Einbettung des Plangebietes in Strukturen des Verkehrs und der Nahversorgung entspricht die Planung den Zielen der LEP Fortschreibung 2021, zur Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein beizutragen, qualitativ hochwertigen Wohnraum in bestehenden Siedlungsbereichen zu erhalten und Erschließungskosten zu vermeiden. Die primär aus Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilien- und Doppelhäusern bestehende Bebauung im Plangebiet trägt insbesondere zur Wohnraumversorgung für Familien mit Kindern bei.

Zugleich stellt die LEP Fortschreibung 2021 heraus, dass im Sinne der angestrebten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme unbebaute Flächen im Außenbereich zu erhalten sind, um Böden mit ihren Funktionen beispielsweise für den Klimaschutz, den Biotop- und Artenschutz sowie für den Landschaftsschutz zu schützen. Daher soll der tägliche Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen als erklärtes Ziel einer nachhaltigen Landesentwicklung für Schleswig-Holstein reduziert werden und eine Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich vorge nutzten Flächen bei Bauvorhaben so sparsam wie möglich erfolgen. In diesem Zusammenhang soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Die Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes trägt dazu bei, die Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme neuer Flächen zu verringern und bereits zum Teil versiegelte Flächen in ihrer Nutzung zu erhalten. Mithilfe der vorgesehenen Planung wird zudem sichergestellt, dass die Innenentwicklung im Plangebiet gezielt gesteuert und städtebauliche sowie funktionale Missstände verhindert werden können.

Mithin wird mit der vorliegenden Planung den Zielen und Grundsätzen der LEP Fortschreibung 2021 entsprochen.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Seit Oktober 2009 ist die Stadt Reinbek, gemeinsam mit Wentorf bei Hamburg und Glinde, offiziell ein Mittelzentrum. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Reinbek.

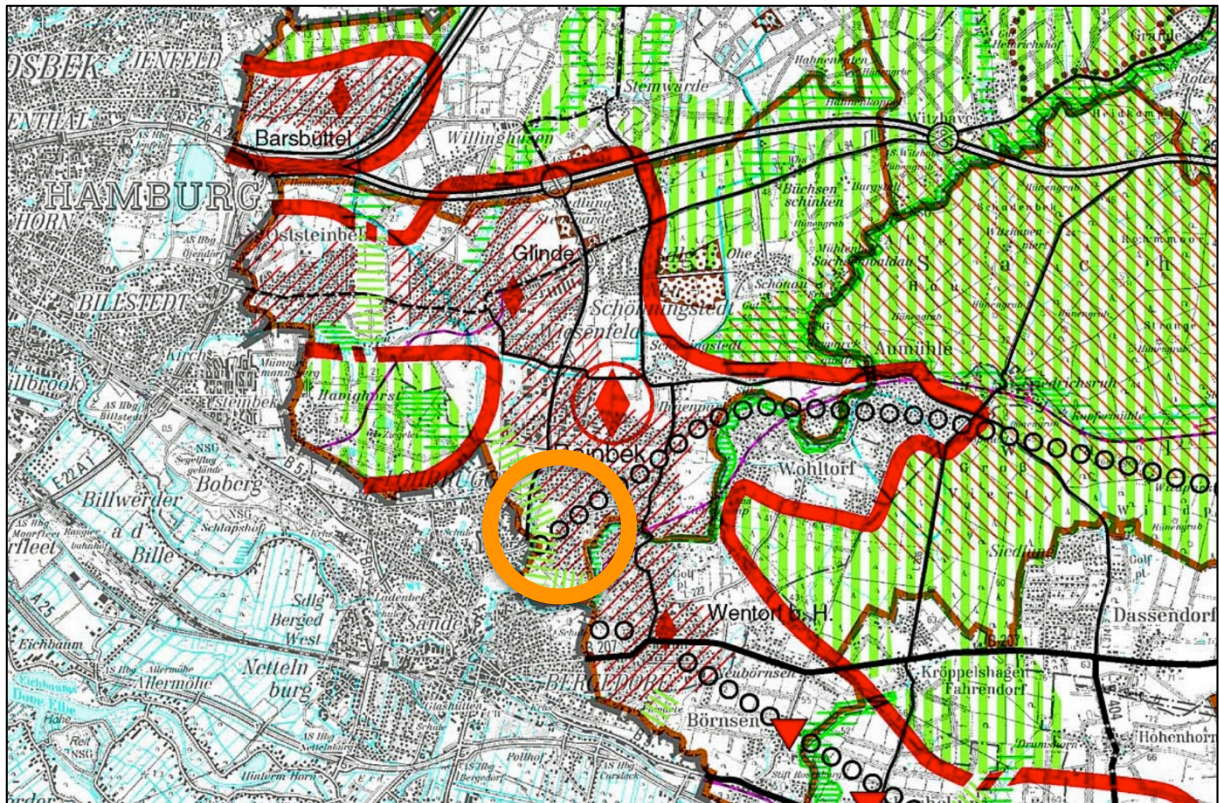


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)

3.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich weder an einem betroffenen Gewässerabschnitt, noch wird es von Hochwasserereignissen eines solchen berührt. Die geplante Gebietsentwicklung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.1.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III des Bundeslandes Schleswig-Holstein, zuletzt geändert am 13. Juli 2020, stellt für den Geltungsbereich selbst keine Besonderheit dar. Jedoch wird das Waldgebiet, welches im Osten und im Süden an das Plangebiet angrenzt, in der Hauptkarte III des Landschaftsrahmenplans als Landschaftsschutzgebiet sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Der angrenzende Wald stellt einen Teil des Landschaftsschutzgebietes Billeetal dar.

3.1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dar, die im Osten von Forst- und Gehölzflächen, im Süden von weiteren Siedlungsflächen und im Westen von Landwirtschaftsflächen umgeben ist. Nördlich des Plangebietes ist die Hamburger Straße dargestellt, die in Ost-West-Richtung entlang des Plangebietes verläuft. Östlich des Plangebietes ist ein Symbol für Waldumbau dargestellt.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist, auf Grund der bestehenden Darstellung als Siedlungsfläche, nicht notwendig.

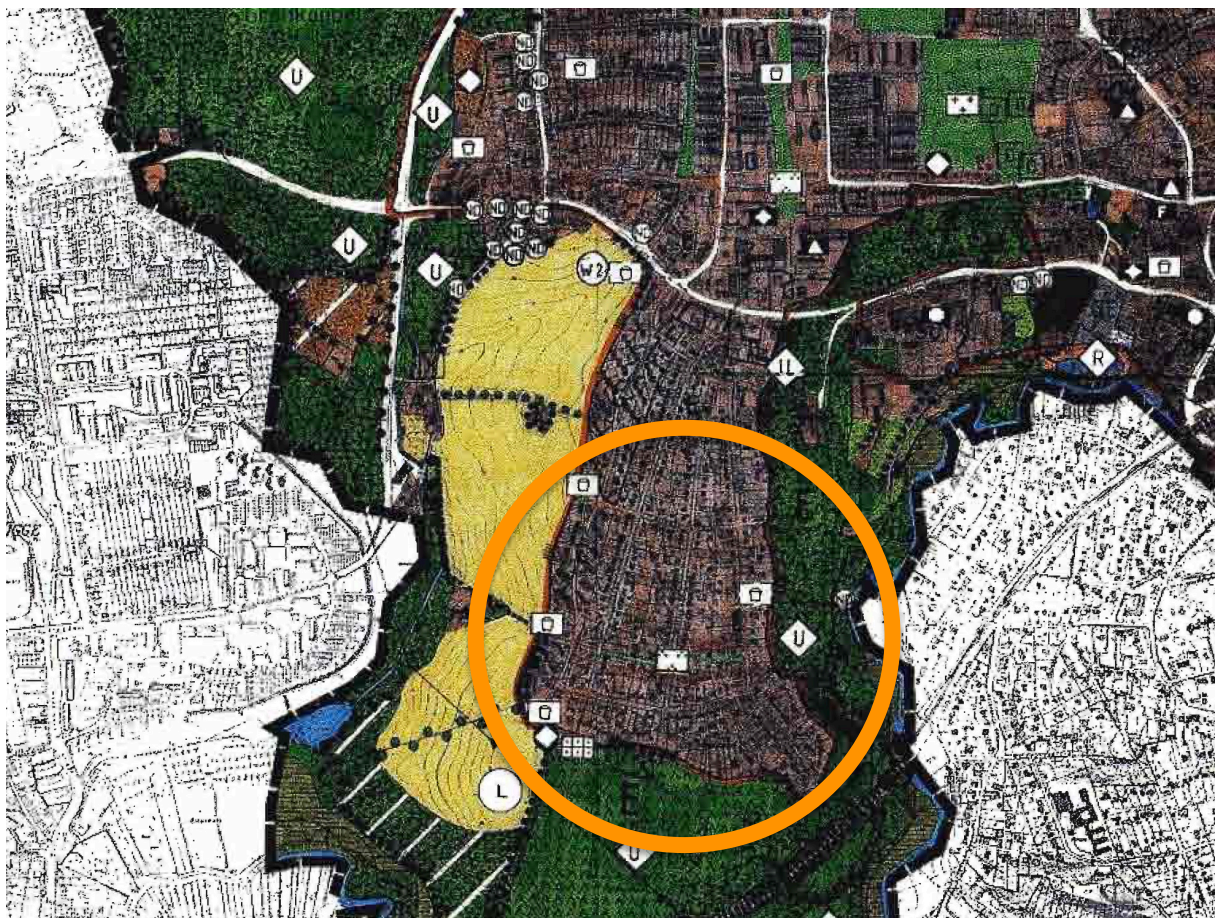


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Reinbek 1998 (ohne Maßstab)

3.1.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt berichtigt im Dezember 2019, stellt für das Plangebiet vollständig Wohnbauflächen dar.

Über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus wird die Darstellung der Wohnbauflächen in Nordrichtung weitergeführt. Östlich des Plangebietes sind eine Waldfläche sowie eine kleinteilige Landwirtschaftsfläche, westlich eine ausgedehnte Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Süden grenzt eine weitere Waldfläche, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, an.

Aufgrund der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

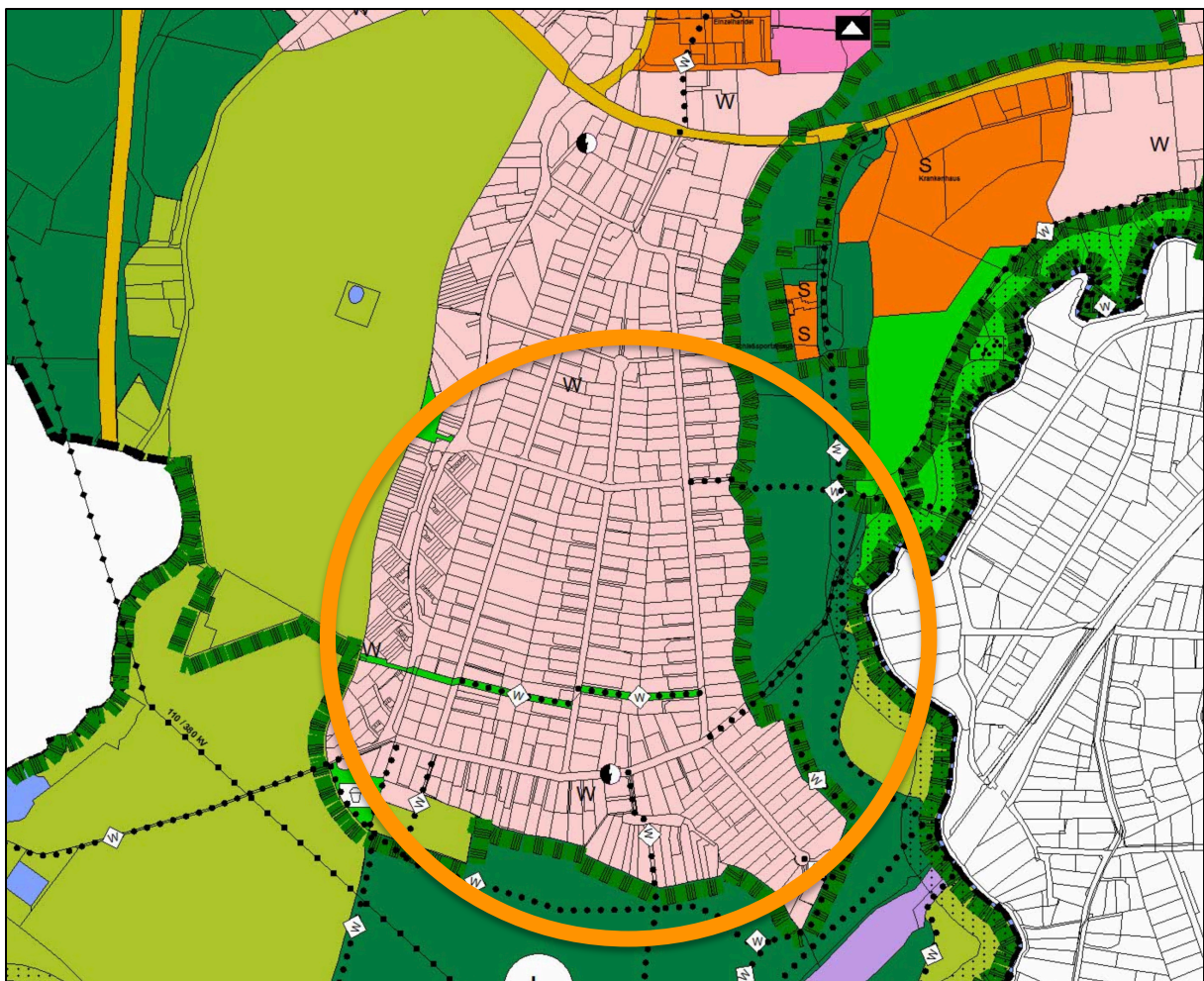


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (ohne Maßstab)

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet richtet sich bislang nach § 34 BauGB.

Unmittelbar westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 8 „Schaumannskamp“ aus dem Jahr 1964 an, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosshöhe von eins und einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,32 im Süden sowie eine Geschosshöhe von zwei und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 im Norden festsetzt. Die Straße „Schaumannskamp“ und anknüpfende Wegeverbindungen sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

In nördlicher Richtung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Holländerberg“ aus dem Jahr 1962 an das Plangebiet an, der neben ein- bis zweigeschossiger Bebauung ein Y-förmiges Hochhaus mit 19 bzw. 18 Geschossen festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt zudem Grünflächen, Straßenflächen, einen Kinderspielplatz, Fuß- und Radwege sowie Parkflächen fest. An der östlichen Grenze des Planungsbereiches ist die Straße „Am Holländerberg“ als Straßenfläche festgesetzt. An der nördlichen Grenze des Planungsbereiches ist ebenfalls eine Straßenfläche festgesetzt, die im Osten in eine Grünfläche übergeht.

In östlicher Richtung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 99 „Waldhaus Reinbek“ aus dem Jahr 2019. Der Bebauungsplan Nr. 99 setzt gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ im Norden und der Zweckbestimmung „Schießsportanlage“ im Süden fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 99 für das nördliche Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, vier zulässige Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 16 m fest. Für das südliche Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ein zulässiges Vollgeschoss sowie eine maximale Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt. Die Straße „Loddenallee“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete „Sachsenwald“ (EU-Vogelschutzgebiet), „Bille“ (FFH-Gebiet) und „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ (FFH-Gebiet) befinden sich in einiger Entfernung.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für das Planungsgebiet nicht. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Natur- und Landschaftsschutzgebiet ist das Billetal, welches mit dem im Osten und Süden befindlichen Waldabschnitt unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

3.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler vorhanden.

3.2.5 Veränderungssperre

Den Gemeinden obliegt gem. § 14 BauGB das Recht, während des Verfahrens der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes durch den Erlass einer Veränderungssperre zu verbieten, dass in einem bestimmten Gebiet Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB durchgeführt, bauliche Anlagen beseitigt (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für das Planvorhaben wurde am 17.06.2021 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ erlassen. Die Veränderungssperre gilt daher gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB zunächst für zwei Jahre. Die Veränderungssperre kann gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die planungsrechtliche Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzung im Plangebiet wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben einer guten infrastrukturellen Ausstattung bietet sich das Plangebiet auch mit seiner Nähe zu Wald- und Freiflächen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an, ist aber gleichermaßen auch für andere Nutzergruppe wie Senior:innen attraktiv.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Allgemeine Wohngebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets sind planungsrechtlich zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind. Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht somit eine gewisse Form der Funktionsmischung (unter Wahrung der Hauptnutzung „Wohnen“), die auf zukünftige Bedarfe an Wohnergänzungen reagieren kann.

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.), sowie von flexiblen Arbeitsformen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeiter:innen ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene gebiets- und straßenbildprägende kleinmaßstäbliche Bebauung mit Wohnbebauung und den vorhandenen wohnverträglichen Gewerbenutzungen in ihrer Gestaltung und Struktur zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Einerseits wird die vorhandene Wohnnutzung mittels des allgemeinen Wohngebiets dauerhaft

planungsrechtlich vor Verdrängung bewahrt. Andererseits sollen die vereinzelt vorhandenen gewerblichen Nutzungen, sofern sie wohngebietsverträglich sind, planungsrechtlich gesichert werden. Da die Flächen über die Straßen „Kreutzkamp“, „Wittenkamp“, „Langenhege“ und „Am Krähenwald“ relativ gut erschlossen sind, sind die Flächen für eine wohngebietsverträgliche, ergänzende gewerbliche Nutzung geeignet.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind jedoch nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme auch Nutzungen zulässig, die den Planungszielen widersprechen, da sie Störungen verursachen können und sich z.B. aufgrund ihrer Größe nicht in das verfolgte städtebauliche Konzept einfügen. Um die grundlegende planerische Zielsetzung planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.1)

Zwar bestünde bei den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Anspruch auf Genehmigung. Da aber ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung besteht, müssten ggf. die planerisch nicht gewollten Nutzungen zugelassen werden, wenn sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Daher werden die sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

Der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben erfolgt, um die Realisierung eines flächenintensiven Betriebs, der dem eigentlichen Planungsziel entgegensteht und daher an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt, aber angesichts der Vorprägung des weiteren Umfeldes (Reinbek) nicht unwahrscheinlich ist, zu verhindern. Gartenbaubetriebe stehen wegen des erforderlichen Flächenbedarfes dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum entgegen und könnten den gewünschten und zu erhaltenen Siedlungscharakter gefährden. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig in den frühen Morgenstunden störende Emissionen aus, wenn Wochenmärkte oder der Großmarkt beliefert werden. Diese störenden Immissionen könnten die Wohnqualität beeinträchtigen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen durch ihren häufigen 24-stündigen Betrieb störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können und das Ortsbild deutlich entwerten.

Der Ausschluss von Tankstellen ist weiterhin vertretbar, da nördlich des Plangebietes bereits eine Tankstelle vorhanden ist und eine diesbezügliche Versorgung der Bevölkerung dementsprechend gewährleistet ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie einer Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß getroffen.

Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt bzw. den Gebäudebestand in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen bilden in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im WA auf 0,3 begrenzt. Damit wird der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten. Bei der Festsetzung der GRZ wurde sich vorwiegend am Bestand im Plangebiet orientiert. Die Grundflächenzahl gewährleistet, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes Quartier gewahrt bleibt.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch diese Anlagen regelhaft um 50 % überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Allerdings können von diesen Bestimmungen Abweichungen im Bebauungsplan getroffen, was wiederum durch § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO formuliert wird. Von dieser Möglichkeit von abweichenden Bestimmungen wurde hinsichtlich der Festsetzung der GRZ und einer möglichen Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet des Plangebietes Gebrauch gemacht.

Im WA ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 bis 0,5 möglich, was wiederum einem prozentualen Wert von rund 66,67 % entspricht. Dadurch wird eine Überschreitung von mehr als 50%, wie regelhaft gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorgesehen, zugelassen. Grund hierfür ist das Bestreben, weiterhin eine funktionale Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und so ausreichende Potenziale für notwendige Versiegelungen für Stellplätze, Garagen, Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradplätzen und Müllstandorten sicherzustellen. Eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ ist gemäß des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO möglich, da die Einhaltung der Grenzen des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Hierbei gilt auch zu berücksichtigen, dass das zentrale Ziel des Bebauungsplanes die Sicherung der Bestandsbebauung im Plangebiet darstellt. Dabei ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,5 weiterhin notwendig, um die gegenwärtig bereits vorzufindenden Strukturen planungsrechtlich sichern zu können. Zudem wird im gesamten Plangebiet ein Anteil von 50 % an unversiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken gewährleistet, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Der Bebauungsplan trifft entsprechend der dargestellten Zielsetzungen und Regelungen folgende Festsetzungen:

Im WA ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugunsten der Herstellung von Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.1)

4.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die städtebauliche Wirkung eines Wohnquartiers wird jedoch nicht ausschließlich durch seine Dichte bestimmt. Einen maßgeblichen Teil zum Eindruck eines Gebiets tragen die Gebäudekörper und hier speziell deren Dimensionierungen bei. Um das Ortsbild zu sichern und das geordnete Einfügen von Neubauten in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, wird eine Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossigkeit wird im WA auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Der Großteil der bestehenden Bebauung im Plangebiet weist ein Vollgeschoss auf. Ein kleiner Teil der Gebäude ist zudem mit zwei Vollgeschossen vorzufinden. Diese konzentrieren sich vorwiegend entlang der Straßen Langenhege sowie Dohlenstieg, aber auch vereinzelter auf beiden Seiten der Straßen Kreuzkamp, Wittenkamp und Am Krähenwald. Der Großteil der zweigeschossigen Gebäude (insbesondere jene in der Straße Langehege) stellen Neubauten aus den 2010er-Jahren dar, welche mit ihrer Geschossigkeit von der gebietstypischen (älteren) Bebauung abweichen. Langfristig soll jedoch planungsrechtlich ein einheitliches, niedrigeres Erscheinungsbild in dem Allgemeinen Wohngebiet gesichert werden, sodass letztendlich ein homogener Charakter des Quartiers gefördert werden soll. Daher wird im WA für alle Gebäude eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzung entsteht für die Eigentümer:innen der Grundstücke mit zweigeschossiger Bebauung ein sogenannter Planungsschaden, da sie durch den Bebauungsplan in der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke eingeschränkt werden. Die Nutzungsbeschränkung ist jedoch aufgrund des oben erläuterten Planungsziels und Grund für den Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes, den gebietstypischen Charakter und das ursprüngliche Erscheinungsbild in Kombination mit einer geordneten Nachverdichtung zu bewahren, beabsichtigt.

4.2.3 Trauf- und Firsthöhen

Weiterführend werden zur Sicherung des derzeitigen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von unmaßstäblichen und mit dem Umfeld nicht korrespondierenden Gebäudegrößen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die Reglementierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen mittels der Trauf- und Firsthöhen werden zu hoch dimensionierte Gebäudekörper vermieden. Gleichzeitig wird ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers erhalten. Durch die Festsetzung wird die Ausbildung von einem Vollgeschoss plus Dachaufbau ermöglicht.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) beschreibt den senkrechten Abstand zwischen festgelegten Bezugspunkten. Als unterer Bezugspunkt dient aufgrund des bestehenden recht gleichmäßigen Geländeneiveaus die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt wird durch die äußeren Schnittlinien von Außenwänden und der Dachhaut beschrieben. Die Traufhöhe von asymmetrischen Gebäuden oder bei unebenen Erschließungsstraßen wird durch den höchsten gemessenen Wert definiert. Die festgesetzten Traufhöhen gelten jedoch nicht für Dachgauben sowie Krüppelwalmdächer. Der Bebauungsplan trifft entsprechend folgende Festsetzung:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) senkrecht gemessen. Bei asymmetrischen

Gebäuden oder unebenen Erschließungsstraßen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalmdächer. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.2)

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) beschreibt ebenfalls den senkrechten Abstand zwischen konkret definierten Bezugspunkten. Als unterer Bezugspunkt gilt hierbei ebenfalls die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt wird jedoch – im Unterschied zur Traufhöhe – durch die Unterkante des Firstes beschrieben. Auch hierbei ist im Falle von asymmetrischen Dachformen oder einer Unebenheit der Erschließungsstraße der höchste ermittelte Wert heranzuziehen. Der Bebauungsplan trifft entsprechend folgende Festsetzung:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem First (oberer Bezugspunkt) senkrecht unter dem First gemessen. Bei asymmetrischen Dachformen oder unebenen Erschließungsstraßen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.3)

Den o.g. Zielsetzungen entsprechend wird im WA eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Dies entspricht zunächst den festgesetzten Geschossigkeiten von einem Vollgeschoss im WA. Die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen sind darüber hinaus an den aktuell im Wohnungsbau üblichen lichten Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 m orientiert. Zusätzlich wird bei der zulässigen Traufhöhe in dem Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt, dass die Realisierung von Kellergeschossen und Dachaufbauten einen weiteren Toleranzbereich innerhalb der Traufhöhe erforderlich machen kann. So sind etwa bei zahlreichen Bestandsbauten Kellergeschossen vorzufinden, die meist bis zu ca. 0,5 m aus dem Erdboden herausragend realisiert wurden. Diese Bauweise soll auch weiterhin zulässig sein. Weiterhin wird im Bereich des oberen Geschossabschlusses ein weiterer Toleranzbereich notwendig, für den weitere 0,5 m bis 1 m Spielraum innerhalb der zulässigen Traufhöhe einberechnet wurden. Daraus resultieren zusätzlich zu der Höhe von 3 m für das zulässige eine Vollgeschoss ein Toleranzbereich von jeweils 1,5 m innerhalb der zulässigen Traufhöhen. Dieser kann dabei für die Realisierung eines eventuellen Kellergeschosses oder des Dachaufbaus variabel genutzt werden. Für den Ausbau des Kellergeschosses müssen jedoch die Vorhaben gemäß § 2 Abs. 7 LBO berücksichtigt werden, nach dem die Deckenoberkante eines Kellergeschosses im Mittel nicht mehr als 2,4 m über der festgelegten Geländeoberfläche hinausragen darf.

Weiterhin wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung im WA zudem eine Firsthöhe von 8 m festgesetzt. Als Ausgangswerte dienen hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m im Allgemeinen Wohngebiet. In Addition zu diesen werden hinsichtlich der zulässigen Firsthöhen 3,5 m für den Dachaufbau gewährleistet. Hierdurch soll möglichst viel Spielraum ermöglicht werden, um so die im Plangebiet bestehende Vielfalt an Dachformen weiterhin planungsrechtlich zu sichern. So soll weiterhin die Realisierung der gegenwärtig vorzufindenden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Flach-, Zelt-, Frack- und Pultdächern mit verschiedensten Ausführungen – etwa hinsichtlich Neigungen, Dacherweiterungen oder Formkombinationen – ermöglicht werden.

4.3 Bauweise

Die bestehende Bebauung im Plangebiet weist keine homogene Struktur auf. Es herrscht eine aufgelockerte Bebauung vor, die sich vorwiegend im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straßenzüge konzentriert. Mehr als die Hälfte der Grundstücke sind bereits in zweiter Reihe bebaut, weshalb eine ergänzende rückwärtige Bebauung nicht mehr als Ausnahme, sondern bereits als ortstypisch zu bewerten ist. Die bereits durch das umfangreiche Straßennetz erschlossenen Siedlungsflächen eignen sich in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden besonders für eine Nachverdichtung. Gleichzeitig besteht aufgrund der Lage des Plangebietes in der Metropolregion Hamburg ein großer Bedarf an Wohnraum. Aus diesen Gründen sollen auch weitere Nachverdichtungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf noch unbebauten Flächen gewährleistet werden. Jedem/Jeder Grundstückseigentümer:in soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung gewährleistet werden.

Neben der im vorherigen Kapitel erläuterten Höhenentwicklung trägt auch die horizontale Ausdehnung der Gebäudekörper zum städtebaulichen Bild des Wohnquartiers bei. Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen beurteilt sich gegenwärtig und auch zukünftig nach § 34 BauGB, das heißt einem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und unterliegt deren Ermessensentscheidung. Um bereits auf Ebene des Bebauungsplanes eine gebietsuntypische horizontale Ausdehnung der Gebäudekörper zu vermeiden, wird für das Allgemeine Wohngebiet die abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Längenbeschränkung von 50 m wird mittels der Festsetzung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 20 m ausgewiesen. Bei der Festsetzung einer offenen Bauweise bestünde die Gefahr, dass Gebäudekörper mit einer Länge von bis zu 50 m entstehen. Im Quartier existieren bereits im Kreuzkamp 33 und 43 zwei Gebäude mit Längen von 45 und 25 m, die eine deutliche Ausnahme in dem sonst so aufgelockerten und kleinteilig bebauten Wohngebiet darstellen. Eine Errichtung dieser ortstypischen langen Gebäude gilt es daher zukünftig auszuschließen. Auf diese Weise wird die ortstypische und bereits vorhandene aufgelockerte Wirkung der Bebauung gewahrt. Zudem soll dadurch eine zu stark abriegelnde Wirkung durch eine mögliche Baulückenschließung oder zusätzliche Neubebauung verhindert werden. Durch die Festsetzung einer Gebäudelänge von 20 m können neben den prägenden Einfamilienhäusern ebenfalls Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Durch die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 20 m ist das Potenzial zur Nachverdichtung in zweiter Reihe gegeben, welche bereits vermehrt im Plangebiet vorzufinden ist und dem Ziel der Schaffung von Wohnraum entspricht. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

Im WA gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 20 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.1)

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser als Bauform zulässig. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.2)

Neben der Festsetzung einer abweichenden Bauweise trifft der Bebauungsplan ebenfalls Regelungen zu den im Plangebiet zulässigen Bauformen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung als Bauform Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass sich Nachverdichtungen harmonisch in das Quartier integrieren werden. Beide Bauweisen sind bereits im Bestand des Plangebietes vorhanden, sodass diese Festsetzung sich an den räumlichen Gegebenheiten orientiert.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist örtlich über die Straßen Kreuzkamp, Witenkamp, Langenhege, Am Krähenwald, Dohlenstieg und Schatzkammer gegeben, die alleamt bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Über die Straße Schaumanns Kamp westlich des Plangebietes, welche auf die Hamburger Straße im Norden des Plangebietes trifft, ist das Quartier an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese beiden Straßenverkehrsflächen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

In Ost-West-Richtung verlaufend wird auf mittlerer Höhe des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ über die gesamte Breite des Plangebietes festgesetzt. Diese 5 m breite Fläche sichert eine Wegeverbindung, die von der westlich angrenzenden Bebauung durch das allgemeine Wohngebiet zur angrenzenden Waldfläche führt.

Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Kreuzung Langenhege/Störmerweg und der Waldfläche im nordöstlichen Bereich wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Zudem stellt die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Südwesten von der Einmündung der Straße Am Krähenwald in Richtung der südlich angrenzenden Waldfläche eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung dar.

Neben ihrer Funktion als relevante Verbindungen zu der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche steigern die öffentlichen Grünwegeverbindungen zudem die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Allgemeinen Wohngebiets.

Durch die Möglichkeit der Schaffung von weiteren Wohneinheiten gehen Mehrverkehre einher. Die entstehenden Mehrverkehre sind in der Anzahl jedoch gering, sodass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit ausbleibt.

4.5 Grünordnung

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

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum, u.a. zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, überdachten Stellplätzen

sowie Gehwegen und zum Ausschluss von Schottergärten zum Schutz der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit im Wesentlichen die vorhandenen Freiraumqualitäten auch bei Nachverdichtungen gesichert und eine bedarfsgerechte Herichtung von grüingeprägten Wohnfolgeeinrichtungen wie bspw. Kinderspielflächen sichergestellt.

Versiegelte Flächen

Um bei Nachverdichtungen die Eingriffe in den Boden möglichst gering zu halten, auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken und die Integration der zukünftigen Bebauungen und Nutzungen in den umliegenden Bestand zu erhöhen, sind alle Zufahrten, Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen und Gehwegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Zufahrten und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonpflastersteine auch ohne Drainfunktion und ein normaler ungebundener Aufbau mit Pflasterbettung, Schottertragschicht und Frostschutzschicht) zulässig sind. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 4.1)

Unversiegelte Flächen

Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und die damit einhergehende Zunahme von Starkregenereignissen stellt geänderte Ansprüche an die Bauleitplanung. Der größtmögliche Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet spielt eine zentrale Rolle für eine ökologische und nachhaltige Wohnbauentwicklung. Durch die unvermeidliche Versiegelung der Baugrundstücke durch das Errichten von Haupt- und Nebenanlagen werden die Versickerfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Diese Versiegelung wurde allgemein in den vergangenen Jahren durch die Gestaltung der privaten Gärten zusätzlich erhöht. Statt einer gärtnerischen Gestaltung und Nutzung erfahren die privaten Gärten immer öfter eine Gestaltung durch Schotter (sog. Schottergärten). Diese Schottergärten werden zusätzlich mit einer Folie nach unten abgedichtet, wodurch die Versickerfähigkeit und die Grundwasserneubildungsrate vollständig ausbleibt. Um das Maß der Versiegelung über ein verträgliches Maß hinaus zu vermeiden und den größtmöglichen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten regelt der Bebauungsplan Folgendes:

Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (wie bspw. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen. Eine Gartengestaltung mit Schotter ist unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 4.2)

4.5.2 Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen

Alle Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, ab einer Fläche von 15 m² sind mit mindestens 12 cm Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, um die durch die Eingriffe entstehenden Versiegelungen teilweise auszugleichen und Standorte für Tiere und Pflanzen herzustellen. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile sowie zur gärtnerischen Gestaltung des Plangebietes bei. Zudem fördert eine Dachbegrünung der Garagen, Carports und Nebenanlagen die weitere Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sowie die Biotopanreicherung. Weiterhin fördert sie die kleinklimatische Verbesserung und gleicht mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt aus. Schließlich fördern Begrünungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen die Durchgrünung des Plangebiets, was sich wiederum positiv auf das Lokalklima auswirkt. Hinsichtlich der Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen regelt der Bebauungsplan somit Folgendes:

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Fläche von 15 m² mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 4.3)

4.5.3 Waldabstand

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen gem. § 2 Absatz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 30. November 2021 (GVOBl. S. 1317). Zu diesen Waldflächen ist der Waldschutzstreifen nach § 24 Absatz 1 LWaldG zu beachten und gem. § 24 Absatz 2 LWaldG in die Bebauungspläne aufzunehmen. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es daher verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Weitere Zwecke des Waldschutzstreifens sind der Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen, die Belichtung der Gebäude und ihrer Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Gärten) sowie der Schutz der Jagdhabitate der Fledermäuse. Der Waldabstand ist dabei im östlichen Bereich des WA zu berücksichtigen und wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, die Waldabstandsregelung zu beachten ist. Eine Überbaubarkeit der Grundstücksflächen innerhalb des Waldschutzstreifens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und eine diesbezügliche Ermessensentscheidung im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde getroffen.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Reinbek, des Landkreises Stormarn bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Leitungerschließung zur Stromversorgung erfolgt ausgehend von der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im zentralen Bereich des Geltungsbereiches. Dort befindet sich ein Transformator, die auch weiterhin benötigt wird und deshalb dem Bestand entsprechend über die Festsetzung einer Versorgungsfläche für Elektrizität planungsrechtlich gesichert wird.

4.6.2 Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet zulässige und bereits bestehende bauliche Nutzung hat eine Flächenversiegelung zur Folge, die zu einer Steigerung des Oberflächenabflusses führt. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser soll aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit im Plangebiet selbst zur Versickerung gebracht werden, um zu gewährleisten, dass keine Verschärfung der vorhandenen Situation durch die neu ausgewiesenen Bauflächen entsteht. Alternativ dazu kann das anfallende Oberflächenwasser auch einer anderweitigen Nutzung zugeführt und somit für andere Zwecke wiederverwendet werden. Ein nachhaltiger Umgang mit dem Gut Wasser erfordert u.a. den bewussten Umgang mit Niederschlagswasser, weshalb die ortsnahe Bewirtschaftung von Regenwasser in bebauten Gebieten von zentraler Relevanz ist. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer dezentralen, gebäudebezogenen Regenwassernutzung für Brauchwasserzwecke eröffnet werden. So soll etwa eine Regenwassernutzung im Haushalt oder eine Wiederverwendung des anfallenden Oberflächenwassers zur Gartenbewässerung neben der schadlosen Rückführung in das Grundwasser ermöglicht werden. In den Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) wieder schadlos dem Grundwasser zuzuführen oder einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 5.1)

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels Schutzwasserkanälen, die innerhalb der vorhandenen Erschließungsflächen verlegt sind, an die Entsorgungsinfrastruktur in den umgebenden Straßenverkehrsflächen angeschlossen und über die beseitigt.

4.6.3 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, so dass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird gemäß Brandschutzgesetz durch die Stadt Reinbek selbst vorgenommen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen.

4.6.4 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Straßenverkehrsflächen Strömerweg, Kreuzkamp, Wittenkamp, Langenhege, Am Krähenwald, Dohlenstieg und Schatzkammer sichergestellt und erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll für die Gestaltung des Plangebietes und möglichen Neubauten ein gestalterischer Rahmen definiert werden, der sich am ortstypischen Bestand orientiert und dennoch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung ermöglicht. Bei den folgenden Festsetzungen handelt es sich um Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des § 84 Absatz 1 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO).

4.7.1 Herstellung von Stellplätzen

Ziel der Planung ist die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für dessen Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit der zulässigen und größtenteils bereits bestehenden Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Um die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Bei lediglich einer Wohneinheit sind demnach zwei Stellplätze zu errichten. Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dadurch eine vollständige Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die Grundstücke planerisch gewünscht. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Im WA sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 6.1)

4.7.2 Wohneinheiten je Baukörper

Zur weiteren Konkretisierung der planungsrechtlich möglichen baulichen Dichte innerhalb des Plangebietes wird eine Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten getroffen. Demnach sind im WA je Baukörper maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Der Bebauungsplan trifft entsprechend folgende Festsetzung:

Im WA sind je Baukörper maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 6.2)

Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude im WA wird im gesamten Plangebiet sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, dass der in der Umgebung vorhandene Einfamilienhauscharakter gewahrt und einer gebietsunverträglichen Dichte entgegengewirkt wird, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze, eine Verringerung des Freiflächenanteils und der Freiraumqualitäten und eine ungewünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätten. Das Ziel des Bauens von hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude (z.B. durch Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser) gefährdet. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) als Einliegerwohnung gewährt werden. Trotzdem steht die Sicherung eines einheitlichen Bebauungscharakters im Vordergrund, wobei auch aktuell vereinzelt bestehende Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht mehr zulässig sein sollen. Diese Ausnahmen finden sich aktuell unter anderem konzentriert im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße Langenhege. Hier sind vier Wohngebäude mit jeweils 3 Wohneinheiten vorzufinden.

4.7.3 Einfriedungen von Grundstücken

Um das Planungsziel eines als durchgrünt wahrzunehmenden Plangebietes nicht durch Einfriedungen aus anderen Materialien zu gefährden, wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Einfriedungen der Gärten als auch die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen, demnach im Vorgartenbereich der Baugrundstücke, ausschließlich aus Laubgehölzen oder freiwachsenden Sträuchern zulässig sind. Diese können auch in Verbindung mit Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen realisiert werden, welche jedoch zur Grundstücksinnenseite aufzustellen sind. Es kann somit gewährleistet werden, dass Zäune – sofern sie von den privaten Eigentümern gewünscht werden – sich den mit der Festsetzung verfolgten Zielen unterordnen, da sie gestalterisch nicht wesentlich wirksam werden. So bleibt gewährleistet, dass der grüne Charakter, der das Plangebiet prägt, auch weiterhin sichtbar und erhalten wird. Mit der Festsetzung soll gestalterisch unerwünschten Einfriedungen, die das Ortsbild stören und einen ausgrenzenden oder einengenden Charakter haben, entgegengewirkt werden. Mit der nachfolgenden örtlichen Bauvorschrift wird so eine einheitliche und grüne Gestaltung v.a. zum öffentlichen Raum erreicht und somit das Quartiersbild wirkungsvoll gestaltet:

Für Einfriedungen von Grundstücken sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsende Sträucher, auch in Verbindung mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig. In Verbindung mit einem Stabgitterzaun oder

Maschendrahtzaun ist dieser zur Grundstücksinnenseite aufzustellen. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 6.3)

Hinweis:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachform und Werbeanlagen gem. Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 5.4)

5. Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze zu roden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

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, 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 auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

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.

Nachfolgend werden erste Aussagen zur Ausgangssituation im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 Hinschendorf Süd und zur Planung aus Sicht des Umweltschutzes getroffen. Eine Ergänzung und Vervollständigung erfolgt im weiteren Verfahren.

6.1.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan für das knapp 27 ha große Gebiet verfolgt das Ziel, einerseits den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und andererseits eine geordnete, maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Eine übermäßige Versiegelung des Plangebietes und die Überformung durch maßstabssprengende, großformatige Kubaturen soll dabei ausgeschlossen werden. Durch eine solche Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen kann die Wohnraumversorgung in Reinbek verbessert werden, ohne dass neue, bislang der freien Landschaft zugehörige Flächen dafür in Anspruch genommen werden. Besonders nachhaltig ist diese Strategie auch deswegen, weil kein Neubau von Erschließung und sonstiger Infrastruktur erforderlich ist.

Der bestehende Siedlungscharakter, geprägt durch eine Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern, ist vergleichsweise flächenintensiv, die Grundstücke sind für heutige Verhältnisse relativ groß. Die unbebauten Flächen werden von Gärten, Zuwegungen und privaten Stellflächen für Kfz eingenommen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 8 LNatSchG SH findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich wäre und durch den B-Plan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermöglicht werden.

6.1.2 Berücksichtigung fachgesetzlicher und -planerischer Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetzliche Grundlagen

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf
Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Begrenzung von Bodenversiegelungen	Durch die Verdichtung eines bestehenden Wohnquartieres sollen unbebaute Flächen geschont werden. Vorgaben, u.a. zur Versiegelung und Begrünung, wirken auf die Versickerungs- und Verdunstungsrate ein.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	Die vornehmlich von den Privatgärten geprägte städtische Landschaft

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG SH)	Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	soll in ihrer Vielfalt und Eigenart erhalten bleiben.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Das Plangebiet ist ein vorhandenes Wohngebiet, in dem bereits mit der bestehenden Erschließung und Bebauung sowie der Anlage von Gärten eine starke Überformung des Bodens stattgefunden hat. Weitere Beeinträchtigungen wird es infolge der Umsetzung des B-Planes nicht geben.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen	Lärmimmissionen durch eine Zunahme des siedlungsinternen Verkehrs werden begrenzt, da nur eine moderate Erhöhung der Wohneinheiten vorgenommen werden kann.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG SH)	Erhaltung und Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, Lebensraum und Lebensgrundlage	Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Maßnahmen wie grundstücksinterne Versickerung von Dachwasser und Wasser, das auf befestigten Flächen auftrifft, gefördert.
Landschaftsschutzgebietsverordnung	Schutz von charakteristischer Landschaft mit ihren Funktionen für den Naturhaushalt und die Erholung	Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes durch den Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden.
Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek	Schutz des vorhandenen Baumbestandes	Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind zu erhalten oder zu ersetzen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 Süd mit dem Ziel einer Erhaltung des bestehenden Charakters in Verbindung mit einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans 2021 nicht. Auch dieser legt für die städtebauliche Entwicklung eine Innenverdichtung als Ziel fest.

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 ragt in eine nach Süden ausgerichtete Ausbuchtung des Stadtgebietes hinein und ist im Westen und Osten von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Stadtrandkerne sind gemäß Regionalplan Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, dabei soll jedoch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik berücksichtigt werden. Die Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 111 Süd mit Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet widerspricht somit nicht den Zielen des Regionalplans.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Östlich und südlich des Plangebietes enthält der Landschaftsrahmenplan die Darstellung „Landschaftsschutzgebiet“. Teilflächen entlang der Stadtgrenze sind als Gebiete mit Erholungsfunktion dargestellt.

Landschaftsplan Stadt Reinbek (1998)

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet dar. Die Bestandsnutzung und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 111 Süd stimmen damit überein.

Flächennutzungsplan Stadt Reinbek

Im Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, an die im Osten Wald und im Westen landwirtschaftliche Fläche angrenzt. Nach Süden setzt sich die Siedlung fort.

Schutzgebiete

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Billetal“ unmittelbar an das Plangebiet an. Die nächstgelegenen Schutzgebiete

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2428-492 "Sachsenwald-Gebiet" mit dem Ausläufer des Flusslaufes der Bille
- FFH-Gebiet DE-2427-391 "Bille"
- FFH-Gebiet DE-2428-393 "Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au"

weisen eine so eine große Distanz zum Plangebiet auf, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden kann. Gleiches gilt für die Flächen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Eine Einholung von Fachgutachten ist aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Nach dem Eingang von umweltrelevanten Stellungnahmen im Zuge des weiteren Verfahrens werden zu berücksichtigende Inhalte in den Umweltbericht mit aufgenommen.

6.2 Beschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Der anstehende Boden hat sich aus eiszeitlichen Ablagerungen des Saale-Komplexes entwickelt. Im Plangebiet handelt es sich um Geschiebelehm und -mergel, nach Osten, im Übergang zum Billetal, schließen sich glazifluviale Sande an. Als Bodentypen haben sich vorwiegend Braunerden herausgebildet, die dominierenden Bodenarten sind Sand oder lehmiger Sand.

Heute sind die Böden des Plangebiets im Bereich der bebauten Grundstücke durch Versiegelung und Veränderungen nicht mehr ursprünglich und ungestört, sondern sehr stark überformt. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert, die Flächen werden intensiv genutzt bzw. gepflegt. Die vorhandenen offenen Bodenflächen erfüllen dennoch Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen hingegen ausgesetzt.

Durch die wie bereits bisher grundsätzlich möglichen baulichen Entwicklungen auf den Grundstücken werden demzufolge keine ungestörten Böden beansprucht, sondern überformte, veränderte Böden. Der Versiegelungsgrad wird sich bei einer Verdichtung der Bebauung gegenüber dem Bestand zwar erhöhen, doch resultieren daraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Aufgrund der Ausgangssituation und einer am Bestand orientierten Planung mit überschaubarem Nachverdichtungspotenzial wird es nur in geringem Umfang Auswirkungen auf die Bodenfunktionen geben.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.2 Schutzgut Fläche

a) Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein eher heterogenes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Alters. Die ältesten Häuser stammen vermutlich aus den 60er-Jahren. Zusätzlich zu den Wohngebäuden wurden Garagen, Gartenhäuser, Schuppen etc. errichtet und die notwendigen Erschließungsflächen gebaut. Etliche der ursprünglich mit ca. 1.000 - 1.500 m² relativ großen Grundstücke wurden zwischenzeitlich geteilt und in zweiter Reihe bebaut. Demzufolge ist ein beträchtlicher Flächenanteil heute bereits versiegelt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die Änderung des Bebauungsplans setzt keine neuen Baugebiete fest, so dass es nicht in größerem Umfang zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen wird. Eine

Verschiebung des Verhältnisses zwischen versiegelter und unversiegelter Fläche wird es aber infolge der angestrebten moderaten Verdichtung geben.

Da auch bereits jetzt nach geltendem Planungsrecht eine Verdichtung der Bebauung zulässig wäre, resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Ausgleichserfordernis. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile führt zwar in Bezug auf das Plangebiet zu einem höheren Anteil an Flächenversiegelung, doch handelt es sich hierbei in der gesamtstädtischen Betrachtungsweise um eine sehr ressourcenschonende Strategie. Es handelt sich um bereits vorbelastete Flächen und für deren öffentliche Erschließung und für Infrastruktureinrichtungen müssen keine weiteren Flächen und auch keine Baumaterialien verbraucht werden. Zudem wird durch die Erschließung zusätzlicher Bauflächen an dieser Stelle eine Umnutzung von Außenbereichsflächen zu Wohnbauzwecken vermieden.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.3 Schutzgut Wasser

- a) Ausgangssituation

Oberflächengewässer: Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die ca. 500 m weiter östlich gelegene Bille ist das nächstgelegene Fließgewässer.

Grundwasser: Das Gebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Bille –Altmoränengeest Mitte“. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und -gewinnungsgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet in Glinde ist knapp 2,5 km entfernt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Aufgrund der Distanz können Auswirkungen auf die Bille ausgeschlossen werden. Eine Verdichtung der Bebauung wird geringfügige Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate zufolge haben. Durch entsprechende Festsetzungen wie Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken oder Dachbegrünung auf Garagen und Carports soll dem entgegengesteuert werden.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.4 Schutzgut Luftgüte / Klima

- a) Ausgangssituation

Das Plangebiet hat im Vergleich zu stärker verdichteten und vegetationsärmeren Gebieten ein relativ ausgeglichenes Lokalklima. Dazu tragen in höherem Maß auch die nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und die im Osten und Süden angrenzenden Waldgebiete bei. Obwohl das Gebiet zum Verdichtungsraum Hamburg gehört, sorgen das Umfeld und die lockere Einzelhausbebauung mit großen Gärten für gute Verhältnisse in Bezug auf Lokalklima und Luftgüte.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Auch bei einer Umsetzung aller im Plangebiet möglichen Baupotenziale durch Anbauten, Umbauten oder durch eine im Rahmen der Festsetzungen angemessenen dichteren Neubebauung nach Abriss von Bestandsbauten bleiben größere Freiflächen in Form von Privatgärten mit ihrer klimausgleichenden Wirkung erhalten. Der derzeitige Baumbestand in den Gärten wird voraussichtlich in großen Teilen erhalten bleiben. Auch das klimawirksame Umfeld mit positiven Einflüssen auf das Lokalklima bleibt unverändert. Auswirkungen auf überörtliche Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.5 Schutzgut Pflanzen

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet wird von Privatgrundstücken mit Wohnbebauung und Erschließungsstraßen eingenommen. Vegetation befindet sich ausschließlich auf den Grundstücken und ist gärtnerisch angelegt. Es gibt keine öffentlichen Grünflächen und kein Grün im Straßenraum, lediglich einen das Gebiet in West-Ost-Richtung querenden Fußweg. Dieser liegt in einer unbefestigten Fläche, die knapp 10 m breit ist. Der Weg ist schmal und wird gesäumt von Rasen bzw. Ruderalvegetation an den Rändern. Ein Teilabschnitt weist eine Reihe Bäume auf. Die seitlich befindlichen Hecken gehören bereits zu den angrenzenden Gärten.

Bei den Gärten dominieren strukturarme Gärten mit sehr viel Zierrasen und einem geringen Anteil an Laubgehölzen, teilweise aber einem höheren Anteil an Nadelgehölzen. Es gibt auch weitgehend gehölzlose Gärten und einige Schottergärten. Strukturreiche Gärten mit hohem Laubholzanteil sind nur vereinzelt vorhanden.

Der Baumbestand ist altersmäßig nicht homogen. Es gibt einige Großbäume, die vermutlich in den Anfangszeiten der Siedlung vor ca. 60 Jahren gepflanzt wurden (Buche, Ahorn, Birke, Douglasie) und etliche kleine bis mittelgroße Bäume, an denen sich die Moden der jeweiligen Entstehungszeit des Gartens ablesen lassen. Neben einer eher kleinen Zahl an Obstbäumen, die meist in den rückwärtigen Teilen der Gärten stehen, werden insbesondere die Vorgärten von einer großen Zahl an Koniferen eingenommen. Auch bei den Hecken, die sehr viele Gärten eingrenzen, dominieren immergrüne Arten. Die Heckenhöhen variieren, doch lässt sich eine Tendenz zu einer möglichst großen Abschirmung gegenüber dem öffentlichen Raum erkennen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Für weitere Verdichtungen im Plangebiet durch eine Bebauung in zweiter Reihe werden Teile der beschriebenen Gartenflächen beansprucht werden. Aufgrund der starken Überformung, die die Flächen bereits im Zuge der Erstbebauung und der Anlage der Gärten erfahren haben und ihrer aktuellen Ausprägung als Ziergärten, handelt es sich um ökologisch eher geringwertige Flächen. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes resultiert daraus nicht.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.6 Schutzgut Tiere

- a) Ausgangssituation

Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet die üblicherweise in Siedlungszusammenhängen vorkommenden Tierarten ansässig sind. Aufgrund des Vorherrschens von Ziergehölzen in den Gärten ist dort die Lebensraumeignung für viele heimische Insekten und Vogelarten eher eingeschränkt. In den Randbereichen des Gebietes sind die Bedingungen für die Fauna aufgrund einer zunehmenden Gehölzdichte bzw. dem dort vorhandenen Waldrand besser.

Von den europarechtlich besonders oder streng geschützten Arten sind Brutvogelarten der Gebäude und der Gehölze zu erwarten, darüber hinaus vermutlich verschiedene Fledermausarten.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da der Bebauungsplan eingeschränkt Neubaumaßnahmen im Bereich der rückwärtigen Gartengrundstücke zulässt, wird sich der Anteil an Lebensräumen für Tiere etwas verringern, vermutlich aber nur marginal verschlechtern. Durch die geltenden und zu beachtenden Schutzfristen für die Beseitigung von Gehölzen ist gewährleistet, dass es nicht zu Tötungen oder zur Beseitigung von Brutstätten von Vögeln kommt. Sollten Großbäume gefällt werden müssen, müssten diese ggf. vorab auf ein Vorkommen von Höhlen und möglichen Fledermausbesatz überprüft werden.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

- a) Ausgangssituation

Weil in dem bebauten Gebiet keine ausgeprägte Lebensraumvielfalt besteht, ist auch die Artenvielfalt begrenzt. Eine größere Struktur- und damit auch Artenvielfalt ist im Osten und Süden Richtung Waldrand zu erwarten.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und grenzt auch nicht an ein solches an, gleiches gilt für das Biotopverbundsystem.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da sich der Gebietscharakter durch eine weitere bauliche Verdichtung nicht grundlegend ändern wird, können Veränderungen der bestehenden biologischen Vielfalt verneint werden.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.8 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

a) Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine attraktive Wohnlage in der Stadt Reinbek, geprägt durch eine überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit größeren Gärten, Bäumen und Hecken. Die Bebauung ist nicht homogen, aber es gibt entlang aller Straßen Vorgartenzonen, die abgesehen von Zufahrten bzw. Stellplätzen begrünt und gärtnerisch angelegt sind.

Bestehende angrenzende Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das grundsätzliche Ziel der Bebauungsplanung bedeutet für das Plangebiet insgesamt eine Bewahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes. Weil sich die Planung am Bestand orientiert, ist nicht mit einer Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes haben eine Aufwertung des bestehenden Ortsbildes zum Ziel.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Im Plangeltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier ist keine Aussage zu treffen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Hier ist keine Aussage zu treffen.

6.2.10 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet besitzt eine große Bedeutung als Wohnstandort. Die aufgrund der privaten Gartenflächen starke Durchgrünung sowie der im Osten und Süden angrenzende Wald dienen der Erholung der Bewohner:innen und sichern die Freiraumqualität für diesen Bereich von Reinbek. Über einen öffentlichen Fußweg in Ost-West-Ausrichtung ist das Gebiet an die Waldfläche im Osten angebunden.

Der relativ große Grünanteil wirkt sich auch auf die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet aus. Dennoch besteht eine ortsübliche Grundbelastung durch Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr. Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Straßenverkehr.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Hier sind keine durch die Planung bedingten Veränderungen absehbar. Bei einer Verdichtung wird sich der Anteil der Gartenfläche und damit der Freiflächen insgesamt verringern, dennoch bleibt der Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes erhalten. Der gebietsinterne Verkehr wird zunehmen, allerdings nur in einem geringen Umfang.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wird ergänzt

6.2.11 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

Alle Schutzgüter sind im Bestand in hohem Maß dadurch geprägt, dass es sich um ein bereits langjährig bebautes Gebiet mit den entsprechenden Auswirkungen und Einschränkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern handelt. Änderungen hieran wird es durch eine Verdichtung der Bebauung nicht geben.

6.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet nach dem bisher geltenden Planungsrecht richten und eine weitere Verdichtung wäre in den Bereichen, in denen es noch keine Bebauung in 2. Reihe gibt, ebenfalls möglich. Da ohne B-Plan keine Vorgaben hinsichtlich der Größe und Ausprägung von befestigten Flächen auf den Grundstücken oder hinsichtlich der Entwässerung von Flächen bestehen, würde sich die Umweltsituation in einigen Punkten verschlechtern.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten stellt sich in diesem Fall nicht, da sich der Bebauungsplan auf ein bestehendes Wohngebiet bezieht und darauf abzielt, bestehende Qualitäten zu sichern und innerhalb eines gesetzten Rahmens eine moderate Entwicklung zu ermöglichen.

6.5 Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes birgt kein Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen. Auch befinden sich im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches keine Industrie- oder Gewerbeanlagen oder landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung verursachen könnten. Es existieren auch keine Planungen für eine Ansiedlung solcher Betriebe in der näheren Umgebung.

Hinsichtlich der zu prüfenden Anfälligkeit des Vorhabens in Bezug auf den Klimawandel und damit im Zusammenhang stehenden Katastrophen ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf das

Lokal- und Regionalklima marginal sein werden und insofern weder eine Verstärkung noch eine Abschwächung von Klimawandelfolgen zu erwarten sind.

6.6 Angaben zum Verfahren und zur Methodik

6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Technische Verfahren kamen für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 110 nicht zur Anwendung. Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Informationen bildeten Ortsbegehungen, vorhandene Pläne, der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Informationen der Gemeinde sowie vorhandene Gutachten.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung bzw. bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

6.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Wird ergänzt

6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltberichtes

Wird ergänzt

7. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26,7 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Allgemeine Wohngebiet	238.257,1 m ² ,
die Straßenverkehrsflächen	23.702,8 m ² ,
die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.812,8 m ² ,
die Flächen für Versorgungsanlagen	289,5 m ² ,

Plangebiet insgesamt	267.062,2 m²
-----------------------------	--------------------------------

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Reinbek entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten.

7.3 Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Hinschendorf Süd“ existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Es werden keine existierenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am gebilligt.

Stadt Reinbek, den

.....
(Unterschrift)