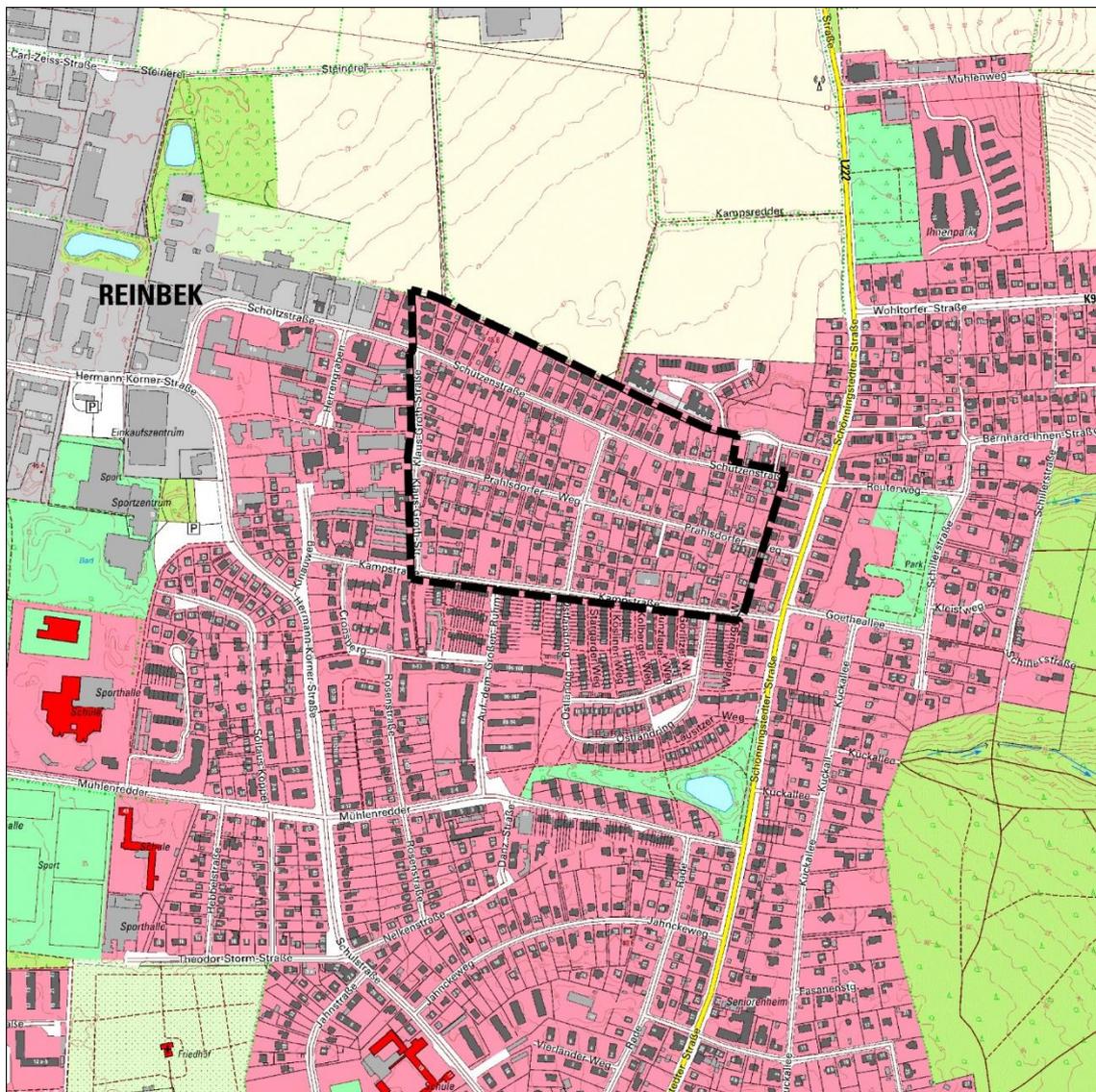


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Prahlsdorf“

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



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....                          | <b>7</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass.....  | 7         |
| 1.2      | Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                           | 7         |
| 1.3      | Grundlage des Verfahrens .....                                       | 8         |
| 1.4      | Rechtsgrundlagen .....   | 8         |
| <b>2</b> | <b>Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse</b> ..... | <b>8</b>  |
| 2.1      | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) .....               | 8         |
| 2.2      | Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....                     | 9         |
| 2.3      | Landschaftsrahmenplan Planungsraum III .....                         | 9         |
| 2.4      | NATURA 2000-Gebiete.....   | 9         |
| 2.5      | Flächennutzungsplan .....  | 10        |
| 2.6      | Landschaftsplan.....   | 10        |
| 2.7      | Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....              | 10        |
| 2.8      | Stadtleitbild Reinbek .....  | 11        |
| <b>3</b> | <b>Bestandssituation</b> .....                                       | <b>12</b> |
| 3.1      | Städtebauliche Situation.....  | 12        |
| 3.2      | Verkehrliche Erschließung .....                                      | 14        |
| 3.3      | Natur und Umwelt .....   | 14        |
| 3.3.1    | Vegetationsbestand .....   | 14        |
| 3.3.2    | Topografie.....  | 16        |
| 3.3.3    | Bodenschutz / Altlasten.....   | 16        |
| 3.3.4    | Natur- und Artenschutz .....   | 16        |
| 3.3.5    | Orts- und Landschaftsbild .....                                      | 20        |
| 3.4      | Denkmalschutz .....  | 20        |
| 3.5      | Eigentumsverhältnisse .....  | 21        |
| 3.6      | Ver- und Entsorgung .....  | 21        |
| 3.7      | Weitere infrastrukturelle Versorgung .....                           | 22        |
| 3.8      | Immissionsschutz.....  | 22        |
| <b>4</b> | <b>Planung</b> .....   | <b>23</b> |
| 4.1      | Ziele und Zweck der Planung .....                                    | 23        |
| 4.2      | Flächenbilanz.....   | 24        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.3      | Städtebauliches Konzept.....  | 24        |
| 4.4      | Immissionsschutz.....   | 25        |
| 4.5      | Artenschutz .....   | 29        |
| 4.5.1    | Mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt .....  | 29        |
| 4.5.1.1  | Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie<br>.....       | 29        |
| 4.5.1.2  | Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie .....  | 30        |
| 4.5.1.3  | Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....   | 30        |
| 4.5.1.4  | Weitere Arten .....   | 30        |
| 4.5.2    | Artenschutzrechtliche Prüfung.....  | 30        |
| 4.5.3    | Artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf .....  | 31        |
| <b>5</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>   | <b>33</b> |
| 5.1      | Art und Maß der baulichen Nutzung .....   | 33        |
| 5.2      | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....   | 34        |
| 5.3      | Mindestgrundstücksgröße .....   | 35        |
| 5.4      | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....  | 35        |
| 5.5      | Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebenanlagen.....   | 35        |
| 5.6      | Verkehrsflächen .....   | 36        |
| 5.7      | Grünflächen .....   | 36        |
| 5.8      | Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen<br>Umwelteinwirkungen .....       | 36        |
| 5.9      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft ..... | 37        |
| 5.10     | Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung<br>.....              | 37        |
| <b>6</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>38</b> |
| 6.1      | Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung .....   | 38        |
| 6.2      | Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....   | 39        |
| <b>7</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>8</b> | <b>Hinweise .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>9</b> | <b>Umweltbericht .....</b>  | <b>40</b> |
| 9.1      | Einleitung .....  | 40        |
| 9.1.1    | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 108.....                        | 40        |

---

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 9.1.2     | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen<br>sowie ihre Berücksichtigung ..... | 41        |
| 9.2       | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....                                      | 46        |
| 9.2.1.1   | Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....  | 46        |
| 9.2.1.1   | Schutzgut Tiere .....   | 50        |
| 9.2.1.2   | Schutzgut Pflanzen .....  | 58        |
| 9.2.1.3   | Biologische Vielfalt .....  | 62        |
| 9.2.1.4   | Schutzgut Fläche .....  | 63        |
| 9.2.1.5   | Schutzgut Boden.....  | 64        |
| 9.2.1.6   | Schutzgut Wasser .....  | 65        |
| 9.2.1.1   | Schutzgüter Klima/Luft .....  | 66        |
| 9.2.1.1   | Schutzgut Landschaft.....   | 67        |
| 9.2.1.1   | Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....   | 68        |
| 9.2.1.2   | Wechselwirkungen .....  | 69        |
| 9.2.1.1   | Kumulierende Wirkungen .....  | 69        |
| 9.2.2     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung<br>der Planung.....             | 69        |
| 9.2.3     | Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen<br>Planungsmöglichkeiten .....                   | 70        |
| 9.3       | Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange.....  | 70        |
| 9.3.1     | Sachgerechter Umgang mit Abfällen .....   | 70        |
| 9.3.2     | Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle,<br>Katastrophen oder Klimawandel.....   | 70        |
| 9.4       | Angaben zum Verfahren und zur Methodik .....  | 71        |
| 9.4.1     | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....   | 71        |
| 9.4.2     | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....   | 71        |
| 9.4.3     | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....  | 71        |
| 9.4.4     | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....  | 72        |
| <b>10</b> | <b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>  | <b>73</b> |
| <b>11</b> | <b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>   | <b>73</b> |
| <b>12</b> | <b>Beschluss .....</b>  | <b>74</b> |

## **ANLAGEN**

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.05.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 Analyse Bestand, Stand: 31.08.2023
- Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Reinbek, Stand: 29.06.2022
- BBS Umwelt GmbH: Stadt Reinbek, B-Plan 108 „Prahlsdorf“ Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Stand: 27.07.2023
- Hanseatisches Umweltkontor GmbH: Erstbewertung Kampstraße 8, 21465 Reinbek, Stand: 01.08.2023
- Hanseatisches Umweltkontor GmbH: Erstbewertung, Prahlsdorfer Weg 27, 21465 Reinbek, Stand: 02.08.2023
- Ingenieurgemeinschaft Dometeit+Partner: Wasserhaushaltsbilanz Bebauungsplan BP 108 Prahlsdorf, Stand: 15.03.2024

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

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

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

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

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

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

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

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

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

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

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

- die Kampstraße im Süden und
- die nördliche Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Schützenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

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

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002)

## **2 Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)**

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

## **2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)**

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

## **2.3 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III**

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

## **2.4 NATURA 2000-Gebiete**

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

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das:

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

Sowohl das Vogelschutzgebiet als auch die genannten FFH-Gebiete umfassen den Sachsenwald mit der Schwarzen Au, den sehr naturnahen Laubwaldbestand des Gülzower Holzes und das Billeetal. Im Sachsenwald ist die Erhaltung des naturnahen und strukturreichen Mischwaldbestandes und im Gülzower Holz und die Erhaltung des naturnahen, alten und strukturreichen Laubwaldbestandes zu gewährleisten. Für die Fließgewässer im Gebiet, v. a. die naturnahen Bereiche der Bille und der Schwarzen Au, ist insbesondere die Erhaltung eines naturnahen und dynamischen Fließgewässersystems mit Prallhängen, Überschwemmungs- und Flachwasserbereichen sowie Flussbettverlagerungen zu gewährleisten.

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

## **2.5 Flächennutzungsplan**

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

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

## **2.6 Landschaftsplan**

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

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Knick im Landschaftsplan als Knick im Bestand dargestellt.

## **2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

### Innenbereich

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

### Bebauungsplan Nr. 19 „Schönningstedter Straße

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

### Bebauungsplan Nr. 2 „Gebiet Cronsberg“

Der Bebauungsplan Nr. 2 mit Rechtskraft aus 1962 umfasst das gesamte Wohngebiet südlich der Kampstraße, östlich der Hermann-Körner-Straße, westlich der Schönningstedter Straße und nördlich des Jahnckeweges und setzt in diesem Bereich unterschiedliche Wohngebiete - zumeist als II bis III geschossige Zeil- oder Reihenhausbebauung - sowie Grün und Verkehrsflächen fest.

### Bebauungsplan Nr. 31 „Nördlich Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße“

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

### Bebauungsplan Nr. 16 (inkl. Änderungen)

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

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

## **2.8 Stadtleitbild Reinbek**

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

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

Reinbek stellt daher qualitatives Wachstum als Leitidee in das Zentrum der Stadtentwicklung. Dieser Grundsatz beinhaltet auch klare Vorgaben für die künftige Flächenentwicklung. Hierbei steht die Innenentwicklung in deutlicher Priorität vor Neuausweisung

von Baugebieten. Der Bebauungsplan nimmt diesen Grundsatz als Zielsetzung auf. Durch die geplante Nachverdichtung kann eine weitere Entwicklung in den Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig soll durch die städtebauliche Steuerung die Qualität der Siedlung erhalten bleiben und eine unverhältnismäßige Verdichtung und Versiegelung verhindert werden.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

##### Innerhalb des Plangebietes

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

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

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

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

Zur Analyse des derzeit vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine detaillierte Flächenerfassung<sup>1</sup>. Die derzeitige Versiegelung zeigt sich im Bestand zumeist in einem für ein allgemeines Wohngebiet typischen städtischen Maß. Der überwiegende Anteil der Grundstücke (rund 96 %) weist einen Versiegelungsgrad durch die (hochbaulichen) Anlagen (Gebäude, Nebengebäude und Garagen, etc.) von < 40 % auf. Dies würde einer für allgemeine Wohngebiete im städtischen Raum häufige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechen. Rund 73 % der Grundstücke weisen hier eine Grundflächenzahl von < 0,3 auf.

Aufgrund der komplexen, gewachsenen baulichen Struktur verzichtet die Analyse auf die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenanlagen. Durch die vorhandenen Um- und Anbauten der letzten Jahrzehnte ist eine klare Trennung der Nutzungen nicht

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 „Prahlsdorf“, Analyse Bestand, Stand: 31.08.2023

abschließend möglich, so dass hier lediglich die versiegelten Wege, Terrassen und Stellplatzflächen getrennt berechnet werden und somit eine Art „Worst-Case“ Aufnahme für die hochbaulichen Anlagen aufgeführt wird.

Die in wenigen Fällen vorhandene Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bedingt sich zum einen durch die sehr kleinen Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 193 m<sup>2</sup> bis 265 m<sup>2</sup> sowie durch die Einbeziehung der Nebengebäude in diese Berechnung.

Unter Anrechnung sämtlicher baulicher Anlagen (inklusive Wege, Terrassen, Stellplätze, etc.) weist der größere Teil der Grundstücke (rund 72 %) eine Grundflächenzahl von < 0,5 und somit eine Versiegelung von 50 % der Grundstücksfläche auf.

Aktuell stellt sich der größere Anteil der vorhandenen Bebauung (rund 82 %) als I-geschossige Bebauung mit (steilem) Satteldach dar. Insbesondere die in den letzten Jahren erfolgte großformatigere Nachverdichtung hat hingegen oftmals II-Vollgeschosse mit einem ausgebauten weiteren Dach- oder Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss.

Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich in der Gebäudehöhe. Im Rahmen der Vermessung des Plangebietes wurden ergänzend die von der Straße messbaren Gebäudehöhen des Bestandes aufgenommen. Von der gemessenen Bestandsbebauung liegt insbesondere der ältere (kleinteilige) Gebäudebestand bei einer Höhe von bis zu 6,5 m mit einem Anteil von rund 8 %. Insbesondere neuere Nachverdichtungen weisen hier eine Gebäudehöhe von über 9,5 m auf (rund 15 %). Der größere Anteil der Gebäude weist eine Höhe zwischen 6,5 und 9,5 m auf (rund 77 %).

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

#### Außerhalb des Plangebietes

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

Nördlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an.

## **3.2 Verkehrliche Erschließung**

### MIV - Motorisierter Individualverkehr

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

### Fuß- und Radwege

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

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

### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

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

### Ruhender Verkehr

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

## **3.3 Natur und Umwelt**

### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich erfolgte im September 2021 eine Biotoptypenkartierung<sup>2</sup> anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein<sup>3</sup>.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.2 Topografie

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

### 3.3.3 Bodenschutz / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegt die Altlastenverdachtsfläche Prahlsdorfer Weg 27 (Taxiunternehmen und Betriebshof mit Eigenverbrauchstankstelle 1954-1984). Zudem befindet sich mit der Kampstraße 8 (Tischlerei) eine bisher ungeprüfte Fläche innerhalb des Plangebietes. Zur Klärung der möglichen Auswirkungen auf die Planung erfolgte eine gutachterliche Ersteinschätzung<sup>4</sup> zu diesen Flächen. Im Ergebnis sind keine Auswirkungen auf die zumeist bereits bestehende Wohnnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes abzuleiten.

Weiter liegen im Plangebiet auf der Schönningstedter Straße 57 51, 45 und Kampstraße 12 weitere Flächen, die als Archivflächen erfasst sind. Außerdem gehören Kampstraße 9, 11 13, 10 und 12 zu den Flächen einer Altablagerung, die ebenfalls als Archivfläche erfasst sind. Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte jedoch eine neue Nutzung des Grundstücks geplant sein oder neue Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung nach Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein durch einen anerkannten Altlastensachverständigen nach §18 BBodSchG erneut zu überprüfen. Hierzu ist im Vorwege der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises zu beteiligen.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zurzeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

### 3.3.4 Natur- und Artenschutz

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind Knicks mit typischer Ausprägung vorhanden, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt sind. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotop führen können, verboten.

---

<sup>4</sup> Hanseatisches Umweltkontor GmbH: Erstbewertung Kampstraße 8, 21465 Reinbek, Stand: 01.08.2023

Hanseatisches Umweltkontor GmbH: Erstbewertung, Prahlsdorfer Weg 27, 21465 Reinbek, Stand: 02.08.2023

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolgte die Erarbeitung der Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag<sup>5</sup>.

Die Grundlage für die Ermittlung der Habitatsituation bildete eine Geländebegehung am 24.7.2023. Die Fläche des Plangebietes wurde begangen und soweit einsehbar die Biotopsituation eingeschätzt. Dazu gehörten ältere Bäume (ggf. mit Höhlen), Nester/Horste, Öffnungen in Gebäudestrukturen (Öffnungen, Nischen, Spalten, Jalousiekästen u.a.).

Es wurden keine Begehungen auf Privatgelände und im Innenbereich von Gebäuden durchgeführt.

### Ermittlung des faunistischen Bestands:

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten (-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Weiterhin wurden Artkataster-Daten vom LfU sowie weitere Informationsquellen (Brutvogelatlas, Säugetieratlas, Vogelforen u.a.) ausgewertet.

Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die hier zu erwartenden und artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, hier vor allem die Fledermäuse.

### Darstellung der Planung und der Auswirkungen:

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt.

### Artenschutzrechtliche Prüfung:

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. nachfolgendes Kapitel) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahme genehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

### Abgrenzung des Wirkraumes

Auf Grund der starken Vorbelastung durch die flächendeckende Wohn-, Garten-, Freizeit- und Verkehrsnutzung, weiter auch die rundum umgebende gleichartige Nutzungen, wird nachfolgend von der Annahme ausgegangen, dass dauerhafte Wirkungen nur im Bereich der Flächeninanspruchnahme erfolgen.

---

<sup>5</sup> BBS Umwelt GmbH: Stadt Reinbek, B-Plan 108 „Prahlsdorf“ Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Stand: 27.07.2023

Vorübergehende durch Bautätigkeit hervorgerufene visuelle und akustische Störungen werden hier nicht weiter berücksichtigt, da in diesem vorbelasteten Bereich keine störempfindlichen Arten vorkommen werden

#### Habitatsituation

Die Gebäude zeigen eine sehr gemischte Altersstruktur. Die ursprünglich dort erbauten Wohnhäuser (ca. 60er/70er Jahre) sind durchweg gepflegt und (auch teilweise energetisch) modernisiert, z.T. auch schon erneuert und/oder erweitert. Für die faunistische Besiedlung ist dies allerdings eher von Nachteil, da Nischen, Ritzen, Spalten und anderen Öffnungen weitgehend fehlen. Letzteres ist eher in den zurückgelegenen und schwer einsehbaren Nebengebäuden in den Gärten der Fall.

Die Gartenanlagen sind v.a. im Norden recht großzügig geschnitten und beinhalten in den hinteren Bereichen neben strukturarmen Rasenflächen, Ziersträuchern und Blumenrabatten z.T. auch wenige, ältere und naturschutzfachlich wertvollere Gehölze (Laub- und Nadelbäume, kaum Obstbäume).

Im direkten Umfeld der Gebäude (z.B. im Bereich der Vorgärten an der Straße) weisen die Gartenanlagen i.d.R. keinen besonderen ökologischen Wert auf. Sie sind meist durch einen hohen Versiegelungsgrad, einen hohen Anteil an nicht heimischer Vegetation, z.B. Thuja, Kirschlorbeer, Buchs und gestutzte Hecken/Gebüsche sowie Dekorationselemente gekennzeichnet.

#### **Faunistischer Bestand**

Nachfolgend wird der potenzielle Bestand innerhalb des Wirkraums näher beschrieben. Die hier zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten werden mit ihrem Gefährdungsgrad nach Roter Liste SH, dem Schutzstatus nach dem BNatSchG und ihrer Zugehörigkeit zu einem Anhang der Vogelschutz- bzw. FFH-Richtlinie räumlich differenziert aufgeführt.

Fischotter, Ringelnatter und Gebirgsstelze sind dem Biotopraum zuzuordnen, sie kommen im Geltungsbereich nicht vor. Grasfrosch und Erdkröte sind für Gehölzbereiche im Umfeld von Laichgewässern typisch, sie können vereinzelt im Sommerlebensraum in Gärten vorkommen. Fledermäuse können die Gärten als Nahrungsraum und Gebäude mit Spalten oder Zugängen oder auch Höhlen in älteren Bäumen als Quartiere nutzen.

#### Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Die bestehenden Gebäude zeigten einen guten Pflegezustand. Es wurden keine Reste von Nestern der Brutvögel an den Gebäuden (z.B. Mehlschwalben) gefunden. Im einsehbaren Bereich sind für Brutvögel geeigneten Nischen, Rankgewächse (wie Efeu) oder sonstige als Nistplatz geeignete Strukturen selten.

Das Umfeld der Wohnhäuser ist ebenfalls i.d.R. naturfern ausgebildet mit hohem Versiegelungsgrad, höherem Anteil an nicht heimischen Gartenpflanzen, die i.d.R. durch Schnitt in Grenzen gehalten werden (z.B. Schnitthecken). Wegen der hier zusätzlich auch verstärkt auftretenden Störungen durch „Ein und Aus-Gehen“, Freizeitnutzungen, Lärmwirkungen usw. sind im Bereich der Gärten nur verbreitete, wenig anspruchsvolle

und wenig störungs-empfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten. Dazu gehören Meisenarten, Amsel, Haussperlinge, u.a..

Auf Grund der allgemein in Siedlungen eher naturfern ausgebildeten Lebensraumverhältnisse und der wohngebietstypischen Störungen (Autoverkehr, Spaziergänger, Erholungsnutzung in den Gärten usw.) sind im Bereich der Straßen/Wege und der Gartenanlagen mit Nebengebäuden/Gartenhäusern nur verbreitete und wenig störungsempfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten. Dazu gehören Meisenarten, Amsel, Haussperlinge, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Singdrossel u.a.. Vorkommen von Schwalben können wegen der hier ungeeigneten Nahrungshabitatsituation (zu wenig Insekten!) ausgeschlossen werden. Mauersegler bevorzugen höhere Gebäude und sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine stärkere Eignung für Brutvogelarten der Gehölze besteht im Bereich der älteren Bäume in den Gartenanlagen, dem Knick im Norden mit Sträuchern und alten Eichen, Spielplatz mit z.B. alten Platanen und der Straßenbäume. Hier sind die o.g. Siedlungsvögel vorrangig zu erwarten.

#### Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

##### Fledermäuse

Fledermäuse sind in der Lage kleinste Spalten zu nutzen, z.B. in außen liegenden Jalousien-/Rolladenkästen, unter den Abschlussleisten von Flachdächern oder Spalten an den Ortgängen. Dies gilt vor allem für die sehr kleinen Arten der gebäudebewohnenden Fledermausarten (Zwerg- und Mückenfledermaus). Auf Grund der strukturellen Beschaffenheit der Umgebung (Situation der Nahrungshabitate, Höhlen- und Spaltenangebote) ist hier je-doch nicht mit Massenvorkommen zu rechnen.

Wegen der Beleuchtungssituation in diesem flächendeckend besiedelten Raum können Vorkommen lichtempfindlicher Fledermausarten weitgehend ausgeschlossen werden, sind aber im Norden am Knick am Rande des Geltungsbereiches denkbar (wie z.B. Braunes Langohr).

Fledermausquartiere können überall in den Nebengebäuden der Gartenanlagen nicht ausgeschlossen werden. Altbaumbestände waren stellenweise vorhanden, konnten jedoch auf Grund der Lage auf privaten Grundstücken nicht auf Höhlen- und Spaltensituationen geprüft werden. Ältere Bäume in städtischen Gärten werden jedoch erfahrungsgemäß meist in einer Weise behandelt, dass die Gefahr von Abgängen bei Sturm aus Sicherheitsgründen minimiert wird (z.B. durch Entfernen von Totholz oder komplettes Fällen). Dies gilt auch für die Straßenbäume am Parkweg). Dennoch können einzelne Quartiervorkommen nicht ganz ausgeschlossen werden. z.B. im Norden im Verlauf des Knicks und dort v.a. in einem Höhlenbaum (Hainbuche).

##### Weitere europäisch geschützte Arten

Es bestehen geeigneten Habitatstrukturen für die Haselmaus im nördlichen Knick am Rande des Geltungsbereiches. Die weiteren Flächen sind nicht für die Art geeignet.

Vorkommen der europäisch geschützten Zauneidechse und/oder Frosch- und Krötenarten sind nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte besonnte Wälle, Laichgewässer) fehlen. Die Bäume im Geltungsbereich weisen keine Eignung für den Eremiten auf, dessen Larve in mulmreichen alten Höhlen lebt. Auch der an Eichen gebundene Heldbock kann hier ausgeschlossen werden. Ruderalfluren mit Weidenröschen oder Nachtkerze als Nahrungspflanzen für den Nachtkerzenschwärmer wurden nicht festgestellt, die Art ist daher nicht zu erwarten. Auch weitere Arten wie Wolf oder Fischotter können ausgeschlossen werden.

#### National geschützte Arten

Auf Grund der hier gegebenen Lebensraumbedingungen und fehlender Gewässer sind keine bedeutsamen Vorkommen nur national geschützter Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen zu erwarten. Vorkommen der Weinbergschnecke, der Blindschleiche, der Erdkröte (nur Sommerlebensraum), des Grasfrosches und Teichmolchs (an/in Gartenteichen) und national geschützter Kleinsäuger ohne besondere Lebensraumansprüche sind möglich. Ein größeres Potenzial für diese Arten besteht im Norden entlang des Knicks und der größeren Gärten am Rande des Geltungsbereiches.

#### Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zu meist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*).

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

### **3.3.5 Orts- und Landschaftsbild**

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

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

### **3.4 Denkmalschutz**

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

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

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

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Durch diese Bebauungsaufstellung erfolgt zunächst keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation. Gleichwohl ermöglicht der Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung. Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude wird die potenziell mögliche Nachverdichtung planungsrechtlich gesteuert. Der vorhandenen Bestand, welcher mehr als zwei Wohnungen je Gebäude aufweist, wird hierbei dem Bestandsschutz unterstellt. Eine weitere Entwicklung dieser Bebauung ist daher nicht möglich, so dass im Ergebnis nicht von einer Erhöhung der Anzahl der künftigen Wohneinheiten und Bewohner:innen auszugehen ist.

#### Strom und Gas

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

#### Frischwasser

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

#### Schmutzwasser

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

#### Niederschlagswasser

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse mit einer geringen Versickerungsfähigkeit erfolgt derzeit eine umfassende Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Leistungen.

Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen das planerische Ziel des Erhalts der kleinteiligen Strukturen und der Charakteristik der Siedlung Prahlisdorf. Ein wichtiger Baustein ist die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter

Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den aktuell zulässigen Rahmen des § 34 BauGB auf.

#### Abfallbeseitigung

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

### **3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung**

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

### **3.8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt westlich der Schönningstedter Straße und umfasst den Bereich der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges, der Kampstraße und der Klaus-Groth-Straße. Im Westen grenzt direkt ein Gewerbegebiet an. Im Süden ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich zudem ein Kinderspielplatz mit einem zugehörigen Bolzplatz.

Westlich des Plangebietes schließt ein Gewerbegebiet an. Dieses ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 16 in seiner 4. Änderung erfasst. Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbeflächen innerhalb dessen Plangebietes unterschiedliche Lärmkontingente fest, welche eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des vorliegenden Plangebietes sicherstellen.

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen nördlich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

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

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

## 4.2 Flächenbilanz

|  |        |                        |
|--|--------|------------------------|
| Plangeltungsbereich  | gesamt | 153.918 m <sup>2</sup> |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                    |        | 130.731 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsfläche                                     |        | 13.231 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                     |        | 7.295 m <sup>2</sup>   |
| <i>davon:</i>  |        |                        |
| ▪ Zweckbestimmung „Fußweg“                                     |        | 75 m <sup>2</sup>      |
| ▪ Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ |        | 7.220 m <sup>2</sup>   |
| Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“                      |        | 2.661 m <sup>2</sup>   |

## 4.3 Städtebauliches Konzept

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

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

Das Konzept sieht zunächst eine geringfügige Nachverdichtung entlang der Schützenstraße und der Kampfstraße durch eine maximale II-Geschossigkeit vor. Der bebaubare Bereich orientiert sich hierbei an den vorhandenen Strukturen und weist einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. In einem straßenbegleitenden Streifen von 20,0 m soll eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Der Bereich beschränkt sich hierbei auf die nördlichen Straßenseiten sowie die südlichen Straßenbereich der Schützenstraße bis zur Hermann-Löns-Straße.

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

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen, der maximalen Gebäudegrößen (maximalen Gebäudelängen) und insbesondere die maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude orientiert sich die mögliche Bebauung am kleinteiligen Bestand der Siedlung. Somit wird eine weitergehende Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet bewusst gesteuert. Ergänzend soll durch die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf

50 % der einzelnen Grundstücke der offene und grüne Charakter der Siedlung erhalten bleiben.

#### 4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 erfolgte die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>6</sup>.

Das Plangebiet liegt westlich der Schönningstedter Straße und umfasst den Bereich der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges, der Kampstraße und der Klaus-Groth-Straße. Im Westen grenzt direkt ein Gewerbegebiet an. Im Süden ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich zudem ein Kinderspielplatz mit einem zugehörigen Bolzplatz.

Der Kinderspielplatz dient der lokalen Versorgung eines Gebiets und ist gemäß § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als nicht gesundheitsgefährdend einzustufen und somit nicht beurteilungsrelevant. Der Gesetzgeber macht daher keine Vorgaben hinsichtlich von in der Nachbarschaft einzuhaltender Immissionsricht- bzw. Grenzwerte.

Für das im Westen angrenzende Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass die heutige Situation mit der benachbarten Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich verträglich ist. Da ein Heranrücken der Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereichs in Richtung des Gewerbegebiets nicht vorgesehen ist, ergibt sich kein neu entstehender immissionsschutzrechtlicher Konflikt aus der geplanten Nachverdichtung durch Wohnbebauung. Daher kann auf die Untersuchung des Gewerbelärms im Rahmen dieser Bauleitplanung verzichtet werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallenschutzrechtlichen Auswirkungen für das Vorhaben aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) auf den umliegenden Straßen wurden den Ergebnissen der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung der Stadt Reinbek entnommen.

<sup>6</sup> Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Reinbek, Stand: 29.06.2022

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Innerhalb der künftigen Baugrenzen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags bis zu einem Abstand von jeweils etwa 30 m zur Mitte der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges und der Klaus-Groth-Straße sowie bis zu einem Abstand von ca. 52 m zur Mitte der Kampstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen nahezu überall eingehalten. Lediglich entlang der Kampstraße sind bis zu einem Abstand von etwa 25 m zur Mitte dieser Straße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) tags zu verzeichnen.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für das maßgebende Geschoss nahezu überall überschritten. Lediglich nördlich der Schützenstraße wird ab einem Abstand von ca. 52 m zur Mitte dieser Straße der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird in weiten Teilen des Plangeltungsbereichs eingehalten. Lediglich bis zu einem Abstand von jeweils etwa 21 m zur Mitte der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges und der Klaus-Groth-Straße sowie bis zu einem Abstand ca. 36 m zur Mitte der Kampstraße überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der damit verbundenen Erschließung somit aus Belegenheitsgründen nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- und Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109<sup>7</sup>.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in der Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden dargestellt .

---

<sup>7</sup> DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018 und DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018;

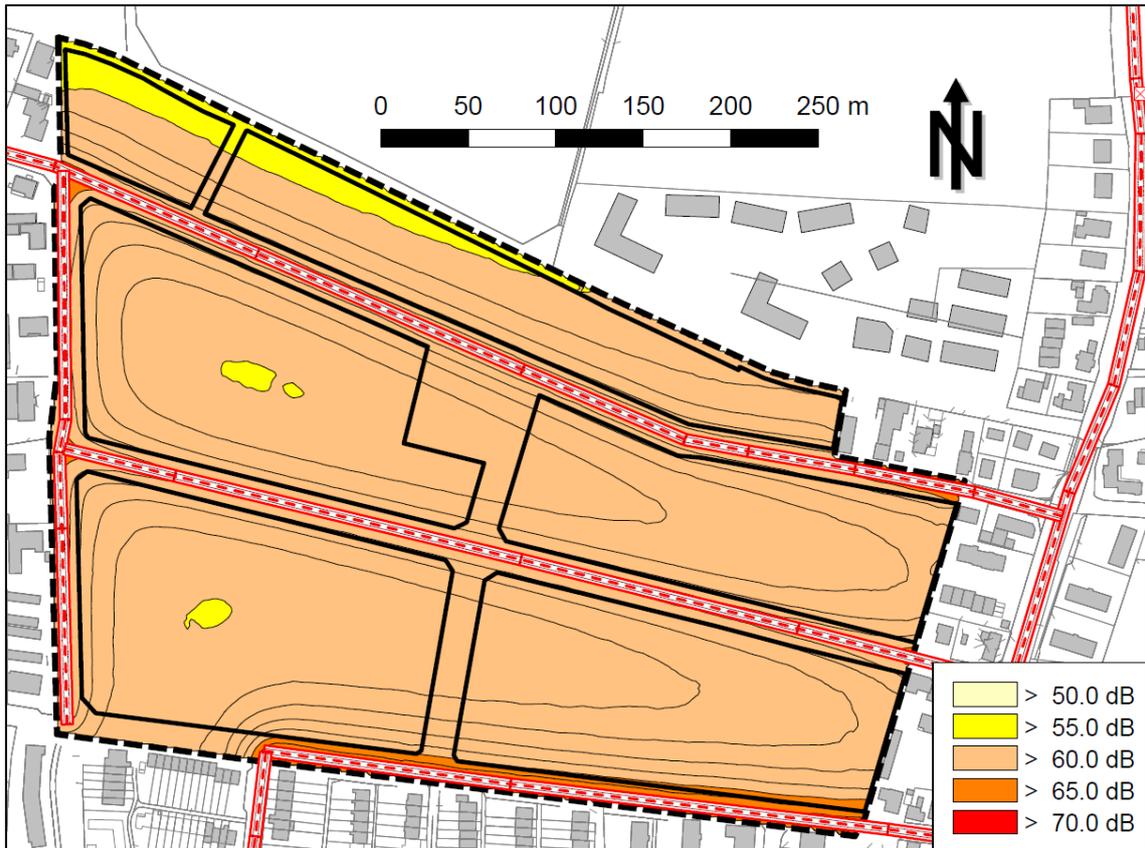
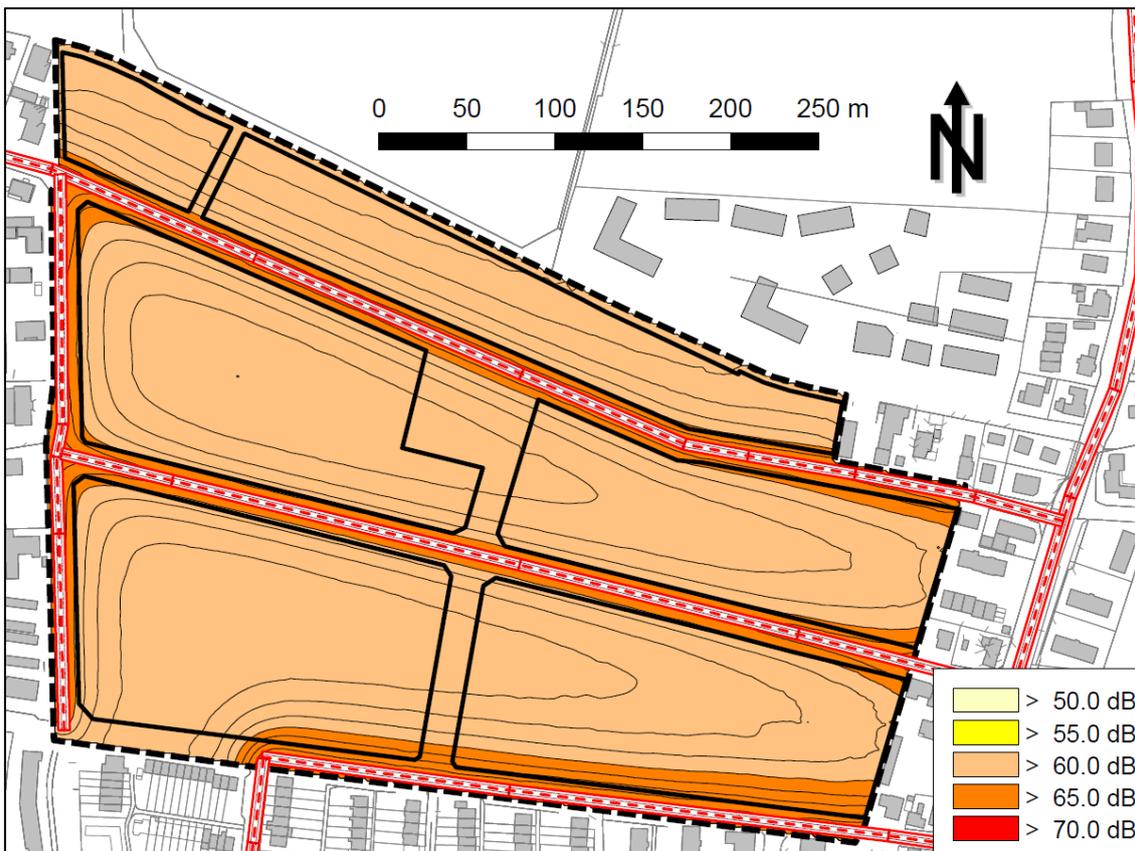


Abb.: 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



**Abb.: 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden**

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind zum Schutz der Nachtruhe in den von Überschreitungen von 49 dB(A) nachts betroffenen Bereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass fast überall der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags eingehalten wird. Lediglich vereinzelt ergeben sich an der vorhandenen Wohnbebauung geringfügige Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags. Da sich diese geringfügigen Überschreitungen in Einzelfällen auf vorhandene Wohngebäude beziehen, wird für diese Bereiche von einer Beschränkung der Außenwohnbereiche abgesehen. Denn in diesen Bereichen liegen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor, da der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete deutlich unterschritten wird und in Mischgebieten Wohnen ebenfalls grundsätzlich zulässig ist. Entlang der Kampstraße ergeben sich bis zu einem Abstand von ca. 20 m zur Mitte der Kampstraße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A). Somit sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Bereiche in geschlossener Gebäudeform oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird,

dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird.

#### 4.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolgte die Erarbeitung der Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag<sup>8</sup>.

Nachfolgend werden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die einzelnen Tiergruppen / Arten dargestellt. Diese Auswirkungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Allerdings löst der Bebauungsplan nicht unmittelbar, z.B. durch Erschließung, Verbote i.S. § 44 BNatSchG oder Baumaßnahmen aus. Diese sind im Rahmen von späteren Bauanträgen denkbar und dann zu regeln.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. Es wird nachfolgend angegeben, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch mögliche spätere Bauanträge ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

##### 4.5.1 Mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt

###### 4.5.1.1 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

###### Ungefährdete Brutvögel der Gehölze

Ungefährdete Arten der Gehölze sind in den Gehölzen der Gärten (auch Hecken) und der Straßenbäume zu erwarten. Bei Rodungen von Gehölzen kann es zu Zerstörungen von Nestern, Gelegen und Jungtieren kommen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Bei Gehölzfällungen (auch Hecken in Gärten!) und Auslichtungen von Altbäumen während der Brutzeit kann es zu Zerstörungen von Nestern und Gelegen sowie zu Tötungen von Jungtieren kommen (Tötung)
- Betroffenheiten von Brutrevieren (Lebensraumverlust)

###### Ungefährdete Arten der Gebäude

Beim Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen können Zerstörungen von Nestern, Gelegen und Jungtieren nicht ausgeschlossen werden, da mögliche Bauanträge und ggf. der Zeitraum der Einreichung derzeit nicht bekannt sind.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Betroffenheiten bei späteren Bauanträgen

<sup>8</sup> BBS Umwelt GmbH: Stadt Reinbek, B-Plan 108 „Prahlsdorf“ Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Stand: 27.07.2023

#### **4.5.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

##### Fledermäuse (streng geschützt nach BNatSchG, z. T. RL SH)

Die in einigen Gebäuden potenziell in Spalten, Ritzen und Jalousien-/Rolladenkästen möglichen Fledermausquartiere werden aufgrund ihrer nächtlichen Lebensweise weniger durch Lärm und Bewegungen beeinträchtigt als durch den Verlust von Quartieren. Dies betrifft nicht nur Fortpflanzungsquartiere („Wochenstuben“, Balzstätten) sondern auch Tagesquartiere in der Zeit von Anfang März bis Ende November. Es sind keine essenziell bedeutsamen Jagdhabitats oder Flugrouten betroffen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Zerstörungen von Quartieren beim Rückbau von Gebäuden oder Rodung von älteren Gehölzen während der Quartiernutzung (Tötung)
- Betroffenheiten von Fortpflanzungsstätten (Lebensraumverlust)

##### Haselmaus (streng geschützt nach BNatSchG, RL SH 2)

In dem Knick am Rand des Geltungsbereichs im Norden kann die Art nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Knick wären daher Betroffenheiten von Haselmäusen zu regeln.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Tieren bei Eingriffen in den nördlich liegenden Knick am Rand des Geltungsbereichs
- Betroffenheiten von Fortpflanzungsstätten (Lebensraumverlust)

#### **4.5.1.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine

#### **4.5.1.4 Weitere Arten**

Sofern keine Gartenteiche überplant werden, sind keine Betroffenheiten von „nur“ national geschützten Tierarten und/oder Rote-Liste-Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen zu erwarten. Eine Aufnahme von Teichen ist nicht erfolgt, d.h. eine Betroffenheit ist nicht ganz auszuschließen, wenn in Gärten Umgestaltungen erfolgen.

#### **4.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden aus den zuvor ermittelten Auswirkungen mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten/Verbotstatbestände, Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

Es wurde zunächst davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Untersuchungsraum im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. zu einem Stand, in dem die Privilegierung des § 44 (5) BNatSchG gilt, stattfindet, so dass die Vorgaben für privilegierte Vorhaben anzuwenden sind.

Folgende Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten wurden daher betrachtet:

- a) Es ist zu prüfen, ob Tötungen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.
- b) Es ist zu prüfen, ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-RL und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- c) Es ist zu prüfen, ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Bei einem Verstoß muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden. Eine Genehmigung kann u.a. erfolgen, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen. Sie darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Zulassung des Eingriffs erforderlich.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden nur diejenigen Tierarten und -gruppen aufgeführt, bei denen gemäß den Ausführungen (Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Tierwelt) artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten möglich sind.

Weitere potenziell vorkommende und betroffene Arten sind höchstens national besonders geschützt (BArtSchV). Da es sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind diese Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht relevant und wurden daher nicht weiter behandelt.

#### **4.5.3 Artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf**

Da der Bebauungsplan keine direkten Betroffenheiten von Lebensräumen auslöst, z.B. durch Erschließungsmaßnahmen, ist die artenschutzrechtliche Regelung auf der Ebene der Bauanträge später ggf. anzuwenden. Auf Ebene der Bebauungsplanung werden nachfolgend verschiedene mögliche Fälle aufgeführt und Hinweise für die Anwendung des Artenschutzes gegeben. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen)**

### Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

Rodungen von Gehölzen (auch Hecken in Gärten) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

### Vermeidungsmaßnahme 2 (Brutvögel der Gebäude)

Umbaumaßnahmen an Gebäuden und Nebengebäuden oder deren Abriss sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

### Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse)

Rückbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sowie Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig, bei Bauanträgen ist auch eine Winterquartiereignung zu prüfen.

### Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse)

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

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

### Vermeidungsmaßnahme 5 (Haselmaus)

Die Art kommt im Sommer in den Knicks und Gehölzen vor, sofern längere zusammenhängende Strukturen mit Nahrungspflanzen, wie Hasel, Brombeere, Eichen vorkommen. Im Winter überwintert die Art im Knickwall oder Boden. Bei Eingriffen in Knick im Norden oder damit verbundenen Gehölzbestand ist zur Vermeidung der Tötung von Tieren gemäß dem Merkblatt zur Haselmaus (LLUR 2018) vorzugehen.

### Vermeidungsmaßnahme 6 (Haselmaus)

Zum Schutz des Knicks im Norden ist ein Knickschutzstreifen und Erhalt der typischen heimischen Knickgehölze erforderlich. Im Falle von weitergehender Isolation von Abschnitten durch Knicklücken oder Entfernung von Knickabschnitten > 6 m Länge ist der Ausgleich über die Vorgaben des Merkblattes zur Haselmaus (LLUR 2018) zu regeln.

## **CEF-Maßnahmen**

Bei späteren Eingriffen in Gebäude oder Altbaumbestand, wie z.B. an der Spielfläche, im nördlichen Knick oder bei alten Straßenbäumen gilt:

### CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse in Gebäuden)

Für Abrissvorhaben an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sind pro Gebäude mit Fledermausquartier zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen fachlich korrekt an Gebäuden im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

### CEF-Maßnahme 2 (Fledermäuse in Gehölzen)

Für Rodungen von älteren Bäumen sind pro entferntem Baum 2 Höhlenkästen und 3 Spaltenkästen fachlich korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

## **Weitere Regelungen und Empfehlungen für die Fauna**

Zum Schutz der Fauna sind die Rodungen von Gehölzbeständen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG in der Zeit vom 1.10. - 29.2. des Jahres durchzuführen.

Bei Veränderungen an der Beleuchtung, z.B. der Straßen, werden insektenfreundliche Lampen empfohlen, die sowohl den nächtlichen Insekten als auch den Fledermäusen zu Gute kommen.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

#### Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

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

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

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse wird eine maximale Gebäudehöhe zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt. Auch hier findet sich die geplante Gliederung des Baugebietes mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10,5 m in den straßenbegleitenden Bereichen und bis zu 9,5 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Soweit sich ein Gebäude über mehrere Teilbereiche erstreckt, ist die Festsetzung des Teilgebietes anzusetzen, welcher den größeren Anteil der Grundfläche des Gebäudes abdeckt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich hierbei auf die vorgelagerte Erschließungsstraße.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 16,0 m im nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des kleinteiligen Ortscharakters mit einer ortstypischen Einzel- und Doppelhausbebauung. Bei Doppelhäusern ist die Gesamtlänge von 16,0 m für den Gesamtbaukörper, bestehend aus zwei Gebäudehälften, anzusetzen.

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

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude wird die planerisch gewollte Kleinigkeit der Siedlung planungsrechtlich gesichert.

Die bereits bestehenden Hausgruppe und Mehrfamilienhäuser werden hierbei bewusst auf den Bestandsschutz gesetzt. Eine weitere Entwicklung in diesem Segment ist planerisch von der Stadt Reinbek nicht gewollt.

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

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

### **5.3 Mindestgrundstücksgröße**

Zur Sicherung des offenen und grünen Siedlungscharakters setzt der Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> fest. Diese Flächengröße wird im Bestand teilweise bereits unterschritten. Zur Sicherung der Bebaubarkeit dieser Grundstücke sind die einzelnen Flurstücke als Ausnahme definiert.

### **5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude. Diese Festsetzung unterstreicht ebenfalls die planerisch gewünschte Kleinteiligkeit der Siedlung.

Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften zusammen als Gebäude zu betrachten, so dass hier jeweils eine Wohnung zulässig ist.

### **5.5 Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebenanlagen**

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

Diese baulichen Anlagen sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großzügig festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen, Carports oder Nebenanlagen zur Verfügung. Ausgenommen sind hier bewusst offene Stellplätze sowie Zuwegungen, Zufahrten sowie Einfriedungen und Abfallsammelbehälter. Diese weitaus weniger wahrnehmbaren Anlagen sind im Vorgartenbereich städtebaulich vertretbar.

## **5.6 Verkehrsflächen**

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

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

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

## **5.7 Grünflächen**

### Öffentliche Grünfläche

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

## **5.8 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Sicherung des Schutzes vor den im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der Lärmwerte innerhalb des allgemeinen Wohngebietes setzt der Bebauungsplan entsprechende textliche und zeichnerische Maßnahmen fest.

Zum Schutz der Wohnnutzungen ist für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich nur in der Begründung unter Kapitel 4.4 Immissionsschutz aufgeführt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zudem für Neu-, Um- und Ausbauten aufgrund der Überschreitung von 49 dB(A) nachts zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dacterrassen, Balkone und Loggien bis zu einem Abstand von ca. 20 m zur Mitte der Kampstraße nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der von der Kampstraße lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bestandsknick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Knicks wird ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen ist von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades des gesamten Plangebietes ist zum Ausgleich bei künftigen Planungen eine verstärkte Einbeziehung des Klimaschutzes und der Schutz des Mikroklimas sinnvoll, so dass bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Garagen, gedeckten Stellplätzen und Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> eine extensive Dachbegründung festgesetzt wird.

### **5.10 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

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

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

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

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

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

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

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

#### Dachgestaltung

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

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Gebäude mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die Eigentümer:innen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen

sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 50 ° sowie Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 30 ° zulässig. Bei Anlagen über 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15 °, mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, extensiv zu begrünen. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann die Verdunstung von Niederschlagswasser verbessert und eine Begrünung der Siedlung gestützt werden.

### Fassadengestaltung

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

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 15,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei kleineren Nebenanlagen ist nicht von einer Störung des Ortsbildes auszugehen.

## **6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

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

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

## **7 Nachrichtliche Übernahmen**

### Gesetzlich geschützte Biotop

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind Knicks mit typischer Ausprägung vorhanden, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt sind. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotop führen können, verboten.

Die Knickbereiche innerhalb des Plangebietes sind entsprechend zeichnerisch nachrichtlich übernommen und zum Erhalt festgesetzt.

## **8 Hinweise**

Ergänzend zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan weitere Hinweise auf Grundlage anderweitiger Rechtsgrundlagen, Normen oder sonstiger Regelungen aufgenommen.

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

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

#### **9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 108**

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

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

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

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

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

### 9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

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

#### Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

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

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

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

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

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

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

**§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG):** Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der

aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Wohnnutzung bereits großflächig versiegelt. Eine im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 108 vorgesehene Nachverdichtung an dem vorbelasteten Standort, stellt eine flächensparende Nutzung dar. Eingriffe in den Boden, die über die derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten hinaus gehen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Eine Veränderung der bereits heute zulässigen Situation findet demnach nicht statt.

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

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

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

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

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

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

Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Ermittlung von Immissionen ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen erfolgte Verfahren die Untersuchung der möglichen Lärmimmissionen. Die Ergebnisse und Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Eingriffsregelung**

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

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

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

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

### **Artenschutz**

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

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

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

## **Fachplanungen**

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

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

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

### Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

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

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

### Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

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

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

### Landschaftsplan Stadt Reinbek (1998)

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

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

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Knick im Landschaftsplan als Knick im Bestand dargestellt.

#### Flächennutzungsplan Stadt Reinbek

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

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

#### **NATURA 2000-Gebiete**

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

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das:

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

Sowohl das Vogelschutzgebiet als auch die genannten FFH-Gebiete umfassen den Sachsenwald mit der Schwarzen Au, den sehr naturnahen Laubwaldbestand des Gülzower Holzes und das Billeetal. Im Sachsenwald ist die Erhaltung des naturnahen und strukturreichen Mischwaldbestandes und im Gülzower Holz und die Erhaltung des naturnahen, alten und strukturreichen Laubwaldbestandes zu gewährleisten. Für die Fließgewässer im Gebiet, v. a. die naturnahen Bereiche der Bille und der Schwarzen Au, ist insbesondere die Erhaltung eines naturnahen und dynamischen Fließgewässersystems mit Prallhängen, Überschwemmungs- und Flachwasserbereichen sowie Flussbettverlagerungen zu gewährleisten.

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

#### Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

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

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

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

#### Gesetzlich geschützte Biotope

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

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

#### Schutzgebiete

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

Als nächstgelegene Schutzgebiete sind die folgenden zu nennen:

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

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

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **9.2.1.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### **Ausgangssituation**

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

#### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

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

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

### Erholung

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

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

### Immissionen

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

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Steuerung der planungsrechtlichen Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Die gewählten Festsetzungen entsprechen weitestgehend den derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten durch den § 34 BauGB und schränken diese in Teilen sogar ein.

Das Plangebiet liegt westlich der Schönningstedter Straße und umfasst den Bereich der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges, der Kampfstraße und der Klaus-Groth-Straße. Im Westen grenzt direkt ein Gewerbegebiet an. Im Süden ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein Kinderspielplatz mit einem zugehörigen Bolzplatz.

Der Kinderspielplatz dient der lokalen Versorgung eines Gebiets und ist gemäß § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als nicht gesundheitsgefährdend einzustufen und somit nicht beurteilungsrelevant. Der Gesetzgeber macht daher keine Vorgaben hinsichtlich von in der Nachbarschaft ein-zuhaltender Immissionsricht- bzw. Grenzwerte.

Für das im Westen angrenzende Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass die heutige Situation mit der benachbarten Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich verträglich ist. Da ein Heranrücken der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes in Richtung des Gewerbegebiets nicht vorgesehen ist, ergibt sich kein neu entstehender immissionsschutzrechtlicher Konflikt aus der geplanten Nachverdichtung durch Wohnbebauung. Daher kann auf die Untersuchung des Gewerbebelärms im Rahmen dieser Bauleitplanung verzichtet werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen für das Vorhaben aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) auf den umliegenden Straßen wurden den Ergebnissen der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung der Stadt Reinbek entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Innerhalb der künftigen Baugrenzen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags bis zu einem Abstand von jeweils etwa 30 m zur Mitte der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges und der Klaus-Groth-Straße sowie bis zu einem Abstand von ca. 52 m zur Mitte der Kampstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen nahezu überall eingehalten. Lediglich entlang der Kampstraße sind bis zu einem Abstand von etwa 25 m zur Mitte dieser Straße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) tags zu verzeichnen.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für das maßgebende Geschoss nahezu überall überschritten. Lediglich nördlich der Schützenstraße wird ab einem Abstand von ca. 52 m zur Mitte dieser Straße der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird in weiten Teilen des Plangeltungsbereichs eingehalten. Lediglich bis zu einem Abstand von jeweils etwa 21 m zur Mitte der Schützenstraße, des Prahlsdorfer Weges und der Klaus-Groth-Straße sowie bis zu einem Abstand ca. 36 m zur Mitte der Kampstraße überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der damit verbundenen Erschließung somit aus Belegenheitsgründen nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- und Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109<sup>9</sup>.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind zum Schutz der Nachtruhe in den von Überschreitungen von 49 dB(A) nachts betroffenen Bereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass fast überall der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags eingehalten wird. Lediglich vereinzelt ergeben sich an der vorhandenen Wohnbebauung geringfügige Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags. Da sich diese geringfügigen Überschreitungen in Einzelfällen auf vorhandene Wohngebäude beziehen, wird für diese Bereiche von einer Beschränkung der Außenwohnbereiche abgesehen. Denn in diesen Bereichen liegen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor, da der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete deutlich unterschritten wird und in Mischgebieten Wohnen ebenfalls grundsätzlich zulässig ist. Entlang der Kampstraße ergeben sich bis zu einem Abstand von ca. 20 m zur Mitte der Kampstraße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A). Somit sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Bereiche in geschlossener Gebäudeform oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass für Neu-, Um- und Ausbauten zum Schutz der Nachtruhe in den von Überschreitungen von 49 dB(A) nachts betroffenen Bereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

---

<sup>9</sup> DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018 und DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018;

### **9.2.1.1 Schutzgut Tiere**

#### **Ausgangssituation**

##### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolgte die Erarbeitung der Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag<sup>10</sup>.

Die Grundlage für die Ermittlung der Habitatsituation bildete eine Geländebegehung am 24.7.2023. Die Fläche des Plangebietes wurde begangen und soweit einsehbar die Biotopsituation eingeschätzt. Dazu gehörten ältere Bäume (ggf. mit Höhlen), Nester/Horste, Öffnungen in Gebäudestrukturen (Öffnungen, Nischen, Spalten, Jalousiekästen u.a.).

Es wurden keine Begehungen auf Privatgelände und im Innenbereich von Gebäuden durchgeführt.

##### Ermittlung des faunistischen Bestands:

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten (-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Weiterhin wurden Artkataster-Daten vom LfU sowie weitere Informationsquellen (Brutvogelatlas, Säugetieratlas, Vogelforen u.a.) ausgewertet.

Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die hier zu erwartenden und artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, hier vor allem die Fledermäuse.

##### Darstellung der Planung und der Auswirkungen:

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt.

##### Artenschutzrechtliche Prüfung:

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. nachfolgendes Kapitel) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

##### Abgrenzung des Wirkraumes

Auf Grund der starken Vorbelastung durch die flächendeckende Wohn-, Garten-, Freizeit- und Verkehrsnutzung, weiter auch die rundum umgebende gleichartige Nutzungen,

---

<sup>10</sup> BBS Umwelt GmbH: Stadt Reinbek, B-Plan 108 „Prahlsdorf“ Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Stand: 27.07.2023

wird nachfolgend von der Annahme ausgegangen, dass dauerhafte Wirkungen nur im Bereich der Flächeninanspruchnahme erfolgen.

Vorübergehende durch Bautätigkeit hervorgerufene visuelle und akustische Störungen werden hier nicht weiter berücksichtigt, da in diesem vorbelasteten Bereich keine störempfindlichen Arten vorkommen werden

### Habitatsituation

Die Gebäude zeigen eine sehr gemischte Altersstruktur. Die ursprünglich dort erbauten Wohnhäuser (ca. 60er/70er Jahre) sind durchweg gepflegt und (auch teilweise energetisch) modernisiert, z.T. auch schon erneuert und/oder erweitert. Für die faunistische Besiedlung ist dies allerdings eher von Nachteil, da Nischen, Ritzen, Spalten und anderen Öffnungen weitgehend fehlen. Letzteres ist eher in den zurückgelegenen und schwer einsehbaren Nebengebäuden in den Gärten der Fall.

Die Gartenanlagen sind v.a. im Norden recht großzügig geschnitten und beinhalten in den hinteren Bereichen neben strukturarmen Rasenflächen, Ziersträuchern und Blumenrabatten z.T. auch wenige, ältere und naturschutzfachlich wertvollere Gehölze (Laub- und Nadelbäume, kaum Obstbäume).

Im direkten Umfeld der Gebäude (z.B. im Bereich der Vorgärten an der Straße) weisen die Gartenanlagen i.d.R. keinen besonderen ökologischen Wert auf. Sie sind meist durch einen hohen Versiegelungsgrad, einen hohen Anteil an nicht heimischer Vegetation, z.B. Thuja, Kirschlorbeer, Buchs und gestutzte Hecken/Gebüsche sowie Dekorationselemente gekennzeichnet.

### **Faunistischer Bestand**

Nachfolgend wird der potenzielle Bestand innerhalb des Wirkraums näher beschrieben. Die hier zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten werden mit ihrem Gefährdungsgrad nach Roter Liste SH, dem Schutzstatus nach dem BNatSchG und ihrer Zugehörigkeit zu einem Anhang der Vogelschutz- bzw. FFH-Richtlinie räumlich differenziert aufgeführt.

Fischotter, Ringelnatter und Gebirgsstelze sind dem Biotopraum zuzuordnen, sie kommen im Geltungsbereich nicht vor. Grasfrosch und Erdkröte sind für Gehölzbereiche im Umfeld von Laichgewässern typisch, sie können vereinzelt im Sommerlebensraum in Gärten vorkommen. Fledermäuse können die Gärten als Nahrungsraum und Gebäude mit Spalten oder Zugängen oder auch Höhlen in älteren Bäumen als Quartiere nutzen.

### Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Die bestehenden Gebäude zeigten einen guten Pflegezustand. Es wurden keine Reste von Nestern der Brutvögel an den Gebäuden (z.B. Mehlschwalben) gefunden. Im einsehbaren Bereich sind für Brutvögel geeigneten Nischen, Rankgewächse (wie Efeu) oder sonstige als Nistplatz geeignete Strukturen selten.

Das Umfeld der Wohnhäuser ist ebenfalls i.d.R. naturfern ausgebildet mit hohem Versiegelungsgrad, höherem Anteil an nicht heimischen Gartenpflanzen, die i.d.R. durch Schnitt in Grenzen gehalten werden (z.B. Schnitthecken). Wegen der hier zusätzlich

auch verstärkt auftretenden Störungen durch „Ein und Aus-Gehen“, Freizeitnutzungen, Lärmwirkungen usw. sind im Bereich der Gärten nur verbreitete, wenig anspruchsvolle und wenig störungs-empfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten. Dazu gehören Meisenarten, Amsel, Haussperlinge, u.a..

Auf Grund der allgemein in Siedlungen eher naturfern ausgebildeten Lebensraumverhältnisse und der wohngebietstypischen Störungen (Autoverkehr, Spaziergänger, Erholungsnutzung in den Gärten usw.) sind im Bereich der Straßen/Wege und der Gartenanlagen mit Nebengebäuden/Gartenhäusern nur verbreitete und wenig störungsempfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten. Dazu gehören Meisenarten, Amsel, Haussperlinge, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Singdrossel u.a.. Vorkommen von Schwalben können wegen der hier ungeeigneten Nahrungshabitatsituation (zu wenig Insekten!) ausgeschlossen werden. Mauersegler bevorzugen höhere Gebäude und sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine stärkere Eignung für Brutvogelarten der Gehölze besteht im Bereich der älteren Bäume in den Gartenanlagen, dem Knick im Norden mit Sträuchern und alten Eichen, Spielplatz mit z.B. alten Platanen und der Straßenbäume. Hier sind die o.g. Siedlungsvögel vorrangig zu erwarten.

#### Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

##### Fledermäuse

Fledermäuse sind in der Lage kleinste Spalten zu nutzen, z.B. in außen liegenden Jalousien-/Rolladenkästen, unter den Abschlussleisten von Flachdächern oder Spalten an den Ortgängen. Dies gilt vor allem für die sehr kleinen Arten der gebäudebewohnenden Fledermausarten (Zwerg- und Mückenfledermaus). Auf Grund der strukturellen Beschaffenheit der Umgebung (Situation der Nahrungshabitate, Höhlen- und Spaltenangebote) ist hier je-doch nicht mit Massenvorkommen zu rechnen.

Wegen der Beleuchtungssituation in diesem flächendeckend besiedelten Raum können Vorkommen lichtempfindlicher Fledermausarten weitgehend ausgeschlossen werden, sind aber im Norden am Knick am Rande des Geltungsbereiches denkbar (wie z.B. Braunes Langohr).

Fledermausquartiere können überall in den Nebengebäuden der Gartenanlagen nicht ausgeschlossen werden. Altbaumbestände waren stellenweise vorhanden, konnten jedoch auf Grund der Lage auf privaten Grundstücken nicht auf Höhlen- und Spaltensituationen geprüft werden. Ältere Bäume in städtischen Gärten werden jedoch erfahrungsgemäß meist in einer Weise behandelt, dass die Gefahr von Abgängen bei Sturm aus Sicherheitsgründen minimiert wird (z.B. durch Entfernen von Totholz oder komplettes Fällen). Dies gilt auch für die Straßenbäume am Parkweg). Dennoch können einzelne Quartier-vorkommen nicht ganz ausgeschlossen werden. z.B. im Norden im Verlauf des Knicks und dort v.a. in einem Höhlenbaum (Hainbuche).

##### Weitere europäisch geschützte Arten

Es bestehen geeigneten Habitatstrukturen für die Haselmaus im nördlichen Knick am Rande des Geltungsbereiches. Die weiteren Flächen sind nicht für die Art geeignet.

Vorkommen der europäisch geschützten Zauneidechse und/oder Frosch- und Krötenarten sind nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte besonnte Wälle, Laichgewässer) fehlen. Die Bäume im Geltungsbereich weisen keine Eignung für den Eremiten auf, dessen Larve in mulmreichen alten Höhlen lebt. Auch der an Eichen gebundene Heldbock kann hier ausgeschlossen werden. Ruderalfluren mit Weidenröschen oder Nachtkerze als Nahrungspflanzen für den Nachtkerzenschwärmer wurden nicht festgestellt, die Art ist daher nicht zu erwarten. Auch weitere Arten wie Wolf oder Fischotter können ausgeschlossen werden.

#### National geschützte Arten

Auf Grund der hier gegebenen Lebensraumbedingungen und fehlender Gewässer sind keine bedeutsamen Vorkommen nur national geschützter Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen zu erwarten. Vorkommen der Weinbergschnecke, der Blindschleiche, der Erdkröte (nur Sommerlebensraum), des Grasfrosches und Teichmolchs (an/in Gartenteichen) und national geschützter Kleinsäuger ohne besondere Lebensraumansprüche sind möglich. Ein größeres Potenzial für diese Arten besteht im Norden entlang des Knicks und der größeren Gärten am Rande des Geltungsbereiches.

#### Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zu meist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*).

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

#### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die einzelnen Tiergruppen / Arten dargestellt. Diese Auswirkungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Allerdings löst der Bebauungsplan nicht unmittelbar, z.B. durch Erschließung, Verbote i.S. § 44 BNatSchG oder Baumaßnahmen aus. Diese sind im Rahmen von späteren Bauanträgen denkbar und dann zu regeln.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. Es wird nachfolgend angegeben, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch mögliche spätere Bauanträge ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

## **Mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt**

### Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

#### Ungefährdete Brutvögel der Gehölze

Ungefährdete Arten der Gehölze sind in den Gehölzen der Gärten (auch Hecken) und der Straßenbäume zu erwarten. Bei Rodungen von Gehölzen kann es zu Zerstörungen von Nestern, Gelegen und Jungtieren kommen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Bei Gehölzfällungen (auch Hecken in Gärten!) und Auslichtungen von Altbäumen während der Brutzeit kann es zu Zerstörungen von Nestern und Gelegen sowie zu Tötungen von Jungtieren kommen (Tötung)
- Betroffenheiten von Brutrevieren (Lebensraumverlust)

#### Ungefährdete Arten der Gebäude

Beim Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen können Zerstörungen von Nestern, Gelegen und Jungtieren nicht ausgeschlossen werden, da mögliche Bauanträge und ggf. der Zeitraum der Einreichung derzeit nicht bekannt sind.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Betroffenheiten bei späteren Bauanträgen

### Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### Fledermäuse (streng geschützt nach BNatSchG, z. T. RL SH)

Die in einigen Gebäuden potenziell in Spalten, Ritzen und Jalousien-/Rolladenkästen möglichen Fledermausquartiere werden aufgrund ihrer nächtlichen Lebensweise weniger durch Lärm und Bewegungen beeinträchtigt als durch den Verlust von Quartieren. Dies betrifft nicht nur Fortpflanzungsquartiere („Wochenstuben“, Balzstätten) sondern auch Tagesquartiere in der Zeit von Anfang März bis Ende November. Es sind keine essenziell bedeutsamen Jagdhabitats oder Flugrouten betroffen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Zerstörungen von Quartieren beim Rückbau von Gebäuden oder Rodung von älteren Gehölzen während der Quartiernutzung (Tötung)
- Betroffenheiten von Fortpflanzungsstätten (Lebensraumverlust)

#### Haselmaus (streng geschützt nach BNatSchG, RL SH 2)

In dem Knick am Rand des Geltungsbereichs im Norden kann die Art nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Knick wären daher Betroffenheiten von Haselmäusen zu regeln.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Tieren bei Eingriffen in den nördlich liegenden Knick am Rand des Geltungsbereichs

- Betroffenheiten von Fortpflanzungsstätten (Lebensraumverlust)

#### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine

#### Weitere Arten

Sofern keine Gartenteiche überplant werden, sind keine Betroffenheiten von „nur“ national geschützten Tierarten und/oder Rote-Liste-Arten mit besonderen Lebensraumanforderungen zu erwarten. Eine Aufnahme von Teichen ist nicht erfolgt, d.h. eine Betroffenheit ist nicht ganz auszuschließen, wenn in Gärten Umgestaltungen erfolgen.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden aus den zuvor ermittelten Auswirkungen mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten/Verbotstatbestände, Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

Es wurde zunächst davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Untersuchungsraum im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. zu einem Stand, in dem die Privilegierung des § 44 (5) BNatSchG gilt, stattfindet, so dass die Vorgaben für privilegierte Vorhaben anzuwenden sind.

Folgende Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten wurden daher betrachtet:

- a) Es ist zu prüfen, ob Tötungen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.
- b) Es ist zu prüfen, ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-RL und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- c) Es ist zu prüfen, ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Bei einem Verstoß muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden. Eine Genehmigung kann u.a. erfolgen, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen. Sie darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Zulassung des Eingriffs erforderlich.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden nur diejenigen Tierarten und -gruppen aufgeführt, bei denen gemäß den Ausführungen (Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Tierwelt) artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten möglich sind.

Weitere potenziell vorkommende und betroffene Arten sind höchstens national besonders geschützt (BArtSchV). Da es sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind diese Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht relevant und wurden daher nicht weiter behandelt.

Da der Bebauungsplan keine direkten Betroffenheiten von Lebensräumen auslöst, z.B. durch Erschließungsmaßnahmen, ist die artenschutzrechtliche Regelung auf der Ebene der Bauanträge später ggf. anzuwenden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Auf Ebene der Bebauungsplanung werden nachfolgend verschiedene mögliche Fälle aufgeführt und Hinweise für die Anwendung des Artenschutzes gegeben. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen)

##### Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

Rodungen von Gehölzen (auch Hecken in Gärten) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

##### Vermeidungsmaßnahme 2 (Brutvögel der Gebäude)

Umbaumaßnahmen an Gebäuden und Nebengebäuden oder deren Abriss sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

##### Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse)

Rückbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sowie Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig, bei Bauanträgen ist auch eine Winterquartiereignung zu prüfen.

##### Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse)

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

Eine Beleuchtung der linienhaften Knickstrukturen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schützenstraße ist von April bis Anfang November zu vermeiden.

Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölz weg, mit Leuchtkegel nach unten und Blendenschutz zu versehen.

#### Vermeidungsmaßnahme 5 (Haselmaus)

Die Art kommt im Sommer in den Knicks und Gehölzen vor, sofern längere zusammenhängende Strukturen mit Nahrungspflanzen, wie Hasel, Brombeere, Eichen vorkommen. Im Winter überwintert die Art im Knickwall oder Boden. Bei Eingriffen in Knick im Norden oder damit verbundenen Gehölzbestand ist zur Vermeidung der Tötung von Tieren gemäß dem Merkblatt zur Haselmaus (LLUR 2018) vorzugehen.

#### Vermeidungsmaßnahme 6 (Haselmaus)

Zum Schutz des Knicks im Norden ist ein Knickschutzstreifen und Erhalt der typischen heimischen Knickgehölze erforderlich. Im Falle von weitergehender Isolation von Abschnitten durch Knicklücken oder Entfernung von Knickabschnitten > 6 m Länge ist der Ausgleich über die Vorgaben des Merkblattes zur Haselmaus (LLUR 2018) zu regeln.

#### CEF-Maßnahmen

Bei späteren Eingriffen in Gebäude oder Altbaumbestand, wie z.B. an der Spielfläche, im nördlichen Knick oder bei alten Straßenbäumen gilt:

##### CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse in Gebäuden)

Für Abrissvorhaben an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sind pro Gebäude mit Fledermausquartier zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen fachlich korrekt an Gebäuden im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

##### CEF-Maßnahme 2 (Fledermäuse in Gehölzen)

Für Rodungen von älteren Bäumen sind pro entferntem Baum 2 Höhlenkästen und 3 Spaltenkästen fachlich korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

#### Weitere Regelungen und Empfehlungen für die Fauna

Zum Schutz der Fauna sind die Rodungen von Gehölzbeständen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG in der Zeit vom 1.10. – 29.2. des Jahres durchzuführen.

Bei Veränderungen an der Beleuchtung, z.B. der Straßen, werden insektenfreundliche Lampen empfohlen, die sowohl den nächtlichen Insekten als auch den Fledermäusen zu Gute kommen.

### 9.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

#### Ausgangssituation

Zur Erfassung der Vegetation im Plangebiet und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde Ende September 2021 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“<sup>11</sup> dargestellt.

#### Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Prahlsdorf inmitten von Wohnbebauungen, westlich angrenzend an ein Gewerbegebiet, östlich angrenzend an die 4-spurige Schönningstedter Straße und ist somit stark anthropogen überprägt. Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind nur im nördlichen Randbereich angrenzend an Ackerflächen vorhanden. Südlich des Plangebietes schließen die Kampstraße und weitere Wohnbebauungen an. Den größten Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nehmen Privatgrundstücke mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gärten ein. Öffentliche Grünflächen bestehen nur in Form eines Kinderspielfeldes und eines Wanderwegs am nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes.

#### Gehölzbestände

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

Nur die Knicks, die zwischen den Ackerschlägen Richtung Norden fernab der Wohnbebauungen liegen, sind komplett natürlich ausgeprägt. Die Knickwälle sind degradiert und

---

<sup>11</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 108 Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.05.2022

teilweise ebenerdig, jedoch dicht und flächig bewachsen mit einer Vielzahl an Gehölzarten: Stiel-Eiche, Eberesche, Weiden, Walnuss, Hasel, Spitz-Ahorn, Roter Hartriegel, 2-griffliger Weißdorn, Brombeere, Schlehe und Zitter-Pappel.

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

#### Ruderales Gras- und Staudenfluren

Ruderalbewuchs ist im Plangebiet und angrenzend daran nur in geringem Umfang vorhanden, zumeist im nördlichen Randbereich. Hier wird unterschieden zwischen von **Brombeeren dominierten Flächen (RHr)**, **Flächen mit Nitrophyten**, wie Brennesseln (**RHn**) und **ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm)**. Die ruderale Staudenflur frischer Standorte liegt im Randbereich des nördlichen angrenzenden Ackers und besteht überwiegend aus folgenden Arten: Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*).

#### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

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

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

Die meisten Grundstücke werden durch Hecken aus vorzugsweise Hainbuchen, Weißdorn, Eiben oder Lebensbäumen von den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken getrennt. Je nach Artenzusammensetzung sind diese Hecken entweder als

**urbane Gebüsch**e heimischer Arten (**SGg**) oder **urbane Gebüsch**e nicht heimischer Arten (**SGf**) eingeordnet. Weitere urbane Gebüsche aus Hasel befinden sich auch auf dem Kinderspielplatz.

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

Das Plangebiet wird von Straßen als **vollversiegelte Straßenverkehrsflächen (SVs)** eingefasst und gegliedert. Hierzu gehören die Schönningstedter Straße im Osten und die Klaus-Groth-Straße im Westen. Zwischen diesen Straßen verlaufen von Ost nach West die Schützenstraße im nördlichen Randbereich, der Prahlsdorfer Weg mittig durch das Plangebiet und die Kampfstraße im südlichen Randbereich. Im Bereich der von Ost nach West verlaufenden Straßen bestehen einzelne Verkehrsinseln an den Fahrbahnseiten. Diese bestehen zumeist aus **Ziergehölzen oder einem Staudenbeet (SGs)**. Zusätzlich befindet sich innerhalb dieser Verkehrsinseln Einzelbäume in Säulenform. Zwischen den Fahrbahnen der im Osten und Westen des Plangebietes gelegenen größeren Straßen und deren Fuß- und Radwegen befinden sich zumeist Bereiche mit **artenarmen Zierrasen (SGr)**. Diese Bereiche werden intensiv gepflegt, sodass mit Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Breitwegerich (*Plantago major*) keine große Artenvielfalt besteht. **Teilversiegelte Straßenflächen / Wege (SVt)** befinden sich nur in geringem Maße im nördlichen Bereich des Plangebietes und angrenzend daran. Hier befindet sich eine Zuwegung zum Wanderweg, welche zwischen dem nördlichen Knick und der Baumreihe aus Tannen verläuft und nur durch eine wassergebundene Decke befestigt ist.

### **Bewertung**

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

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

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

| Wertstufe | Definitionen / Kriterien   | Biotoptypen   | Schutzstatus  |
|-----------|--|---|---|
| 5         | <b>sehr hoher Biotopwert:</b><br>sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>  |   |
| 4         | <b>hoher Biotopwert:</b><br>naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz   | <ul style="list-style-type: none"> <li>im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>  |   |
| 3         | <b>mittlerer Biotopwert:</b><br>relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz | <ul style="list-style-type: none"> <li>typische Knicks</li> <li>Sonstiges Feldgehölz</li> <li>Einzelbäume</li> <li>ruderaler Staudenflur frischer Standorte</li> <li>Siedlungsgehölze mit heimischen Baumarten</li> <li>Urbane Gebüsche mit heimischen Arten</li> <li>Strukturreiche Gärten mit hohem Laubholzanteil</li> </ul> | § 21 (1) Nr. 4<br>LNatSchG i.V. m.<br>§ 30 BNatSchG |
| 2         | <b>niedriger Biotopwert:</b><br>Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Baumreihe aus Nadelgehölzen</li> <li>Brombeerflur</li> <li>Nitrophytenflur</li> <li>Strukturarme Gärten mit geringem Laubholzanteil</li> <li>Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten</li> </ul>   |   |
| 1         | <b>sehr niedriger Biotopwert:</b><br>Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme Gärten ohne Laubgehölze</li> <li>Kinderspielplatz</li> <li>Ziergehölze und Staudenbeete</li> <li>Artenarmer Zierrasen</li> </ul>  |   |
| 0         | <b>ohne Biotopwert:</b><br>überbaute oder vollständig versiegelte Flächen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche</li> <li>Teilversiegelte Straßenverkehrsfläche/Parkplatz</li> <li>Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung</li> <li>Baustelle</li> </ul>  |   |

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

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen das planerische Ziel des Erhalts der kleinteiligen Strukturen und der Charakteristik der Siedlung Prahlsdorf. Ein wichtiger Baustein ist die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Bei dem Knick entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Schützenstraße handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Diese werden nachrichtlich übernommen und zum Erhalt festgesetzt und durch einen vorgelagerten Schutzstreifen von 3,0 m Breite geschützt.

Die im Plangebiet vorhandenen prägenden Bäume im öffentlichen Straßenraum und der öffentlichen Spielplatzfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

#### **9.2.1.3 Biologische Vielfalt**

##### **Ausgangssituation**

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

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

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

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

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Da sich der Gebietscharakter durch die Steuerung der baulichen Verdichtung nicht grundlegend ändern wird, können Veränderungen der bestehenden biologischen Vielfalt verneint werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

#### **9.2.1.4 Schutzgut Fläche**

##### **Ausgangssituation**

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

Das Plangebiet weist durch die vorhandene Bebauung bereits einen hohen Grad der Versiegelung auf. Weiterhin ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes eine Vollversiegelung vorhanden. Einzig der vorhandene Spielplatz im zentralen Plangebiet stellt eine größere unversiegelte Flächen dar.

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

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen das planerische Ziel des Erhalts der kleinteiligen Strukturen und der Charakteristik der Siedlung Prahlshof. Ein wichtiger Baustein ist die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den aktuell zulässigen Rahmen des § 34 BauGB auf.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Bebauungsplan setzt einen maximalen Versiegelungsgrades fest, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind für das Schutzgut Fläche daher nicht erforderlich.

#### **9.2.1.5 Schutzgut Boden**

##### **Ausgangssituation**

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

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

Innerhalb des Plangebietes liegt die Altlastenverdachtsfläche Prahlsdorfer Weg 27 (Taxiunternehmen und Betriebshof mit Eigenverbrauchstankstelle 1954-1984). Zudem befindet sich mit der Kampstraße 8 (Tischlerei) eine bisher ungeprüfte Fläche innerhalb des Plangebietes. Zur Klärung der möglichen Auswirkungen auf die Planung erfolgte eine gutachterliche Ersteinschätzung<sup>12</sup> zu diesen Flächen. Im Ergebnis sind keine Auswirkungen auf die zumeist bereits bestehende Wohnnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes abzuleiten.

---

<sup>12</sup> Hanseatisches Umweltkontor GmbH: Erstbewertung Kampstraße 8, 21465 Reinbek, Stand: 01.08.2023

Hanseatisches Umweltkontor GmbH: Erstbewertung, Prahlsdorfer Weg 27, 21465 Reinbek, Stand: 02.08.2023

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen das planerische Ziel des Erhalts der kleinteiligen Strukturen und der Charakteristik der Siedlung Prahlshof. Ein wichtiger Baustein ist die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den aktuell zulässigen Rahmen des § 34 BauGB auf.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Bebauungsplan setzt einen maximalen Versiegelungsgrades fest, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind für das Schutzgut Boden daher nicht erforderlich.

#### **9.2.1.6 Schutzgut Wasser**

##### **Ausgangssituation**

###### Oberflächengewässer

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

###### Grundwasser

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

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen das planerische Ziel des Erhalts der kleinteiligen Strukturen und der Charakteristik der Siedlung Prahlsdorf. Ein wichtiger Baustein ist die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den aktuell zulässigen Rahmen des § 34 BauGB auf.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Bebauungsplan setzt einen maximalen Versiegelungsgrades fest, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind für das Schutzgut Boden daher nicht erforderlich.

#### **9.2.1.1 Schutzgüter Klima/Luft**

##### **Ausgangssituation**

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

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

### Luftregeneration

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

### Frischluftquellgebiete

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

### Klimatische Regeneration durch Kaltluftentstehungsgebiete

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

### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes 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 klimaausgleichenden Wirkung erhalten. Auch das klimawirksame Umfeld mit positiven Einflüssen auf das Lokalklima bleibt unverändert. Auswirkungen auf überörtliche Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind für das Schutzgut daher nicht erforderlich.

#### **9.2.1.1 Schutzgut Landschaft**

##### **Ausgangssituation**

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

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

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

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

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

#### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes 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.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind für das Schutzgut daher nicht erforderlich.

#### **9.2.1.1 Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

##### **Ausgangssituation**

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

##### **Prognose über die Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung**

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder Sachgüter befinden, sind keine Auswirkungen abzuleiten.

## **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind für das Schutzgut daher nicht erforderlich.

### **9.2.1.2 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind auch stets die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehenden oder durch das Vorhaben neu entstehenden Wechselwirkungen können sich bestimmte Auswirkungen gegenseitig verstärken oder aber vermindern oder aufheben.

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.

### **9.2.1.1 Kumulierende Wirkungen**

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

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

## **9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

### **9.2.3 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde unterschiedliche Szenarien durchgeplant und mit den politischen Vertreter:innen der Stadt Reinbek und der Öffentlichkeit offen diskutiert. Hierbei wurden unterschiedliche städtebauliche Dichten und Zuordnungen der Geschossigkeiten sowie Gebäudehöhen abgestimmt. Im Ergebnis bildet das gewählte städtebauliche Konzept die Zielsetzung zum Schutz und der Bewahrung des Charakters der Siedlung und einer maßvollen Nachverdichtung am zielführendsten ab.

## **9.3 Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange**

### **9.3.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen**

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

### **9.3.2 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel**

#### Unfälle oder Katastrophen

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

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

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

#### Klimawandel

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

Die geplante maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch Kälte. Im Plangeltungsbereich sind keine Hochwasserereignisse zu erwarten.

## **9.4 Angaben zum Verfahren und zur Methodik**

### **9.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

### **9.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

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

### **9.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

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

#### **9.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

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

Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen das planerische Ziel des Erhalts der kleinteiligen Strukturen und der Charakteristik der Siedlung Prahlsdorf. Ein wichtiger Baustein ist die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, welcher unter Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,5 für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücksfläche entspricht. Dieser Wert wird im Bestand bereits heute erreicht, so dass auch unter Ansatz des künftigen Bebauungsplanes keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den aktuell zulässigen Rahmen des § 34 BauGB auf.

Bei dem Knick entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Schützenstraße handelt es sich um ein gesetzlich geschützte Biotop. Diese werden nachrichtlich übernommen und zum Erhalt festgesetzt und durch einen vorgelagerten Schutzstreifen von 3,0 m Breite geschützt.

Die im Plangebiet vorhandenen prägenden Bäume im öffentlichen Straßenraum und der öffentlichen Spielplatzfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, biologische Vielfalt, Menschen sowie Kultur- und Sachgüter ergab für diese keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird auch keine erheblichen nachteiligen

Auswirkungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen geben. Auch sind im räumlichen Zusammenhang keine vergleichbaren, weiteren Bauvorhaben geplant, aus denen kumulierende nachteilige Wirkungen resultieren würden.

Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach nicht erwartet.

## **10 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

## **11 Kosten/Finanzwirksamkeit**

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

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

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

Das derzeit zulässige und zum Teil umgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes neu definiert und zum Teil gegenüber dem derzeit zulässigen Umfang reduziert.

Dementsprechend ist potenziell von einer Wertminderung auszugehen, welche gemäß § 42 BauGB einen Entschädigungsanspruch bewirken kann. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert, den das Grundstück auf Grund der zulässigen Nutzung hat, und dem Wert, der sich infolge der Änderung des Planungsrechtes für das Grundstück ergibt.

Der gegebenenfalls berechnete Entschädigungsanspruch wird demnach im Einzelfall durch die Satzungsgeberin zu leisten sein.

## 12 **Beschluss**

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

Stadt Reinbek, den .....

.....

Bürgermeister  
(Björn Warmer)