

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/102/2018	AZ: 18.06.2018	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Beteiligung am Bauleitplanverfahren der Stadt Reinbek Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 "Südlich des Oher Weges"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Stadt Reinbek beteiligt die Gemeinde Aumühle am Bauleitplanverfahren zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 "Südlich des Oher Weges". Die Unterlagen sind der Vorlage beigelegt.
Durch die geplante Innenverdichtung südlich des Oher Weges in Neuschönningstedt werden die Interessen der Gemeinde Wohltorf nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Planung zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 "Südlich des Oher Weges" zur Kenntnis und hat keine Bedenken.

Anmerkung:

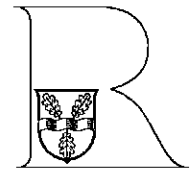
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

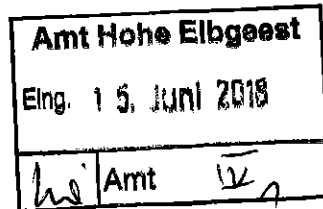
STADT REINBEK

DER BÜRGERMEISTER



STADT REINBEK • DER BÜRGERMEISTER • 21462 REINBEK

s. Verteilerliste



DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS

MEIN ZEICHEN
60/624 - B63

DATUM
11.06.2018

**Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63
„Südlich des Oher Weges“ der Stadt Reinbek**
hier: Beteiligung nach § 4 I BauGB und § 2 II BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat in ihrer Sitzung am 02.03.2017 den Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich des Oher Weges“ gefasst. Wesentliches Planungsziel ist durch Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksteile zu ermöglichen.

Ich möchte Sie hiermit frühzeitig über die anstehende Planung unterrichten und gebe Ihnen erstmalig Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Als Anlage zu diesem Schreiben überreiche ich Ihnen den Vorentwurf der Satzung einschließlich Begründung und erbitte Ihre schriftliche Stellungnahme bis zum 13.07.2018.

Sollte ich bis zu diesem Datum keine Rückmeldung erhalten haben, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange von dieser Bauleitplanung nicht berührt sind bzw. Sie keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben.

Zusätzlich können Sie alle Planunterlagen online auf BOB-SH unter folgendem Link einsehen und herunterladen:

<https://bob-sh.de/plan/B63+Aufhebung+Teilbereich>

Es besteht auch die Möglichkeit Ihre Stellungnahme online abzugeben und sich nach der Prüfung Ihrer Stellungnahme über das Ergebnis benachrichtigen zu lassen. Die Teilnahme am Onlineverfahren ist kostenlos.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Müller

**Amt für
Stadtentwicklung und Umwelt**

Abteilung :
Planung und Bauordnung

Auskunft erteilt :
Frau Müller

Zimmer :
36

**☎ (040) 727 50 0
oder Durchwahl :**
☎ (040) 727 50 - 288

Fax :
(040) 727 50 379

Internet :
www.reinbek.de

E-Mail :
Stadtentwicklung-Umwelt@reinbek.landsh.de

Sprechzeiten :

Di., Do., 8.30-12.00 Uhr
Donnerstag 15.00-18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Haus- und Lieferanschrift :

Hamburger Str. 5 - 7
21465 Reinbek

Bankverbindungen :

Sparkasse Holstein
Nr. 200 80 280
(BLZ 213 522 40)
IBAN:
DE56 2135 2240 0020 0802 80
BIC: NOLADE21HOL

Hamburger Sparkasse
Nr. 139 712 011 2
(BLZ 200 505 50)
IBAN:
DE55 2005 0550 1397 1201 12
BIC: HASPDEHHXXX

Postbank
Nr. 136 27 208
(BLZ 200 100 20)
IBAN:
DE30 2001 0020 0013 6272 08
BIC: PBNKDEFF

ÜBERSICHTSPLAN



TEXT -TEIL B-

Der im Übersichtsplan dargestellte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 "Südlich des Oher Weges" wird ersatzlos aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf www.reinbek.de und zusätzlich durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der Satzung über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis im Foyer des Rathauses der Stadt Reinbek während der Öffnungszeiten (Mo., Di., Do., Fr. 08:30 - 12:00 Uhr und Do. 15:00 - 18:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Internet auf www.reinbek.de und zusätzlich durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Satzungsentwurfes und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.reinbek.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift) Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Satzung über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplan Nr. 63, bestehend aus dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift) Bürgermeister

9. Die Satzung über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift) Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der die Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

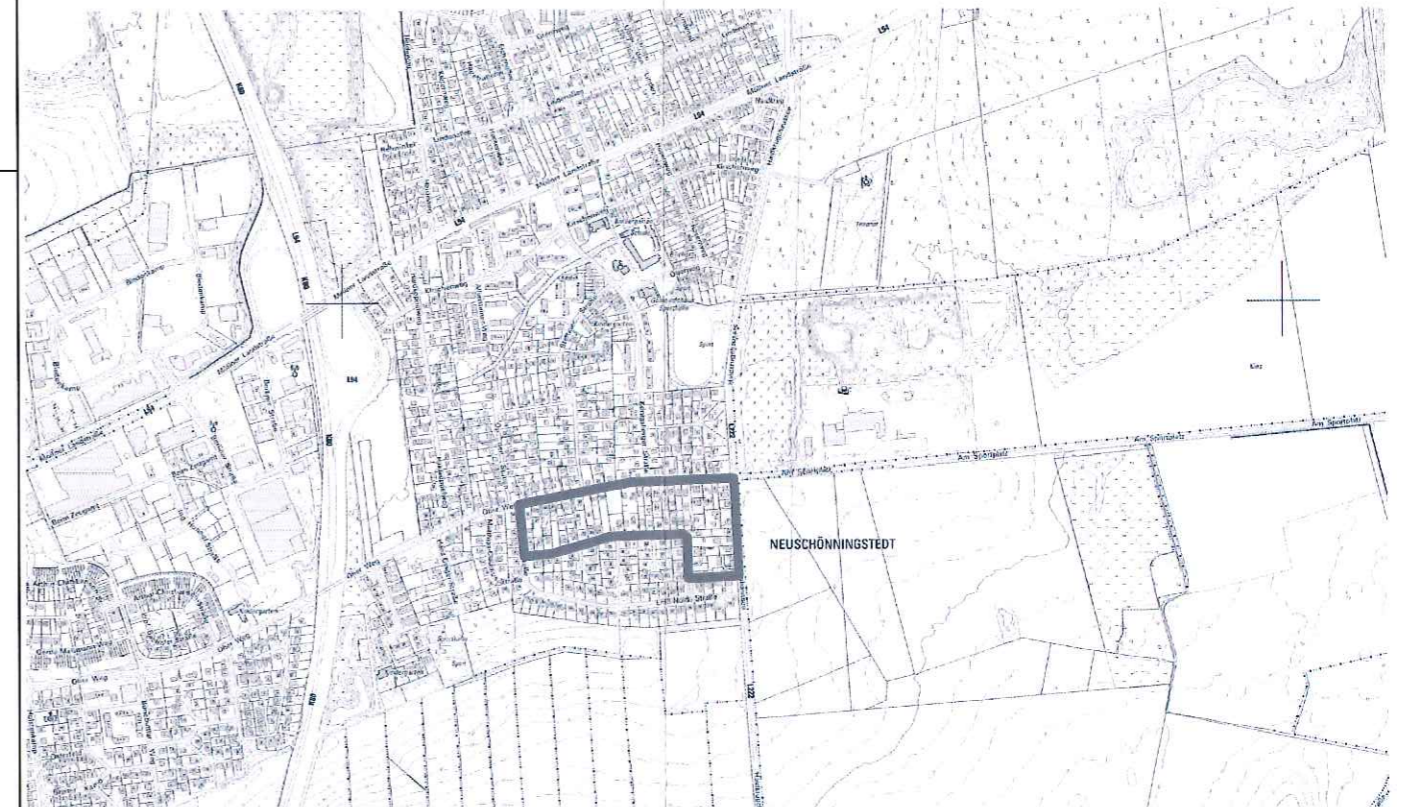
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DIE AUFHEBUNG EINES TEILBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "Südlich des Oher Weges"

für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

- im Norden: durch den Oher Weg
- im Osten: durch die Haidkrugchaussee
- im Süden: durch die Gorch-Fock-Straße sowie die Bebauung Emil-Nolde-Straße 33-41 (ungerade)
- im Westen: durch die Emil-Nolde-Straße zwischen Oher Weg 55 und Emil-Nolde-Straße 1 sowie die Gorch-Fock-Straße 41-49 (ungerade)



PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Reinbek „Südlich des Oher Weges“ für das oben genannte Gebiet, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

VORENTWURF

Stand: Mai 2018

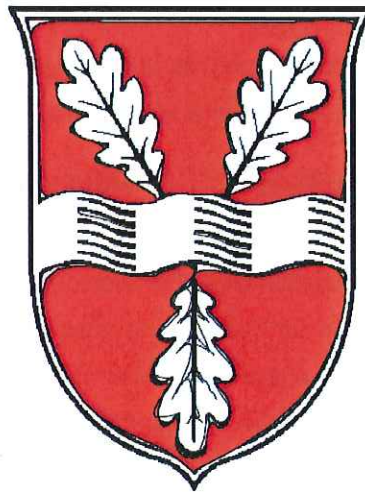


Begründung
mit Umweltbericht

zur Satzung
über die

**Aufhebung eines Teilbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 63
„Südlich des Oher Weges“**

der Stadt Reinbek



Vorentwurf

für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
für die Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsverbindlichkeit und Plangebiet	3
2	Planvorgaben	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Landschaftsplan	3
2.3	Bestehendes Planungsrecht	4
3	Planungsanlass und Ziele der Aufhebung eines Teilbereiches	4
4	Auswirkungen der Aufhebung eines Teilbereiches	5
5	Umweltbericht	6
5.1	Einleitung	7
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....	7
5.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	7
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
5.2.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen	8
5.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung	11
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich	11
5.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
5.2.5	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	12
5.3	Zusätzliche Angaben	12
5.3.1	Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	12
5.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	12
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
5.3.4	Quellen	13

1 Rechtsverbindlichkeit und Plangebiet

Das von der Aufhebung betroffene Plangebiet umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich des Oher Weges“ (Rechtskraft seit 14.10.1970).

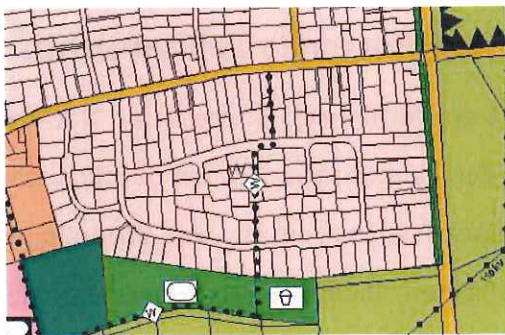
Der Geltungsbereich der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 ist begrenzt im Norden durch den Oher Weg, im Osten durch die Haidkrugchaussee, im Süden durch die Gorch-Fock-Straße sowie die Bebauung Emil-Nolde-Straße 33-41 (ungerade) und im Westen durch die Emil-Nolde-Straße zwischen Oher Weg 55 und Emil-Nolde-Straße 1 sowie die Gorch-Fock-Straße von Hausnummer 41 bis 49 ungerade. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5,37 ha auf.

Für den Bereich, der nicht zum Geltungsbereich dieser Aufhebung gehört, bleiben alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 unverändert bestehen.

2 Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek)

2.2 Landschaftsplan

Im bestehenden Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.



(Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Reinbek)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet besteht aus einem kleinteiligen Einfamilienhausgebiet. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,25 festgesetzt. Ferner regelt der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, dass Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden müssen und die Gebäudelänge höchstens 50m betragen darf. Der Bebauungsplan regelt zudem eine Mindestgrundstücksgröße von 500qm, die zulässige Dachneigung und in Teilbereichen die Hauptfirstrichtung sowie eine Begrenzung der Geländeeinschnitte und Sockelhöhe. Ferner gibt es Vorgaben zu Grundstückseinfahrten, zur Errichtung von Garagen sowie zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten und zu Einfriedungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht des Weiteren für den Aufhebungsbereich für die relativ langen Grundstücke Baufenster in den ersten Baureihen entlang der Straßen Oher Weg, Haidkrugchaussee und Gorch-Fock-Straße vor. In rückwärtiger Bebauung sind nur vereinzelt Baufelder zugelassen. Eine Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksteile ist somit nur im Rahmen der erweiterten Bestandssicherung für bereits vorhandene Gebäude möglich.

3 Planungsanlass und Ziele der Aufhebung eines Teilbereiches

Aufgrund des zunehmenden Siedlungsdruckes ist ein vermehrtes Interesse an Nachverdichtungen vorhanden. Zudem wird mit der Novelle des Baugesetzbuches ein deutlich stärkeres Gewicht auf die Nachverdichtung gegenüber einer Neuausweisung von Wohnbauflächen gelegt. Hiermit steigt die Bedeutung von Brachflächen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden als Orte der Nachverdichtung.

Ziel der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich restriktive Festsetzungen, da die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundstücke, die ein hohes Nachverdichtungspotential aufweisen, welches jedoch aufgrund der festgesetzten Baufenster nicht genutzt werden kann. Dies führt heute zu einer baurechtlichen Situation, die hinter den tatsächlichen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer zurückbleibt. Zeitgemäße bauliche Veränderungen, Erweiterungen oder Neube-

bauungen sind bislang im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht realisierbar. Diese Planung soll den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und den veränderten Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung angepasst werden.

Die Bebauung in dem Planbereich ist weitgehend abgeschlossen. Die Grundzüge der Planung sind umgesetzt. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Neuaufstellung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes besteht aktuell nicht. Die Flächen sind durch die größtenteils bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart baulich vorgeprägt, sodass der § 34 BauGB für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit dem Ziel der Nachverdichtung ist § 34 BauGB ein geeignetes Instrument.

4 Auswirkungen der Aufhebung eines Teilbereiches

Als Folge der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass bauliche Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Art der baulichen Nutzung

Durch die bisherige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet hat sich dieser Gebietscharakter soweit gefestigt, dass auch nach § 34 BauGB weiterhin nur Nutzungen zulässig wären, die wohngebietsverträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß wird bestimmt durch Grundfläche/Geschossfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe. Der bestehende Bebauungsplan lässt eingeschossige Bauweise und die Ausnutzung der Grundstücke mit einer GFZ von 0,25 zu. Weitere Einschränkungen gibt es nicht. Dementsprechend ist das eingeschossige Einfamilienhaus mit einer niedrigen Traufhöhe und Satteldach der vorherrschende Häusertyp. In jüngster Zeit sind massivere Häuser entstanden (Staffelgeschoss mit hoher Traufhöhe), die optisch zweigeschossig wirken, rechnerisch aber unter die eingeschossigkeit fallen und somit allgemein zulässig sind. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre auch dieser Häusertyp gebietstypisch und somit entsprechende zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Größe der Gebäude würde sich am Bestand orientieren.

Bauweise

Die offene Bauweise wäre auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB weiter gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung in zweiter Reihe wäre nach § 34 BauGB zulässig.

Zudem wird im Rahmen der Zulässigkeit geprüft, ob Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße, zur Dachneigung, zur Hauptfirstrichtung sowie zur Begrenzung der Geländeeinschnitte und Sockelhöhe sind über § 34 BauGB nicht weiter zu steuern. Ferner entfallen in diesem Gebiet nach § 34 BauGB die Regelungen zu Grundstückseinfahrten und zur Errichtung von Garagen sowie die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und Beschränkungen zur Einfriedung. Da das Gebiet weitgehend erschlossen ist und zeitgemäß bebaut ist, kann auf diese Regelungen verzichtet werden.

Das Ergebnis der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes wird die vereinfachte Realisierung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten städtebaulichen Entwicklung sein – orientiert an dem vorhandenen Bestand. Insbesondere wird damit den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Insgesamt wird die vorhandene baurechtliche Situation für den Grundstückseigentümer verbessert.

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 sind weder für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete, weder für die Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 63, die nicht zum Geltungsbereich dieser Aufhebung gehören, noch für die Allgemeinheit zu erkennen.

5 Umweltbericht

Das Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich des Oher Weges“ der Stadt Reinbek orientiert sich an den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches.

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Dies gilt nicht nur für die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 63 sieht für den Aufhebungsbereich entlang der Straßen in erster Baureihe Baufenster vor. Es handelt sich um relativ lange Grundstücke, die genügend Baupotential aufweisen. Eine Innenbereichsbebauung ist mit der derzeitigen Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan nur sehr begrenzt möglich. Um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben werden.

5.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung der Aufhebungssatzung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 BauGB. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, § 1a Abs. 2 BauGB.

Neben diesen übergeordneten Zielen, stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 21.12.2017, stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der in 1998 festgestellte Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde vom 30.07.1985.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind durch die Wirkung der hervorgerufenen Planung nicht betroffen. Im Plangebiet kommen geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz nicht vor.

Die wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert im Bebauungsplan Nr. 63 durch die Versiegelung des Bodens durch bereits errichtete Wohngebäude entlang der Straßen und teilweise auch in zweiter Reihe sowie durch bereits vorhandene Straßen und Wege und weitere versiegelte Flächen auf den Grundstücken, wie Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen. Da im Plangebiet jedoch noch weitere Grundstücke in zweiter Reihe Nachverdichtungspotential aufweisen, soll mit der Aufhebung eine Bebauung dieser Flächen ermöglicht werden. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Nachverdichtung vor einer Neuausweisung von Flächen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Es folgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch wirken in dem Siedlungsgebiet die wohngebietstypischen Immissionen ein (Lärm, Abgase).

Zusätzliche, maßgebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht ersichtlich, da der derzeitige Charakter des Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Aus einer weiteren Verdichtung (Nachverdichtung) des bestehenden Siedlungsgebietes sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Dass der Charakter des Siedlungsgebietes gewahrt bleibt, ist durch geltendes Baurecht nach § 34 BauGB gewährleistet.

Eine vorübergehende, örtlich begrenzte Ausnahme stellt die Bauphase von Gebäuden dar (Lärm, Staub, Abgase). Diese Immissionen sind zeitlich begrenzt und die Begrenzung der Immissionen ist durch gesetzliche Bestimmungen geregelt.

Zusammenfassend ist eine erhebliche Erhöhung der Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch i. S. der Anlage 1 BauGB infolge der Aufhebung nicht zu erwarten, da das Maß der möglichen, weiteren baulichen Verdichtung begrenzt ist. Für die Wohnnutzungen sind insgesamt nur wohngebietstypische Immissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist ein bereits bebautes Wohngebiet. Die Gärten sind gärtnerisch gestaltet und werden entsprechend genutzt. Die vorhandenen Freiflächen weisen keine schützenswerten Biotopstrukturen auf. Eine Rodung von Gehölzen auf den noch nicht bebauten Grundstücksteilen unterliegt dem artenschutzrechtlichen Verbot des § 39 Bundesnaturschutzgesetz, sodass solche Arbeiten grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind. Bestimmungen und Schutzzeiten für andere Arten wie z.B. Fledermäuse unterliegen ebenfalls der Naturschutzgesetzgebung. Zudem greift die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes.

Zusammenfassend sind für die Aufhebung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt gemäß Anlage 1 BauGB zu erwarten.

Schutzgut Boden, Wasser und Grundwasser

Die wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert im Bebauungsplan Nr. 63 durch die Versiegelung des Bodens durch bereits errichtete Wohngebäude, durch bereits vorhandene Straßen und Wege und weitere versiegelte Flächen auf den Grundstücken, wie Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen. Die vorhandene Bodenversiegelung wirkt auf den Wasserhaushalt des Bodens und des Grundwassers. Bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 war eine weitgehende Versiegelung des Bodens möglich. Dennoch sind im Geltungsbereich noch einige Freiflächen vorhanden.

Mit der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 ist eine weitere Nachverdichtung, und damit weitere Bodenversiegelung durch Neubauten und Anbauten möglich. Kleinräumige Auswirkungen auf den Boden- und Grundwasserhaushalt ergeben sich aus der potentiellen, zusätzlichen Neubebauung von Teilflächen. Durch eine kleinräumig zusätzliche Zunahme der Bodenversiegelung ist eine Zunahme des Oberflächenabflusses von den versiegelten Flächen zu erwarten bei gleichzeitig verringerter Versickerungsrate.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Schönningstedter Graben) durch kleinräumig zu erwartenden höheren Oberflächenabfluss sind nicht zu erwarten. Satzungsgemäß ist Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. durch den Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Der Anschluss an die zentrale Regen- bzw. Schmutzwasserkanalisation und die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen bleiben ebenso wie die Löschwasserversorgung gesichert.

Im Plangebiet unterliegt das Grundwasser den besonderen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde vom 30.07.1985. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Diese Bestimmungen werden von der zu erwartenden, kleinräumigen Nachverdichtung im Plangebiet nicht berührt.

Altlastenverdachtsflächen aufgrund früherer Nutzungen sind nicht vorhanden (nach Auskunft Altlastenkataster, Kreis Stormarn, Januar 2018).

Zusammenfassend sind keine maßgeblichen Auswirkungen gem. Anlage 1 Abschnitt 2 BauGB auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Da sich die zukünftige Bebauung nach § 34 BauGB an der Größe und Gestaltung der bestehenden Bebauung orientiert, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch die geringfügige zusätzliche Bebauung nicht zu erwarten, da für jedes Bauvorhaben die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen anzuwenden sind. Durch Neubauten oder Anbauten zu erwartende Emissionen liegen für Neubauten erwartungsgemäß niedriger als im Altbestand aufgrund geringeren Energieverbrauches und effizienter Heizungstechnik. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die geringfügige Neubebauung im Sinne einer Nachverdichtung unwesentlich, sodass Immissionen oberhalb der Grenzwerte nicht zu erwarten sind.

Klimarelevante Auswirkungen durch eine weitere Verdichtung des Wohngebietes sind nur sehr kleinräumig zu erwarten. Die zu erwartende, vergleichsweise geringfügige Erhöhung der Versiegelungsrate des Gebietes durch eine bauliche Nachverdichtung auf den Grundstücken weist je Wohneinheit eine deutlich günstigere Bilanz auf als bei einer neuen Erschließung von Baugrundstücken.

Zusammenfassend ist von vertretbaren, kleinräumigen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen. Erhebliche Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 Abschnitt 2 BauGB sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Auch sind keine schützenswerten sonstigen Sachgüter vorhanden. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter verursacht.

Wechselwirkung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach fachlicher Einschätzung nicht vorhanden. In Folge der Aufhebung und den dann möglichen geringfügigen Neuplanungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges. Erhebliche Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 Abschnitt 2 BauGB sind nicht zu erwarten.

5.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Eine bauliche Entwicklung wäre im Plangebiet bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 63 aufgrund der darin getroffenen Festsetzungen nur teilweise möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die freien Flächen der langen Grundstücke weiterhin gärtnerisch genutzt oder versiegelt. Der aktuelle ökologische Zustand des Siedlungsgebietes lässt eine künftige Entwicklung schützenswerter Biotope nicht erwarten.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ein Ausgleich nicht erforderlich.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die mit dieser Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 verfolgten Ziele der Nachverdichtung lassen sich anderweitig nicht verwirklichen bzw. es gibt keine städtebaulich bessere Lösung.

5.2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Bestand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden durch Ortsbegehung und durch die Auswertung der vorliegenden Fachpläne ermittelt und bewertet (vergleiche auch Abschnitt 5.1.2). Darüber hinaus gibt es keine Datenlage. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, werden auch Maßnahmen zur Überwachung nicht notwendig.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4, § 2a BauGB erstellt.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Aufhebung keine erheblichen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Aufhebung nicht zu erwarten. Planungsalternativen gibt es nicht.

5.3.4 Quellen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 III des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)

Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985, letzte Änderung §§ 3 und 5 (LVO v. 19.11.1993, GVOBl. S. 596)

Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 21.12.2017

Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998

Satzung der Stadt Reinbek über den Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich des Oher Weges“

Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes i.d.F. vom 29.06.2012

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat die Begründung am durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den

.....

Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
Björn Warmer

