

BEGRÜNDUNG

ZUR

7. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BESTEHEND AUS:

TEIL I:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:

UMWELTBERICHT

DER

DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)

KREIS STORMARN

**ZIELE, GRUNDLAGEN,
UND
INHALTE**

TEIL I

DER

BEGRÜNDUNG

ZUR

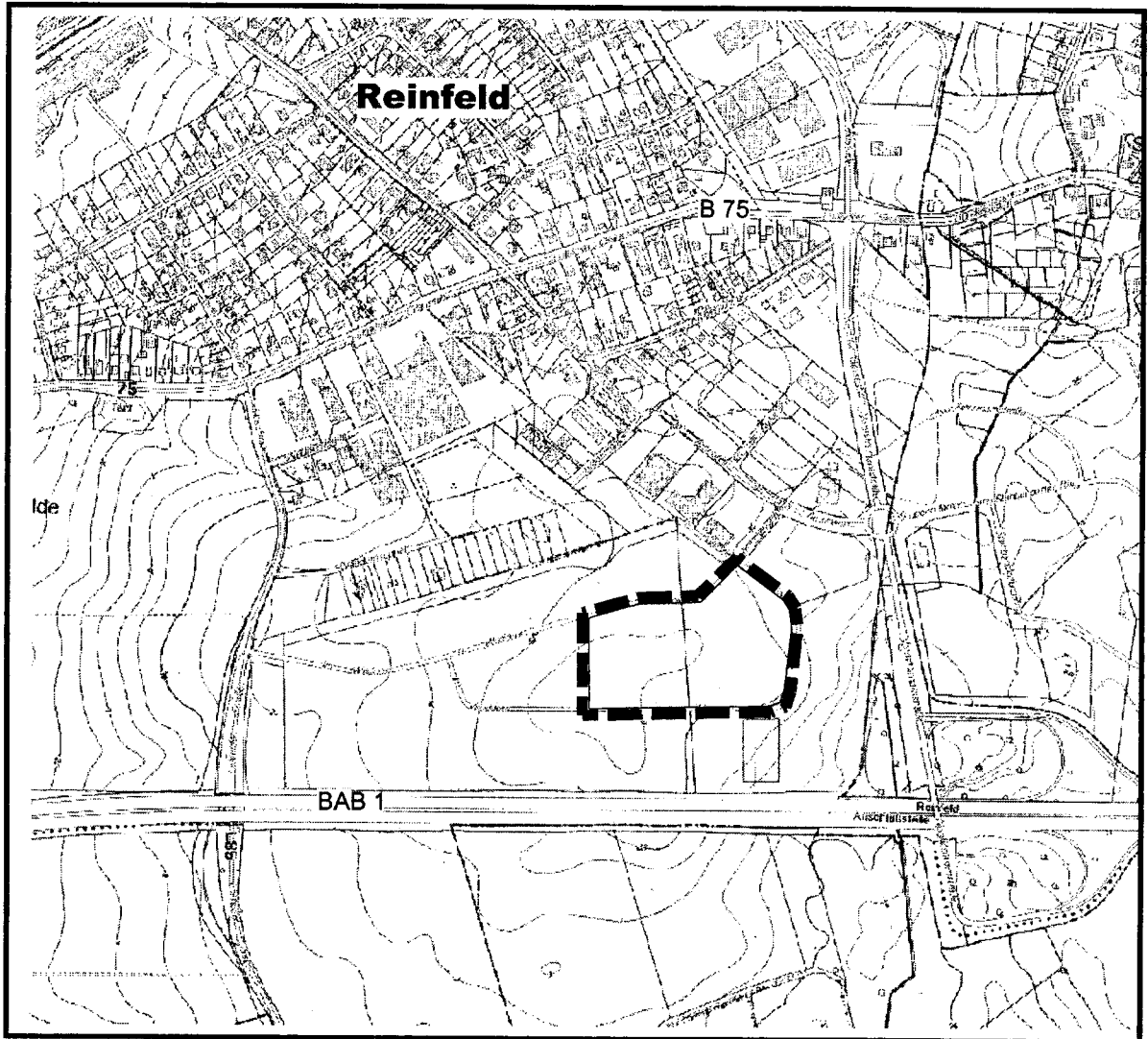
7. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

**STADT REINFELD (HOLSTEIN)
KREIS STORMARN**



Stadt Reinfeld (Holstein)

Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan

7. Änderung

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)

§4(1)

§4(2)

§3(2)

§4a(3)

§6



Stand: 11.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung 1	
3. Planungsziel	1
4. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz	2

1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Reinfeld gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, zu dem zwischenzeitlich 6 Änderungen erstellt worden sind. Die Gesamtflächennutzungsplanung weist das jetzige Planungsareal als gewerbliche Baufläche aus.

Für das gesamte im Süden der Stadt Reinfeld liegende gewerbliche Bauareal wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 15 C aufgestellt, zu dem bereits drei Änderungen erarbeitet worden sind, von denen allerdings nur zwei rechtskräftig wurden. Auch diese Bauleitpläne setzen ein Gewerbegebiet fest. Um kurzfristig aktuelles Baurecht zu schaffen, wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dieser 7. Flächennutzungsplanänderung eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C aufgestellt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird. Hinsichtlich detaillierter Einzelfragen der Planung kann auf die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C verwiesen werden.

Die Stadt Reinfeld hat einen im Jahre 2001 festgestellten Landschaftsplan (Teilfortschreibung von 2006), der den jetzigen Geltungsbereich als Baufläche einstuft. Grundsätzliche landschaftspflegerische Überlegungen stehen daher dieser Bauleitplanung nicht entgegen. Ansonsten kann hinsichtlich landschaftspflegerischer Überlegungen auf den Umweltbericht im Teil II dieser Begründung verwiesen werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er liegt im östlichen Teil des Geländes, das innerhalb des Ringes der Straßen „Im Weddern“ und „Barnitzer Straße“ liegt.

Das Areal gehört zum Gewerbegebiet der Stadt Reinfeld, das sich südlich an die bebauten Stadtbereiche der Stadt Reinfeld anschließt und bis zur Autobahn reicht.

Das Gelände ist zurzeit noch unbebaut. Die umgebenden Straßenzüge sind angelegt und einige der dort eingerichteten Grundstücke werden inzwischen

gewerblich genutzt. Es haben sich sehr unterschiedliche Nutzungsarten in diesem Gewerbegebiet der Stadt Reinfeld angesiedelt. Dazu gehören auch Gastronomiebetriebe und Einkaufseinrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 B neben Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Der Planbereich hat eine Größe von 3,0 ha.

3. Planungsziel

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg-Plan I).

Das Unterzentrum Reinfeld (Holstein) ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP für Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet. Der Mikrostandort des Planvorhabens im Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand von Reinfeld entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP.

Die Stadt Reinfeld steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Die vorliegenden Planungsabsichten basieren insoweit auch auf den Erkenntnissen bzw. Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Reinfeld aus dem Jahre 2009 bzw. seiner Ergänzung aus dem Jahre 2010. Die Wahrnehmung des Versorgungsauftrages der Stadt Reinfeld im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum wird durch das Planvorhaben auch durchaus verbessert bzw. gestärkt werden.

Für die Stadt Reinfeld gibt es das oben bereits erwähnte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, das 2009 von der Bulwien Gesa AG in Hamburg erstellt worden ist. Die Gutachter empfehlen dort „eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit marktgängiger Größenordnung (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) und guter verkehrlicher Einbindung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation und Minderung der Kaufkraftabflüsse nach Lübeck und Bad Oldesloe am Standort an der Autobahn. In einer ergänzenden Untersuchung der Bulwien Gesa Ag bezüglich der Errichtung des Familia – Marktes aus dem Jahre 2010 kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche von 2.500 m² auf 3.500 m² zwar nicht ohne Auswirkungen für die Innenstadt von Reinfeld bleibt, aber als gerade noch vertretbar angesehen wird.“¹ Als

¹ Eingefügt auf Grund des Genehmigungserlasses des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 11.10.2012

Voraussetzung wurde in diesem Gutachten aber die Aufwertung des Markant – Marktes im Gewerbegebiet an der Autobahn, die Schließung des bestehenden Aldi – Marktes und der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in dem bestehenden Gewerbegebiet zu Grunde gelegt. Diese Vorgaben werden durch die jetzigen Planungen und einen entsprechenden Städtebaulichen Vertrag mit allen Beteiligten nun umgesetzt.

Es hat sich jetzt für noch ungenutzte Flächen innerhalb des Straßenringes „Im Weddern“ / „Barnitzer Straße“ ein Investor gefunden, der dort großflächigen Einzelhandel betreiben will. Da Einkaufseinrichtungen in der geplanten Größenordnung in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist es baurechtlich notwendig, nunmehr ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelszentrum auszuweisen, um die geplante Nutzungsart unterbringen zu können.

In diesem sonstigen Sondergebiet sollen dann ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² und einer vorgeschalteten Mall mit Shops mit ebenfalls vorgegebenen maximalen Verkaufsflächen von 200 m² sowie in einem gesonderten Gebäude ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² untergebracht werden. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C werden diese maximalen Verkaufsflächengrößen sowie die dafür benötigten maximalen Grundflächen verbindlich festgeschrieben.

Außerdem wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt, dass keine innenstadtrelevanten Sortimente in größerem Umfang als Randsortimente verkauft werden dürfen. Der Umfang dieser Randsortimente wird durch den Bebauungsplan größenordnungsmäßig eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet ist bereits ein „Markant“-Verbrauchermarkt vorhanden, der demselben Eigentümer gehört, der jetzt den neuen Verbrauchermarkt einrichten will. Dieser Markant-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² wird geschlossen. Eine entsprechende, für den Investor verbindliche Regelung wurde in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Im selben städtebaulichen Vertrag wird dem Investor außerdem verbindlich aufgegeben, seinen in der Innenstadt von Reinfeld befindlichen Lebensmittelmarkt (ebenfalls Markant), in der Paul-von-Schoenaich-Straße aufzuwerten, damit eine innerstädtische Nahversorgung auch in Zukunft modern und wirtschaftlich sichergestellt werden kann. Der vorhandene Markt in der Paul-von-Schoenaich-Straße soll sowohl innen als auch außen modernisiert werden, damit fußläufig zu erreichende Einkaufseinrichtungen auch in der Innenstadt von Reinfeld in Zukunft zur Verfügung stehen. Eine verpflichtende Regelung hierzu wurde ebenfalls im bereits

erwähnten städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Dadurch wird ein rechtsverbindliches Junktim geschaffen und die Neubebauung an die vorgenannten Regelungen hinsichtlich der vorhandenen Lebensmittelmärkte geknüpft.

In dem vorgesehenen neuen Discountmarkt wird die Firma Aldi umziehen. Ein entsprechender Aldi-Discounter ist hier im Gewerbegebiet bereits vorhanden und wird umgesiedelt. Der alte Discounter wird nach Eröffnung des neuen Marktes geschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 15 B, in dem sowohl der Markant – Markt als auch der Aldi – Markt liegen, wird dahingehend geändert, dass innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel dort nicht mehr zulässig ist.

Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird eine große gemeinsame Stellplatzanlage mit einer durch den Bebauungsplan verbindlich vorgegebenen maximalen Grundfläche errichtet werden. Dabei ist vorgesehen, einen großen Teil der Stellplätze auch zu überdachen, um eine qualitätsvolle Einkaufssituation zu schaffen. Nähere Regelungen hierzu sowie zu dem vorgesehenen, gemeinsamen Werbepylon wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C treffen. Auf die Begründung dazu kann hierzu verwiesen werden.

4. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz

In dem Erschließungsstraßenring „Barnitzer Straße / Im Weddern“ sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ausreichendem Umfang und in angemessener Dimensionierung vorhanden. Die neuen Gebäude können dort problemlos angeschlossen werden. Der Investor wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist bereits ausreichend gewährleistet. Die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld (Holstein) ist bei der tatsächlichen Umsetzung von Bauvorhaben mit zu beteiligen, um ggf. erforderliche Anpassungen des Feuerwehrbedarfsplanes durchzuführen.

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt wer-

den, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

UMWELTBERICHT

TEIL II

DER

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR.15 C

4. ÄNDERUNG
(IM WEDDERN)

UND DIE

7. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)
KREIS STORMARN

Inhaltsverzeichnis
Teil II – Umweltbericht

Stand: 11.07.2012

1	Anlass und Aufgabenstellung	2
2	Einleitung	2
2.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	2
2.2	Projektwirkungen	4
2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
2.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
2.4.1	Fachgesetze	5
2.4.2	Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Landschaftsplanung / Örtliche Ziele	5
3	Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen	7
3.1	Schutzgut Boden	7
3.2	Auswirkungen auf Wasser	8
3.3	Auswirkungen auf das Klima	9
3.4	Auswirkungen auf die Luft	10
3.5	Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	11
3.5.1	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	11
3.5.2	Artenschutz	12
3.5.3	Allgemeiner Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund und untergesetzliche Regelungen	13
3.6	Auswirkungen auf die Landschaft	14
3.7	Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000‘	15
3.8	Auswirkungen auf den Menschen	16
3.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Nutzungen	17
3.10	Wechselwirkungen	18
3.11	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	18
3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	18
3.13	Eingriffsregelung	18
4	Ergänzende Angaben	21
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	21
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	21
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	21
4.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
	Quellenverzeichnis	22

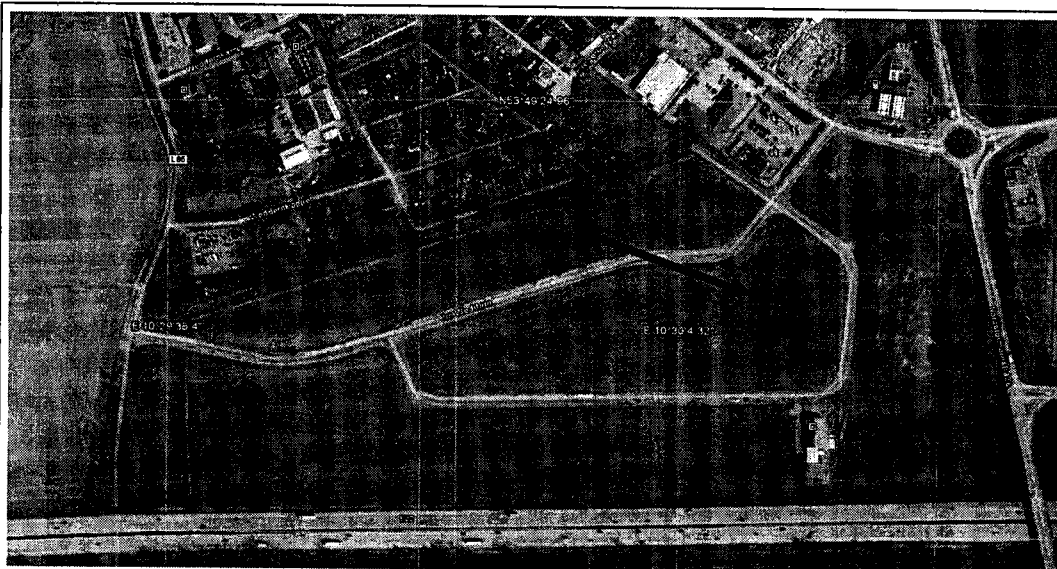


Abbildung: Luftbildausschnitt des Geltungsbereiches

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2 EINLEITUNG

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Für die Stadt Reinfeld gibt es ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, das von der BulwienGesa AG in Hamburg 2009 erstellt worden ist. Die Gutachter empfahlen damals dort „eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit marktgängiger Größenordnung (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) und guter verkehrlicher Einbindung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation und Minderung der Kaufkraftabflüsse nach Lübeck und Bad Oldesloe am Standort an der Autobahn. Durch die räumliche Distanz zum Stadtzentrum und eine abweichende Ausdehnung des Nahbereiches gefährdet das Vorhaben nicht die Tragfähigkeit des empfohlenen Verbrauchermarktes im Stadtzentrum“.

Die Stadt Reinfeld beabsichtigt unter diesen genannten Gesichtspunkten durch den vorliegenden Bauleitplan den Einzelhandel im Stadtzentrum aufzuwerten sowie die Lebensmittelversorgung für das Stadt- und Umlandgebiet durch die Ansiedlung eines Verbrau-

chermarktes im Gewerbegebiet auszubauen und sicher zu stellen.

Hinsichtlich der Zielsetzung vgl. ebenso Teil I der Begründung (Kapitel 3).

Die Lage des Planungsgebietes mit seinem Umfeld ergibt sich aus dem obigen Luftbildausschnitt sowie dem Deckblatt zur Begründung und der Anlage zur Satzung.

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,0 ha der sich wie folgt aufteilt:

Sondergebiet	28.795	m ²
Private Grünfläche	1.205	m ²
SUMME	30.000	m²

**Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung
sowie Bauweise**

Sondergebiet

Art der Nutzung:	Näher ausdifferenziertes Einzelhandelszentrum mit: Verbraucher-, Getränke- und Discountmarkt, Shops, handwerksnaher Dienstleistungsbetriebe sowie Steuerung des Warensortimentes, Sozial-, Büro- und Lagerräumen überdachten Stellplätzen und 2 Werbepylonen
Verkaufsfläche:	∑ max. 4.700 m ²
Wohnungsanzahl, -nutzung:	Nicht zulässig
Grundfläche (GR):	max. 25.520 m ²
Größe Baufenster:	26.515 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ):	-
Überschreitungsregelung:	für Stellplätze u. Fahrflächen bis max. 17.000 m ²
Grundstücksgröße:	-
Bauweise:	Abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m zulässig)
Gebäudehöhe:	Firsthöhe max. 11 m (Bezugshöhe Straße Im Weddern)
Anzahl und Höhe Werbepylone	max. 1 Stck. bis 30 m
Zahl d. Vollgeschosse:	-

2.2 Projektwirkungen

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projektwirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Nutzungswandel	Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandelszentrum‘ mit differenzierten Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzungen.
induzierter Neuverkehr	Durch den Nutzungswandel ist mit einer Zunahme des mot. Verkehrsaufkommens zu rechnen.
Bodenversiegelungen	Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist mit einer Zunahme der Bodenversiegelungen zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelungen ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen mit einer quantitativen Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen. Negative qualitative Veränderungen des Oberflächenwassers hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen sind i.d.R. aufgrund der hohen Stellplatzflächen mit hohem Fahrzeugwechsel zu erwarten. Änderungen im Zusammenhang mit Schmutzwasser sind nicht erkennbar.
Visuelle Wirkungen	Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist mit einer Zunahme insbesondere visueller Fernwirkungen zu rechnen (insbesondere Zulässigkeit von bis max. 30 m hohen Werbepylonen - bisher max. 25 m zulässig). Ansonsten zukünftig nur 1 Werbepylon im gesamten Geltungsbereich zulässig statt bisher 1 Werbepylone pro Grundstück. Durch die gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu erwartende geringere Nutzungsvielfalt und die mit der geplanten Nutzung verbundenen Zunahme großer zusammenhängender versiegelter Freiflächen (insbesondere großflächige Stellplatzanlagen mind. 235 Stellplätzen bei einer Verkaufsfläche von 4.700 m ²) bei gleichzeitiger Abnahme von Gebäudekörpern ist mit einer erhöhten Gleichförmigkeit sowie veränderten Raumwirksamkeit im Geltungsbereich zu rechnen. Veränderte visuelle Auswirkungen sind insbesondere hierbei auch durch die zulässige Überdachung der Stellplatzanlage zu erwarten.
Bauliche Anlagen	s.o.
Schallmissionen	Gegenüber einer gewerblichen Nutzung ist im geplanten Sondergebiet grundsätzlich mit erhöhten Schallmissionen zu rechnen (insbesondere durch den induzierten Neuverkehr).
Stördichte	Gegenüber einer gewerblichen Nutzung ist im geplanten Sondergebiet grundsätzlich mit einer erhöhten Stördichte zu rechnen (u.a. auch durch den induzierten Neuverkehr).
Lichtmissionen	Gegenüber einer gewerblichen Nutzung ist im geplanten Sondergebiet grundsätzlich mit erhöhten Lichtmissionen zu rechnen (u.a. auch durch Werbepylone).
Aufschüttungen / Abgrabungen	- Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist mit entsprechenden (zusätzlichen) Projektwirkungen nicht zu rechnen -
Grundwasserstandsänderungen	s.o.
Biotop(typen)-beseitigung	s.o.
Geruchsmissionen	s.o.
Strahlung	s.o.
Ressourcenverbrauch	s.o.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	s.o.
Erschütterungen	s.o.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	s.o.
sonstige Projektwirkungen	s.o.

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches. Hinsichtlich der Zielsetzung wird hier auf Kapitel 2.1 des Umweltberichtes verwiesen. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen und grundsätzlichen Ziele bzw. den Geltungsbereich wurden daher nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen erscheinen aufgrund der Zielsetzung auch nicht erforderlich.

Gebäudehöhe: Firsthöhe i.d.R. max. 11,00 m (über Straßenniveau)

abweichende Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig

Zu den gem. den Festsetzungen des B-Plan 15C umweltrelevanten örtlichen Zielsetzungen für den Geltungsbereich gehören insbesondere:

- ☉ Gestalterische Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes (Ziffer 1 – insbesondere Begrenzung von Werbeanlagen, z.B. max. Höhe und Anzahl von Werbepylonen auf 25 m bzw. 1

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

2.4.2 Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Landschaftsplanung und sonstiges Ortsrecht

Landschaftsplanung, Landes- und Regionalplanung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der 4. Änderung des bestehenden Planungsrechtes erscheinen planungsrelevante Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Landschaftsplanung sowie Land- und Regionalplanung nicht erkennbar.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des B-Plan 15 C inkl. der 1. bis 3. Änderung. Bei den bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise handelt es sich im Wesentlichen um folgende Punkte. (vgl. auch folgenden Planausschnitt):

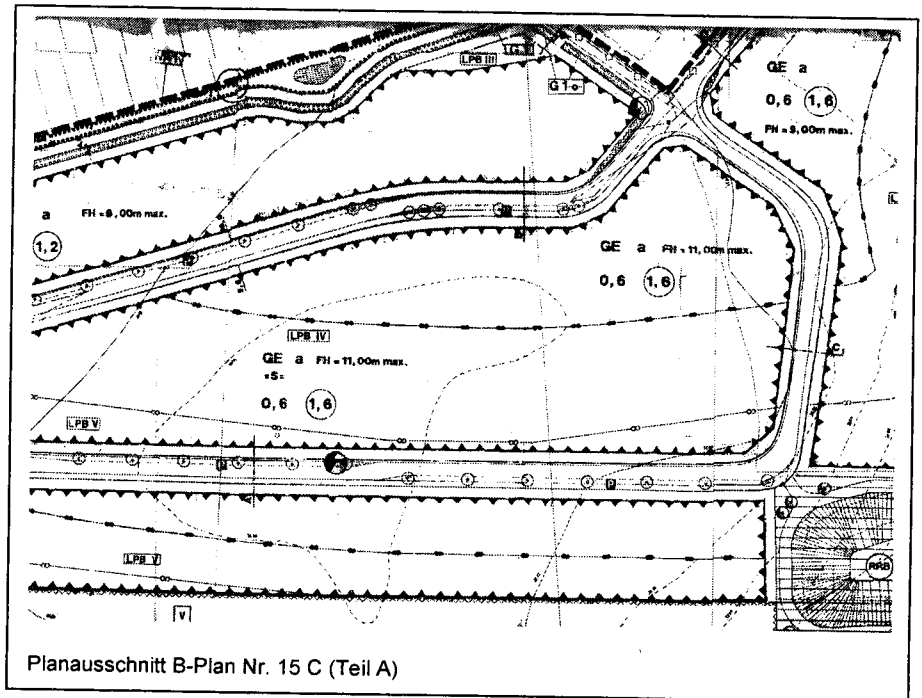
Art der Nutzung: i.d.R. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie im südlichen Teilbereich eingeschränkte Wohnnutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Überschreitungsregelung: - / -

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zahl d. Vollgeschosse: - / -



Planausschnitt B-Plan Nr. 15 C (Teil A)

Pylon je Grundstück).

- ☉ Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung (Ziffer 2.1).
- ☉ Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für Schutzgut Mensch (Ziffer 5).
- ☉ In Abhängigkeit von der Fassadenlänge und -art sind Fassadenbegrünungen auszuführen (Ziffer 6.5).
- ☉ 1 bis 2 m breite Strauchpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen an den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen (Ziffer 6.6)

Sonstiges Ortsrecht

Für den Geltungsbereich gilt die sog. ‚Baumschutzsatzung‘ der Stadt Reinfeld¹. Es gelten die Schutzbestimmungen gem. § 4 der Baumschutzsatzung. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 1,2 m geschützt, wobei jedoch einige Baumarten ausgenommen sind.

¹ Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes (in der Fassung des 1. Nachtrages v. 14.10.2008).

3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kerninhalten	Ziele des Umweltschutzes (Vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Aufgrund der noch fehlenden Bebauung sind die Böden im Geltungsbereich noch durch einen sehr hohen Anteil an unbefestigten Flächen geprägt (ca. 100 %). Gleichwohl ist im Zusammenhang mit der Erschließung bereits mit Beeinträchtigungen wie z.B. Bodenumlagerungen oder -verdichtungen zu rechnen.</p> <p>Die Böden werden nach dem derzeitigen Planungsstand gemäß ISH/MUNFSH (1998, S. 612) als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.</p> <p>Eine nähere Beschreibung und Bewertung des Bestandes erscheint aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar erforderlich.</p>	<p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (www.umweltdaten.landsh.de/alias) ◆ B-Plan 15 c Stadt Reinfeld 	<p>Die aktuelle Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen. Aktuelle und konkrete Daten / Angaben zu Böden z.B. aus Baugrunduntersuchungen o.ä. liegen nicht vor.</p>	<p><i>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“ (§1a Abs. 2 BauGB, vgl. auch § 1 LBodSchG)</i></p> <p><i>„Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ (§1a Abs. 2 BauGB)</i></p> <p>Böden sind „so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG, vgl. auch § 1 LBodSchG bzw. BBodSchG)</p> <p><i>„Im Bebauungsplan sollen [...] Flächen (gekennzeichnet werden), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</i></p> <p><i>„Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten“ (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV)</i></p> <p><i>„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen“ (§ 202 BauGB).</i></p>	<p>Bei Nichtdurchführung ist im Zusammenhang mit den derzeit zulässigen Nutzungen zukünftig mit Bodenversiegelungen im derzeit rechtlichen zulässigen Umfang zu rechnen.</p>	<p>Durch die Festsetzungen wird das rechtlich zulässige Maß der Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten erhöht (vgl. Kapitel 3.13). Hierdurch ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p> <p>Durch Umnutzung derzeit nicht erforderlicher Gewerbeflächen in städtebaulich erforderliche Sondergebietsflächen kann sich ein Beitrag zu einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben, womit erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind.</p>	<p>• Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung, der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB)</p>

3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes (vgl. auch Kapitel 2.4)	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Oberflächenwasser: Im Gefügs- und Wirkbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p>Grundwasser Aktuelle Angaben zu dem Grundwasser liegen nicht vor bzw. werden nicht für planungsrelevant gehalten.</p> <p>Eine nähere Beschreibung und Bewertung des Bestandes erscheint aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar erforderlich.</p>	<p>Primärquellen: - / -</p> <p>Sekundärquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. (www.umweltatlas.landsh.de/atlas) B-Plan 15 c Stadt Reinfeld 	<p>Aktuelle und konkrete Daten insbesondere zum oberflächennahen Grundwasser innerhalb des Gefügsbereiches liegen nicht vor.</p> <p>Die Einschätzung erfolgt daher auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen.</p>	<p>„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderlich sind, die Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“ (§ 1a Abs. 2 WHG)</p> <p>„Meeres- und Binnengewässer [sind] vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)</p>	<p>Bei Nichtdurchführung ist im Zusammenhang mit den derzeit zulässigen Nutzungen und den damit verbundenen Bodenversiegelungen mit einem erhöhten Anteil von Niederschlagswasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung zu rechnen.</p>	<p>Durch die Festsetzungen werden das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber der derzeitigen Situation erhöht. Es ist auch mit einer entsprechenden erhöhten Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Hierdurch ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. hierzu auch Kapitel 3.11 und 3.13).</p> <p>Das Niederschlagswasser aus den Sondergebietsflächen ist unter planerischen Gesichtspunkten aufgrund des hohen Anteils von Stellplatzflächen mit einem hohen Fahrzeugwechsel gegenüber Gewerbegebietsflächen i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als problematischer zu bewerten (vgl. ATV A-138, Kapitel 3.1.2, Tabelle 1). Mit einer Berücksichtigung einer fachgerechten Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers jedoch nicht zu rechnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11.