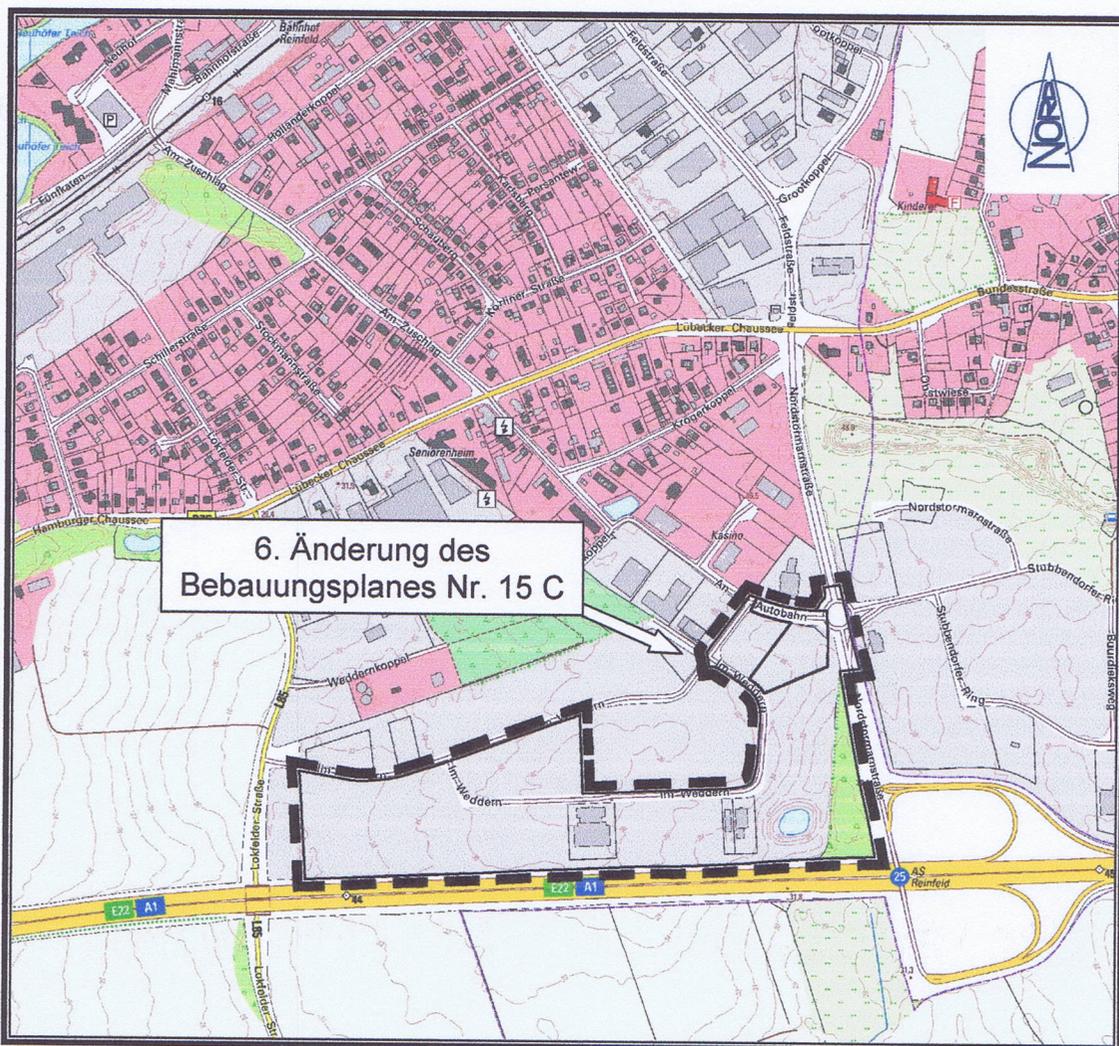


Bebauungsplan Nr. 15 C

6. Änderung

für das Gebiet östlich 'Lokfelder Straße', südlich 'Barnitzer Straße', südwestlich 'An der Autobahn' und nördlich BAB 1

Begründung



STADT REINFELD in Holstein

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziele der Planung	5
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	7
3.1 Änderungsinhalte	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	9
3.3 Immissionsschutz	10
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
4. Kosten.....	11
Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a und Anlage 2 des BauGB	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es liegt allerdings das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, da die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO, bezogen auf den Plangeltungsbereich dieser Änderungssatzung (Teilbereiche 1 und 2), zwischen 20.000 m² und 70.000 m² beträgt. In diesen Fällen darf ein Bebauungsplan bzw. dessen Änderung nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist nach der durchgeführten Prüfung (siehe Anlage zur Begründung) der Fall. Da ferner kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht, kann die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C somit gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	15.06.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.11.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.12.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.01. - 03.02.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	20.04.2016

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Reinfeld in Holstein ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sind Flächen für Gewerbe und Industrie vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind unter anderem die zentralen Orte wie die Stadt Reinfeld in Holstein als Unterzentrum.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Da auch nach dem Landschaftsplan der Bereich als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, entspricht die Planung den übergeordneten Planungsvorgaben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C erstreckt sich auf das Gebiet östlich, westlich und südlich der Straße 'Im Weddern', östlich 'Lokfelder Straße', südlich 'Barnitzer Straße', südwestlich 'An der Autobahn' und nördlich BAB 1. Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes von Reinfeld in Holstein, ca. 1,2 km vom Zentrum entfernt.

1.4 Angaben zum Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Segelsportgeschäft 'Sport Mohr OHG', das Brandschutzunternehmen 'Minimax GmbH & Co. KG', die Bäckerei 'Junge' und die Firma 'Hauschild Kälteanlagen'. Die noch nicht gewerblich bebauten Bereiche des Plangebietes unterliegen einer Nutzung als Grünland. Grünstrukturen sind in den Randbereichen im Osten und Südosten in Form breiter Grünstreifen anzutreffen. Im Westen befinden sich ein Knick und eine Ausgleichsfläche. Im Süden, angrenzend an die BAB 1, wurde ein Schutzstreifen hergestellt mit ca. 60 Hochstämmen und einer Blumenwiesen-Einsaat.

Zwischen der 'Barnitzer Straße' und der Straße 'Im Weddern' befindet sich ein Familia-Markt, der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C im Dezember 2012 seine planungsrechtliche Zulässigkeit erlangte. Weiter im Nordwesten ist ein

McDonald's Fastfood-Restaurant ansässig, im Nordosten ist eine ARAL-Tankstelle anzutreffen.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 34 m ü. NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die enreal estate GmbH trat an die Stadt mit dem Wunsch heran, innerhalb des in der Planzeichnung kenntlich gemachten Teilbereiches 1 eine Jet-Tankstelle und eine Clean Car Waschstraße zu errichten. Der Bebauungsplan Nr. 15 C in seiner derzeit gültigen Fassung lässt jedoch eine solche Nutzung nicht zu, da die Gemeinde bei der Aufstellung der Ursprungssatzung eine städtebaulich nicht gewünschte Überversorgung des südlichen Stadtgebietes mit Tankstellen befürchtete. Aus diesem Grunde wurden die ansonsten nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Hintergrund war darüber hinaus die Tatsache, dass im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg ein ca. 2,5 ha großer Autohof mit Tankstelle und Raststätte entstehen sollte.

Ein weiterer Punkt, der die konkret geplante Ansiedlung der Tankstelle mit Waschstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 C erschwert, ist die zeichnerische Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt innerhalb des Teilgebietes 1 südwestlich des Kreisverkehrs im Bereich der Verkehrsflächen 'An der Autobahn' / 'Stubbendorfer Ring' und dem Autobahnzubringer. In diesem Bereich würde sich jedoch aus funktionalen Gründen eine Ausfahrt vom geplanten Tankstellengelände anbieten, der jedoch die vorbenannte zeichnerische Festsetzung entgegen steht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn erließ am 19. Mai 2015 einen entsprechenden Bauvorbescheid und wies darin darauf hin, dass für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens der Bebauungsplan Nr. 15 C hinsichtlich der beiden aufgeführten Punkte (Ausschluss von Tankstellen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) zu ändern sei.

2.2 Ziele der Planung

Für das Plangebiet maßgebend sind die Festsetzungen

- des Bebauungsplanes Nr. 15 C aus dem Jahr 2001,
- der 1. vereinfachten Änderung aus dem Jahr 2003,
- der 3. Änderung aus dem Jahr 2010 sowie
- der 5. Änderung aus dem Jahr 2015.

Eine eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C erlangte keine Rechtskraft, die 4. Änderung aus dem Jahr 2012 weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandelszentrum' aus und betrifft nicht den Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C.

Die Stadt Reinfeld in Holstein sieht nicht mehr das städtebauliche Erfordernis, Tankstellen innerhalb des Plangebietes dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C (Teilbereiche 1 und 2) auszuschließen und ist bereit, die diesbezügliche textliche Festsetzung zu ändern. Grund dafür ist u. a. die Tatsache, dass der in der Gemeinde Wesenberg ursprünglich geplante Autohof mit Tankstelle und LKW-Raststätte nicht realisiert worden ist. Insofern unterstützt sie die Planungsabsicht der enreal estate GmbH zur Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße für PKW. Beim Ausschluss von Autohöfen hingegen soll es aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Gewerbegebietes bleiben.

Die Stadt ist ferner bereit, auf die zeichnerische Festsetzung 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrten' im nordöstlichen Grundstücksteil des Teilbereiches 1 zu verzichten, wenn gutachterlich geprüft und nachgewiesen wird, dass die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss im Bereich des Kreisverkehrs durch die geplante Tankstellenausfahrt nicht beeinträchtigt wird. Nachdem die beauftragte Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, einen entsprechenden Lösungsansatz erarbeitet hat und dieser im Rahmen eines gemeinsamen Besprechungstermins mit der Polizei und der Verkehrsaufsicht grundsätzliche Zustimmung fand, ist der Ausschluss eines Ein- und Ausfahrtsbereiches nicht mehr notwendig. Erforderlich sind allerdings Anpassungen an der nördlich vorgelagerten Verkehrsfläche ('An der Autobahn') einschließlich ihrer Parkplatzflächen und dem Straßenbegleitgrün, da im Interesse der Leichtigkeit des Verkehrs eine Linksabbiegespur mit einer Aufstellfläche für ca. 5 PKW und eine Querungshilfe für Fußgänger errichtet werden sollen. Die Fußgängerführung mit Hilfe des Zebrastreifens im Bereich 'An der Autobahn' / Kreisverkehr wird an dieser Stelle entfallen.

Die vorgelegte Verkehrsplanung machte deutlich, dass für die spätere Umsetzung der baulichen Maßnahme eine weitere Festsetzung einer Änderung bedarf: Die Breite der Grundstücksein- und -ausfahrten ist derzeit laut Bebauungsplan auf 7,00 m begrenzt.

Die bereits vorhandene Ein-/Ausfahrt der benachbarten Bäckerei soll jedoch zukünftig auch der ansiedlungswilligen Tankstelle dienen und hat am Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche bereits jetzt eine Breite von mehr als 9,00 m. Die geplante Tankstellenausfahrt im nordöstlichen Grundstücksteil des Teilbereiches 1 hat im Prinzip zwar nur eine Breite von 5,00 m, muss aber am Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Radienbereich für die ausfahrenden Kraftfahrzeuge berücksichtigen, der zu einer maximalen Aufweitung von bis zu ca. 12,00 m führt. Insofern bedarf auch die bisherige textliche Festsetzung zum Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen hinsichtlich des Teilbereiches 1 dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C einer Anpassung.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die wesentlichen Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Tankstellen innerhalb des Plangebietes (Teilbereiche 1 und 2);
- Verzicht auf den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße 'An der Autobahn' / Kreisverkehr (Teilbereich 1);
- Vornahme von Anpassungen an der öffentlichen Verkehrsfläche 'An der Autobahn' und ihrer Begleitflächen zur Ermöglichung der Errichtung einer Linksabbiegespur und einer Querungshilfe für Fußgänger (Teilbereich 1);
- Freistellung von der Breitenbegrenzung bei gemeinsamen Grundstücksein- und -ausfahrten mehrerer Betriebe sowie beim Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen im Kurvenbereich (Teilbereich 1).

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend werden beide Varianten angewendet. Bei der textlichen Festsetzung wird aus der Ziffer 1.1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C lediglich die Unzulässigkeit von Tankstellen bezogen auf die Teilbereiche 1 und 2 gestrichen. Hier wäre die Erarbeitung einer komplett neuen, selbständig lesbaren Satzung zu aufwendig. Die praktische Handhabung ist gewährleistet, wenn ein diesbezüglicher Vermerk in die Verfahrensakten der Ursprungssatzung, der 1. vereinfachten Änderung, der 3. und der 5. Änderung aufgenommen wird.

Hinsichtlich des Teilbereiches 1 hingegen macht es Sinn, die zeichnerischen Festsetzungen neu zu fassen, da dieses Teilgebiet im Verhältnis zur Gesamtsatzung größtenteils überschaubar ist und sich die bisherige Festsetzung 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrten' nur auf diesen Teilbereich erstreckt.

3.1 Änderungsinhalte

Es werden aus den oben dargelegten Gründen folgende Änderungen der zurzeit rechtskräftigen Satzung vorgenommen:

Der Geltungsbereich der 6. Änderung wird in **zwei Teilbereiche** unterteilt.

Teilbereich 1:

Der Teilbereich 1 befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches. Der Teilbereich umfasst das Grundstück der geplanten Tankstelle mit PKW-Waschstraße, bestehend aus den Flurstücken 209 und 210 der Flur 7 Gemarkung Neuhof einschließlich der Verkehrsfläche 'An der Autobahn' zwischen dem Kreisverkehr und der Einmündung 'Im Weddern' mit dem dortigen Straßenbegleitgrün.

Teilbereich 2:

Der Teilbereich 2 umfasst das restliche Gebiet der 6. Änderung, abzüglich des Teilbereiches 1 (Grundstück der geplanten Tankstelle mit PKW-Waschstraße sowie der Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün), sowohl nordwestlich als auch südlich bzw. südwestlich gelegen vom Teilbereich 1.

Die **textliche Festsetzung** Ziffer 1.1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C hatte bislang folgenden Wortlaut:

"Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und 'Autohöfe' (LKW Raststätten) unzulässig sind."

Der neue, für beide Teilbereiche maßgebliche Wortlaut der Festsetzung lautet:

"Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass 'Autohöfe' (LKW Raststätten) unzulässig sind."

Im Ergebnis werden die Wörter '*Tankstellen und*' aus der textlichen Festsetzung gestrichen mit der Folge, dass Tankstellen zukünftig innerhalb des Plangebietes (Teilbereiche 1 und 2) zulässig sind.

Die **textliche Festsetzung** Ziffer 4.1 der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 C hatte bislang folgenden Wortlaut:

"Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) und Straßenbegleitgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dürfen für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 7,00 m unterbrochen werden."

Der neue, nur für den Teilbereich 1 maßgebliche Wortlaut der Festsetzung lautet:

"Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Straßenbegleitgrün' dürfen für Grundstücksein- und -ausfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 7,00 m unterbrochen werden. Die Breitenbegrenzung gilt nicht für gemeinsame Grundstücksein- und -ausfahrten mehrerer Gewerbebetriebe sowie beim Anschluss von Grundstücken an öffentliche Verkehrsflächen im Kurvenbereich."

Es wird auf die Erwähnung öffentlicher Parkplätze verzichtet, da solche innerhalb des Teilbereiches 1 nicht mehr Gegenstand der zeichnerischen Festsetzungen sind, und ein Ausnahmetatbestand zur Unterbrechung von Straßenbegleitgrün in einer

Breite von mehr als 7,00 m bei gemeinsamen Grundstücksein- und -ausfahrten sowie im Kurvenbereich aufgenommen.

Die **zeichnerische Festsetzung** 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrten' innerhalb des Teilbereiches 1 wird aus der Planzeichnung entfernt mit der Folge, dass Ein- und Ausfahrten auf die Straße 'An der Autobahn' planungsrechtlich nicht mehr ausgeschlossen sind. Ihre Zulässigkeit ist zukünftig ausschließlich nach verkehrlichen Gesichtspunkten zu beurteilen.

In der **Planzeichnung** werden für den Teilbereich 1 Anpassungen bei der Verkehrsfläche 'An der Autobahn' im Bereich zwischen dem Kreisverkehr und der Einmündung der Straße 'Im Weddern' einschließlich Straßenbegleitgrün vorgenommen gemäß der von der Wasser- und Verkehrskontor GmbH erarbeiteten Verkehrsplanung. Diese berücksichtigen den notwendigen Flächenbedarf für den Linksabbieger zur gemeinsamen Grundstückseinfahrt für das Bäckerei- und das zukünftige Tankstellengrundstück, die Querungshilfe und die erforderliche Verschwenkung des Fußgängerweges. Nachrichtlich wird in die Planzeichnung ein Schnitt in Höhe der Querungshilfe aufgenommen.

Hinweise:

Für den Teilbereich 1 sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen sowie die oben aufgeführten textlichen Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C i. V. m. den übrigen textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweisen der Ursprungssatzung einschließlich ihrer Änderungen maßgeblich.

Für den Teilbereich 2 ist die oben aufgeführte textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Tankstellen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C i. V. m. mit den übrigen textlichen Festsetzungen, zeichnerischen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweisen der Ursprungssatzung einschließlich ihrer Änderungen maßgeblich. Die neue textliche Festsetzung zur Unterbrechung des Straßenbegleitgrüns berührt den Teilbereich 2 nicht. Diesbezüglich ist für den Teilbereich 2 nach wie vor die Ziffer 4.1 der Ursprungfassung maßgeblich.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten allerdings nur in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass vorliegend wegen der zulässigen Grundflächen von > 20.000 m² grundsätzlich eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung durchzuführen wäre. Da allerdings

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 C bereits ein vollständiger Ausgleich für das Gebiet erfolgt ist und im Rahmen dieser 6. Änderung keine darüber hinausgehenden Eingriffe, wie zum Beispiel eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ), vorbereitet werden, findet kein ausgleichspflichtiger Eingriff statt.

Zu bedenken ist jedoch, dass im Rahmen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 C südlich der im Teilbereich 1 festgesetzten Verkehrsfläche das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt worden ist. Diesem Gebot wurde im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes entsprochen. Bei Umsetzung der durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C vorbereiteten Baumaßnahmen wird es dazu kommen, dass mindestens ein vorhandener Baum durch die Verschwenkung des Fußweges nicht erhalten werden kann. Mindestens ein weiterer Baum steht in einem Bereich, in dem eine Aufschüttung des Geländes erforderlich wird, da die Böschung für die geplante Tankstellenausfahrt sich derzeit in der Örtlichkeit als zu steil darstellt. Ein weiterer Baum steht im Bereich einer Böschung für den neuen Fußgängerweg. Für diese Bäume bestehen Zweifel, ob angesichts der Wurzelüberfüllungen der dauerhafte Erhalt gewährleistet werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen werden im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C sämtliche vorhandenen straßenbegleitenden Bäume nicht als 'zu erhalten' festgesetzt. Vielmehr ist mit der Investorin bereits dahingehend kommuniziert worden, dass in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 für entfallende Bäume zu leisten sein wird und diese Ersatzbäume innerhalb des Teilbereiches 1 anzupflanzen sind. Sofern vorhandene Bäume - ohne Schaden zu nehmen - erhalten werden können, wären entsprechend weniger Ausgleichsbäume nachzuweisen.

Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 Immissionsschutz

Im Altlastenkataster des Kreises Stormarn sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Fachdienst, Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn verpflichtet ist.

Hinsichtlich der Geräusch- und Lichtimmissionen ergeben sich keine Änderungen. Die diesbezüglichen Festsetzungen der Ursprungssatzung und seiner diesbezüglichen Änderungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung ergeben sich für den Teilbereich 1 infolge der vorliegenden Verkehrsplanung im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Zebrastreifen entfällt,
- Querungshilfe nach Westen versetzt,
- Linksabbiegespur,
- Verziehfächen aufgrund der Aufweitung,
- Verschwenkung des Fußgängerweges,
- Fortfall straßenbegleitender Parkplätze,
- Beschilderung gemäß Beschilderungsplan.

Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Die Stadt Reinfeld in Holstein hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der enreal estate GmbH geschlossen. Danach trägt diese einen Teil der Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Für etwaige Folgekosten durch erforderliche Maßnahmen zum Umbau der Straße 'An der Autobahn' kommt die Stadt Reinfeld nicht auf. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag mit der Investorin zu schließen.

Die Stadtvertretung der Stadt Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C in ihrer Sitzung am 20.04.2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Reinfeld, den 13. MAI 2016




Heiko Gerstmann
(Bürgermeister)

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a und Anlage 2 des BauGB

Ziffer	Prüfkriterien	Ergebnis	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bauleitplan führt zu keinen weiteren Flächenversiegelungen über das bereits zulässige Maß hinaus.	(-)
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bauleitplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.	(-)
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Änderung des Bauleitplanes führt zu keinen weiteren Eingriffen in die Schutzgüter.	(-)
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit dem Bauleitplan selbst sind keine umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	(-)
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB und fördert die nationale Nachhaltigkeitsstrategie. Es finden keine neuen Eingriffe statt.	(-)
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der bereits jetzt zulässigen Nutzungen sind auch weiterhin gegeben. Grundsätzlich sind die Auswirkungen umkehrbar. Der Bauleitplan bereitet keine zusätzlichen Auswirkungen vor.	(-)
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Die Auswirkungen haben keinen kumulativen und/oder grenzüberschreitenden Charakter.	(-)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden.	(-)

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen ersichtlich. Die bereits jetzt zulässigen Auswirkungen erstrecken sich auf den Planbereich und, im Hinblick auf den Verkehr, den Einzugsbereich der Märkte.	(-)
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen/Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe und die Intensität der Bodennutzung verbunden. Umweltqualitätsnormen und/oder Grenzwerte werden nicht überschritten.	(-)
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit	(-)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG,	Der Trinkwasserschutz innerhalb des Plangebietes wird weiterhin beachtet. Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit	(-)

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt innerhalb des Unterzentrums Reinfeld in einem zu Siedlungszwecken überplanten Gebiet. Die Planung hat auf diesen Sachverhalt keine Auswirkungen.	(-)
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Betroffenheit	(-)

Fazit:

Aus den oben angeführten Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die hier zu prüfende Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bauleitplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.