

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss,
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Stadt Reinbek:

2. **Ausfertigung**



Auftraggeber:
Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Hamburger Straße 5 - 7
21462 Reinbek

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 29.05.2019 (Plan Nr. 2.0)

Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes mit **Umweltbericht** als integrierter, gesonderter Teil der Begründung zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	-----	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	8
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	9
3.	Räumliche Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	9
4.	Planungsvorgaben	-----	10
4.1	Entwicklungsgebot	-----	10
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	12
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	13
5.	Umweltbericht	-----	14
5.1.	Einleitung	-----	14
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	-----	15
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	-----	16
5.2	Grünordnerische Anforderungen	-----	17
5.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	18
5.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	-----	18
5.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	-----	18
5.3.2.1	Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	18
5.3.2.2	Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	19
5.3.2.3	Besonderer Artenschutz und Natur 2000	-----	20
5.3.2.4	Boden und Fläche	-----	20
5.3.2.5	Wasser	-----	21
5.3.2.6	Klima / Luft	-----	21

5.3.2.7	Landschaftsbild	-----	21
5.3.2.8	kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	22
5.3.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	-----	22
5.3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	23
5.4	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten	-----	23
5.5	Maßnahmen zur Überwachung	-----	23
5.6	Kumulierung, grenzüberschreitender Charakter	-----	23
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	24
5.8	Quellen für den Umweltbericht	-----	24
6.	Planänderung	-----	25
7.	Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz	-----	25
8.	Immissionsschutz	-----	26
9.	Verkehr	-----	27
10.	Ver- und Entsorgung	-----	28
11.	Brandschutz	-----	29
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47	-----	29
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	29
14.	Bodenschutz	-----	30
15.	Archäologische Denkmale	-----	30

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Anlagen:

- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Stand vom 04.12.2018)

- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus entwässerungstechnischer Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Stand vom 23.11.2018)
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus verkehrlicher Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Stand vom 14.11.2018)
- „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (cima. Beratung + Management GmbH, Lübeck mit Planungsstand im Februar 2018)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ mit Erlass vom 29.04.2019
- Folgende von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen bestehen:
 - BUND S-H / Kreisgruppe Stormarn mit Stellungnahme per Mail vom 24.05.2019
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Stellungnahme vom 13.05.2019
 - Zweckverband Südstormarn mit Stellungnahme vom 09.05.2019
 - Hamburger Verkehrsverbund GmbH mit Stellungnahme vom 07.05.2019
 - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 24.04.2019
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H mit Schreiben vom 20.05.2019
 - Stadt Glinde, Sachgebiet Stadtplanung und Umweltschutz mit Schreiben 07.05.2019
 - Gemeinde Oststeinbek mit Schreiben vom 15.05.2019
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 07.05.2019
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 15.05.2019
 - AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH mit Stellungnahme per Mail vom 23.04.2019
 - Gemeinde Wentorf b. Hamburg mit Schreiben vom 05.04.2019
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurechte im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2

LaplaG und des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ mit Erlass vom 05.02.2019

- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ der Stadt Reinbek vom 02.01.2019; Stellungnahmen von
 - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck mit Stellungnahme 15.02.2019
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Stellungnahme vom 04.02.2019
 - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 15.01.2019
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H mit Schreiben vom 11.02.2019
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 04.02.2019
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 25.01.2019
 - Stadt Glinde, Sachgebiet Stadtplanung und Umweltschutz mit Schreiben 24.01.2019
 - Bezirk Hamburg Bergedorf per Mail vom 05.11.2018
 - Gemeinde Wentorf b. Hamburg per Mail vom 22.10.2018
- Rechtswirksame 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (02.12.2015) mit 7. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes und rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Rechtskraft vom 09.12.2015) mit:
 - „Gutachterliche Stellungnahme zu den Einlassungen der Gemeinde Wentorf b. HH vom 26.08.2015“ (Stand vom 24.09.2015)
 - „Lärmtechnische Untersuchung“ zu Gewerbelärm nach TA Lärm (Stand vom 22.01.2015)
 - „Verkehrsgutachten“ (Stand vom 03.02.2015)
 - „Einzelhandelskonzept - Endbericht“ für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek / Glinde / Wentorf (Stand im August 2014)
 - „Baugrunduntersuchungen - Gründungsbeurteilung“ (Stand vom 19.05.2015)
 - „Entwässerungskonzept“ (Stand vom 17.02.2015)
 - „Objektplan - Lageplan“ (mit Index D) zur Erweiterung des Nahversorgungszentrumes (Stand vom 29.05.2015)
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde beim Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB d zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek“ mit Erlass vom 21.07.2015 einschließlich eines Überarbeitungsvorschlags zu den Festsetzungen in Bezug auf die Verkaufsflächen vom Stadtplanungsbüro BIS·S per Mail vom 04.08.2015 und der abschließenden Stellungnahme der Landesplanungsbehörde per Mail vom 05.08.2015
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek mit
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek



Abb. 1

Räumliche Lage

des vorhandenen Nahversorgungszentrums südlich der „Sachsenwaldstraße“ und zugleich Lage des Plangebietes in Reinbek/Schönningstedt nach Realisierung der Vorhaben auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadt Reinbek beabsichtigt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes um 220 m² des bestehenden Nahversorgungszentrums (vgl. vorangestellte **Abb. 1**) am südlichen Siedlungsrand von Schönningstedt zu schaffen.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (vgl. nachfolgende **Abb. 2** auf Seite 10) umfasst ausschließlich den Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 „Einzelhandel Nahversorgung“, da das Planziel ausschließlich auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche des LM-Discountmarktes innerhalb des Teilgebietes SO 1 ausgerichtet ist.

Ziel der Stadt Reinbek ist es somit, ausgehend von den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanes, insbesondere die 37. Änderung (vgl. auch **Abb. 4** auf Seite 11) betreffend und der Landschaftsplanung, insbesondere die 7. Änderung (vgl. auch **Abb. 3** auf Seite 11) betreffend, den Ergebnissen eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gewährleisten zu können.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 18.06.2019 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2019 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse der durchgeführten „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich privater Personen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme zuletzt mit Erlass vom 29.04.2019 entsprechend der städtischen Abwägung zum Satzungsbeschluss.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch [BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)], zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst entsprechend des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 23.10.2018 und der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2018 einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 47 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Sukzessionsfläche südlich des Rad- und Fußweges südlich der Sachsenwaldstraße,
- im Osten im Abstand von ca. 105 m westlich Kampsredder (östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung),
- im Süden im Abstand von ca. 150 m bis 170 m südlich der Sachsenwaldstraße (K26) (südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung bezogen auf das sonstige Sondergebiet SO 1) und
- im Westen durch die östliche Abgrenzung des Wanderweges Steinerei einschließlich des vorhandenen Knicks

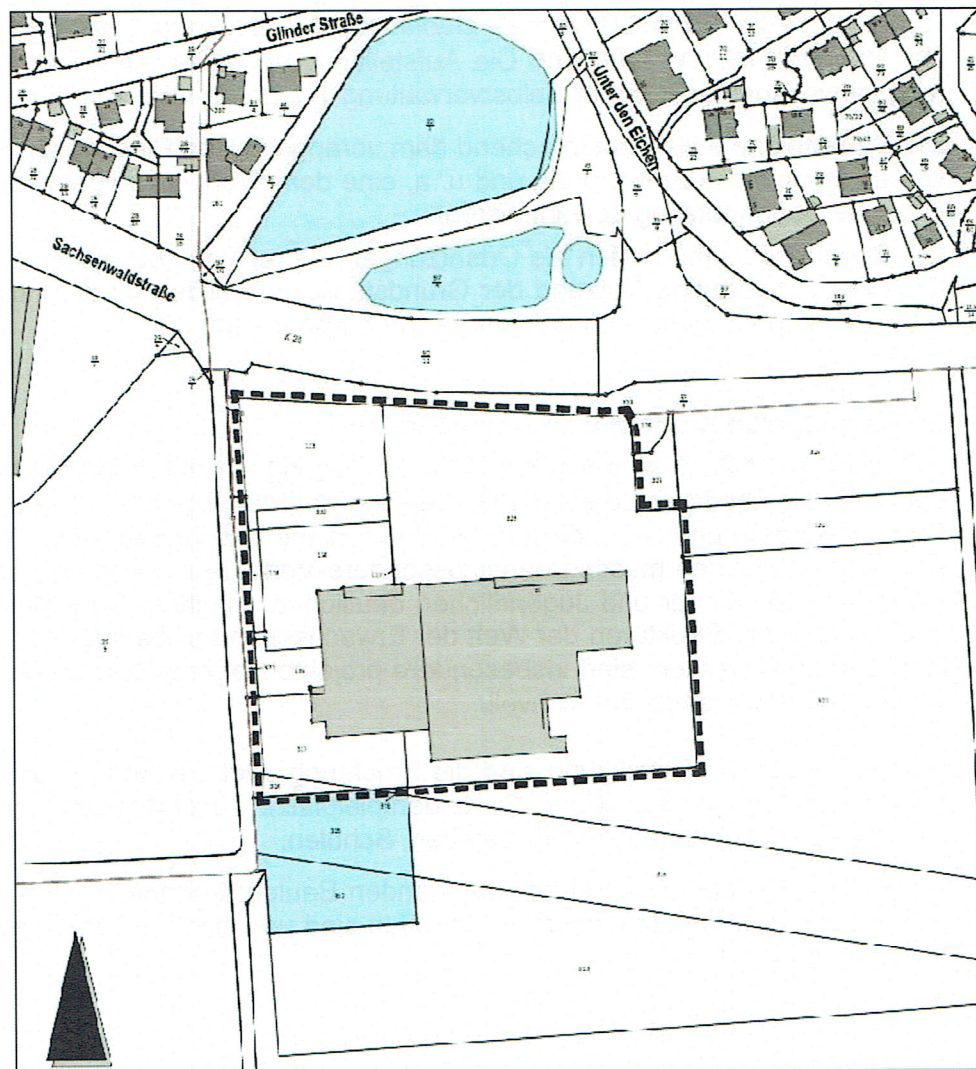


Abb. 2

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
(Planungsstand vom 29.05.2019 - Satzung / Plan 2.0)

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit der Aufstellung der o. g. Bebauungsplanänderung auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesem Bauleitplan das Maß der Nutzung, bezogen auf den Planbereich.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek und seine 37. Änderung (vgl. nachfolgende **Abb. 4** auf Seite 11) stellen das Nahversorgungszentrum als Sondergebiet „Einzelhandel“ dar.

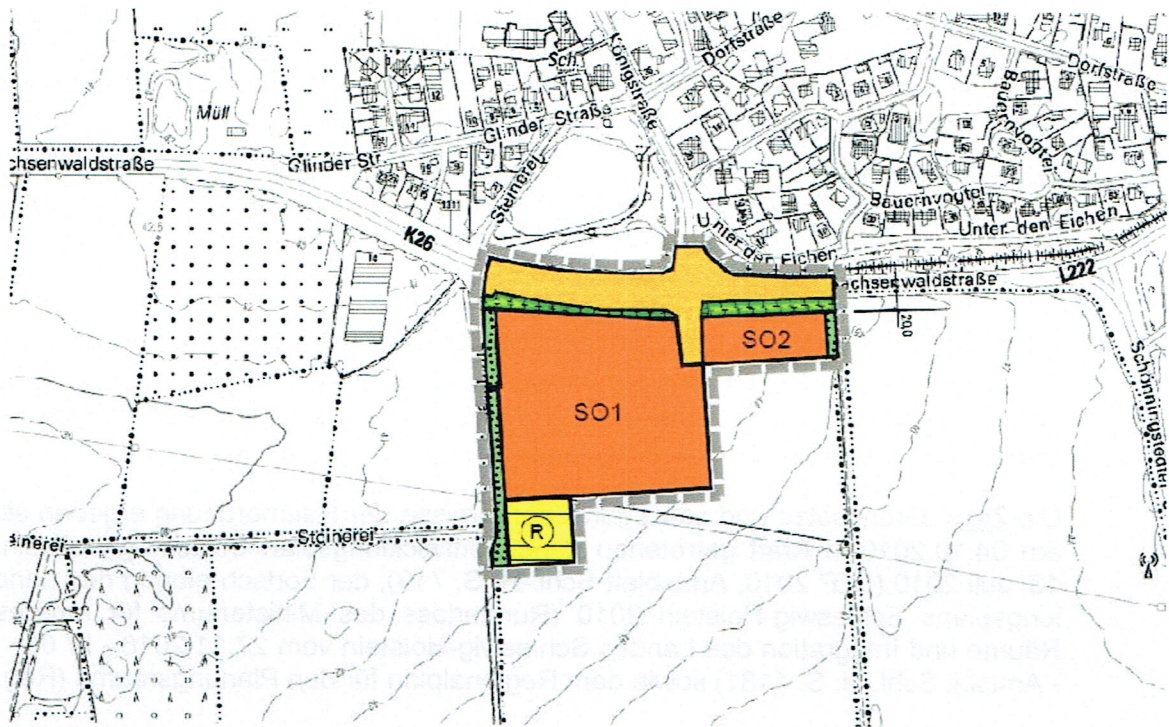


Abb. 3 Ausschnitt aus der festgestellten 7. Änderung des Landschaftsplanes, den Planbereich und das Nahversorgungszentrum betreffend; wobei das Vorhaben selbst innerhalb der Sondergebietsdarstellung des Teilgebiets SO 1,

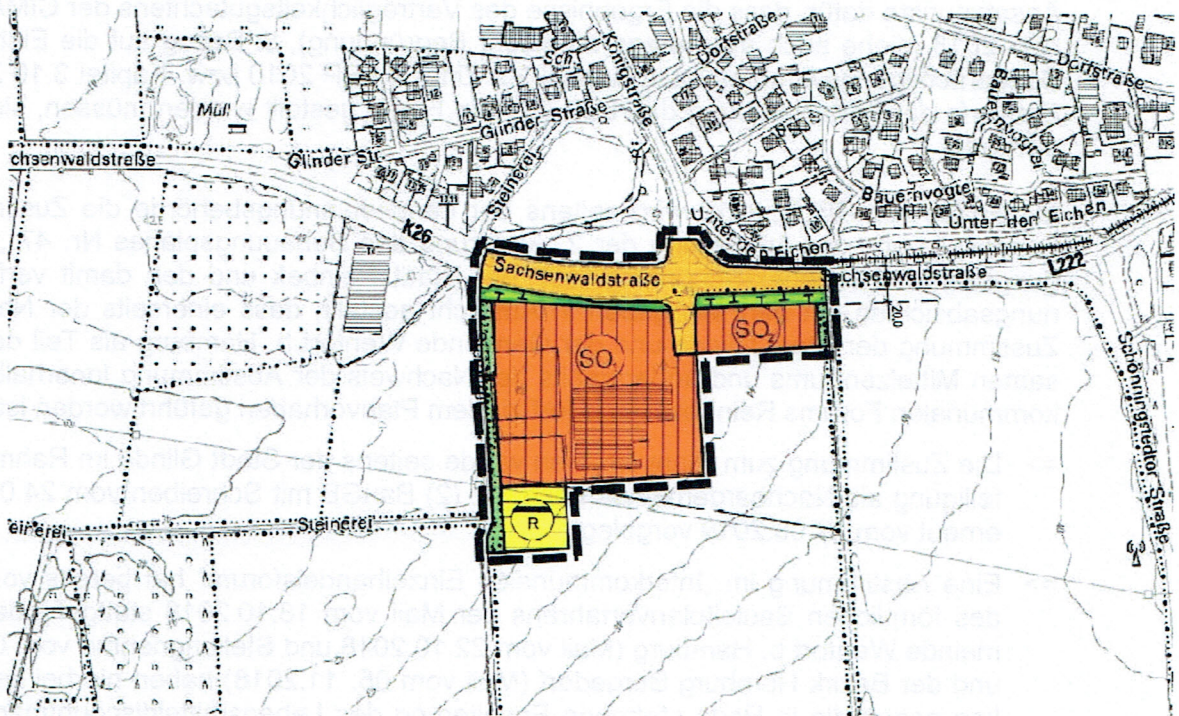


Abb. 4 Ausschnitt aus der rechtswirksamen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, den Planbereich und das Nahversorgungszentrum betreffend, wobei das Vorhaben selbst innerhalb der Sondergebietsdarstellung des Teilgebiets SO 1

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind keine bodenrechtlich relevante Änderungen in den Darstellungen der Flächennutzungsplanung verbunden, da sich die Änderung ausschließlich auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche und nicht um eine Vergrößerung der Sondergebietsfläche handelt.

Dementsprechend kann auch mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

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), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).

Das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg ist nach Kapitel 2.9 Ziffer 5 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.

Ansatzpunkte dafür, dass die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA vom Februar 2018 (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung), in Bezug auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nach Kapitel 2.9 Ziffer 4 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 in Frage gestellt werden müssen, sind nicht ersichtlich.

Mit Erlass vom 05.02.2019 wird seitens der Landesplanungsbehörde die Zustimmung der Landesplanung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ der Stadt Reinbek und den damit verfolgten Planungsabsichten mit den Maßgaben in Aussicht gestellt, dass einerseits der Nachweis der Zustimmung der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf b. Hamburg als Teil des Gemeinsamen Mittelzentrums und andererseits der Nachweis der Abstimmung innerhalb des Interkommunalen Forums Reinbek/Bergedorf zu dem Planvorhaben geführt worden ist.

- => Die Zustimmung zum Planvorhaben wurde seitens der Stadt Glinde im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde nach § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.01.2019 und erneut vom 07.05.2019 vorgelegt.
- => Eine Abstimmung im „Interkommunalen Einzelhandelsforum“ hat bereits vor Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens per Mail vom 18.10.2018 stattgefunden. Die Gemeinde Wentorf b. Hamburg (Mail vom 22.10.2018 und Stellungnahme vom 05.04.2019) und der Bezirk Hamburg Bergedorf (Mail vom 05. 11.2018) haben hierbei keine Bedenken gegen die in Rede stehende Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes vorgebracht.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der städtischen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der integrierter, gesonderter Teil dieser Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt Reinbek strebt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 die Schaffung planrechtlicher Grundlagen für eine geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche von 220 m² für den Lebensmitteldiscountmarktes des bestehenden Nahversorgungszentrums am südlichen Siedlungsrand von Schönningstedt an.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schönningstedt an der Sachsenwaldstraße. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst den Bereich des „Großflächen Einzelhandelsbetriebes“, Teilgebiet SO 1, des Planbereiches der Bebauungsplanung Nr. 47.

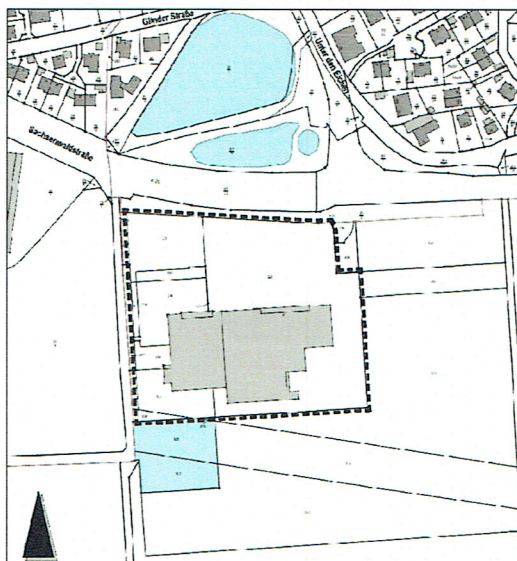
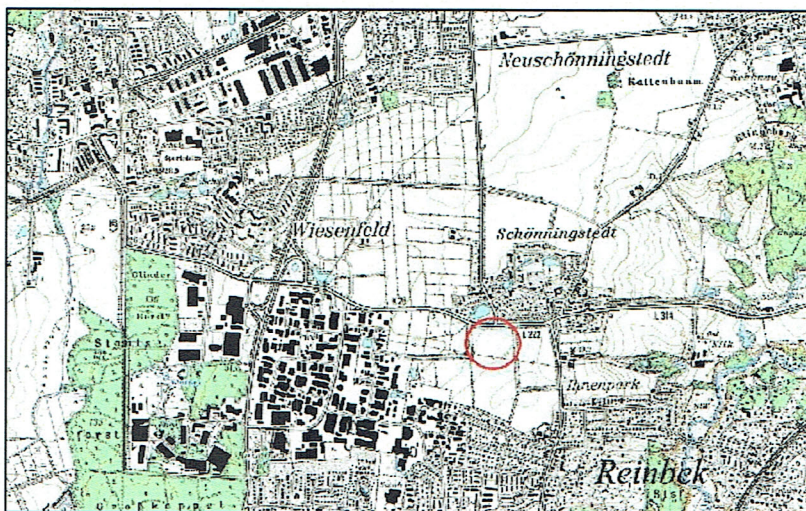


Abb. 5
Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 47

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes im „Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“ ist an die Stadt Reinbek mit dem Wunsch herangetreten, zur Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit den Verkaufsraum geringfügig zu erweitern und das Filial-Konzept 2017 (vgl. auch nebenstehende **Abb. 6a**) umzusetzen .

Vorgesehen ist die Verschiebung (s. „roter Pfeil“, nebenstehende **Abb. 6b**) der vorhandenen Wand zwischen Verkaufsraum und Lager zu Gunsten des Verkaufsraumes.

Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche um 220 m².

Die damit einhergehende Verkleinerung des Lagers soll mit einem Anbau von rund 200 m² netto Lagerfläche am südlichen Teil des Gebäudes kompensiert werden (s. „blauer Pfeil“, nebenstehende **Abb. 6b**).

Die Stadt Reinbek hat nach Beratungen in den städtischen Gremien eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen mit folgender Zielsetzung:

- Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche (VKF) für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1.

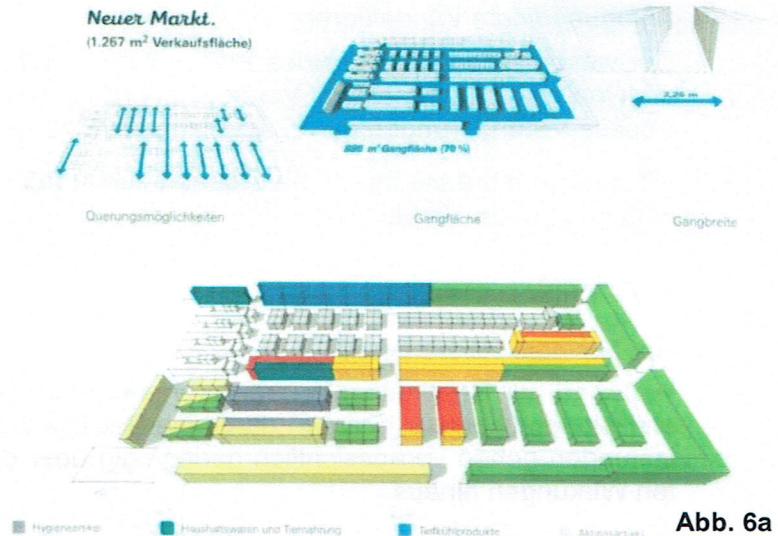


Abb. 6a

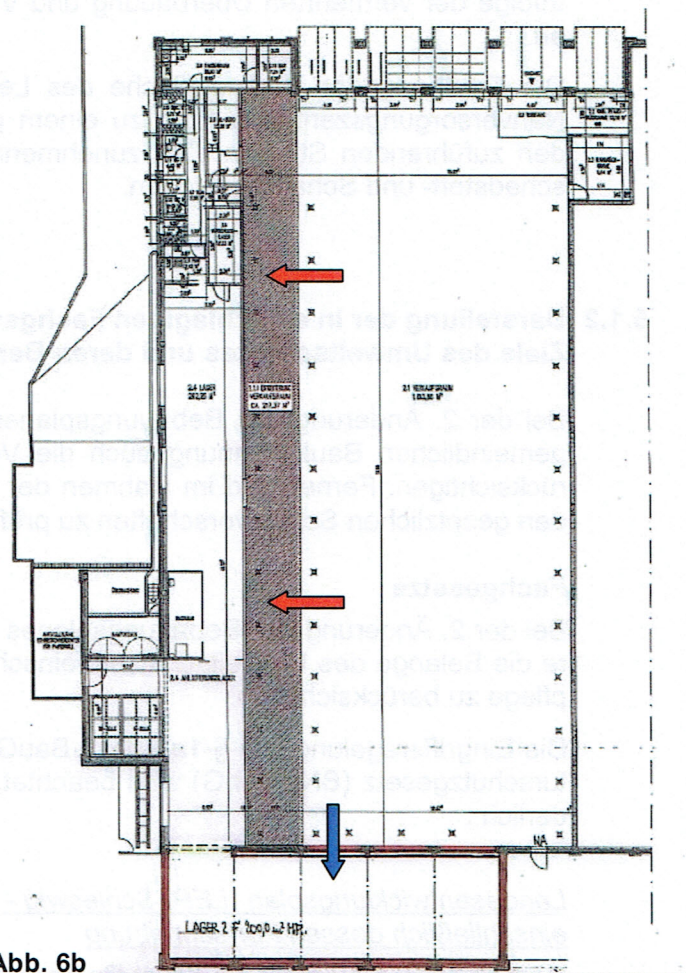


Abb. 6b

21713 - Umbau Discountmarkt in Reinbek
 + LAGERERWEITERUNG ca. 200m² NfL.

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch die folgenden Wirkfaktoren gegeben:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der wesentliche Wirkfaktor des Plans ist die mit der baulichen Entwicklung verbundene Flächeninanspruchnahme und Versiegelung/Überbauung. Darüber hinaus sind anlagebedingt visuelle Veränderungen durch die Planinhalte gegeben.

Wesentlich ist, dass mit dem vorgenannten Vorhaben keine über das heute zulässige Maß hinausgehende Versiegelung erforderlich sein wird und der Lagerersatzbau auch innerhalb der überbaubaren Flächen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegen wird.

Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauphasen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Stäube) durch die Bauabwicklung und den Baustellenverkehr. Die Belastungen gehen voraussichtlich geringfügig über das Maß der anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hinaus.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Infolge der vermehrten Überbauung und Versiegelung fällt zusätzliches Oberflächenwasser an.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes als Bestandteil des Nahversorgungszentrums führt zu einem geringfügigen erhöhten Verkehrsaufkommen auf den zuführenden Straßen. Der zunehmende Verkehr führt zu geringen, zusätzlichen Luftschadstoff- und Schallemissionen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Reinbek Nr. 47 sind neben den Aussagen der gemeindlichen Bauleitplanung auch die Vorgaben übergeordneter Fachplanungen zu berücksichtigen. Ferner sind im Rahmen der Bauleitplanung die für das Plangebiet bestehenden gesetzlichen Schutzvorschriften zu prüfen und das Vorhaben darauf abzustimmen.

Fachgesetze

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird beachtet, sofern aufgrund des Vorhabencharakters erforderlich .

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)
einschließlich dessen Fortschreibung

Gemäß LEP 2010 stellt die Stadt Reinbek zusammen mit der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf ein gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburgs dar.

Das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg ist nach Kapitel 2.9 Ziffer 5 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.

Regionalplan - Planungsraum I (Fortschreibung 2012)

Der Regionalplan weist das Bebauungsplangebiet der Siedlungsachse Hamburg - Reinbek - Schwarzenbek zu. Durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sollen die Gebiete innerhalb der Siedlungsachse der langfristigen Entwicklung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeeinrichtungen durch Bereitstellung der entsprechenden Flächen gerecht werden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt die derzeit vorhandenen Nutzungen im Plangebiet dar (Sonderbauflächen für Großflächigen Einzelhandel und Mehrzweckfläche, Ver-/Entsorgung im Bereich der Regenrückhaltung, Ausgleichsfläche entlang der Sachsenwaldstraße).

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet als „Sondergebiet“ dargestellt.

Landschaftsprogramm (1999)

Das Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet, das jedoch mittlerweile aufgehoben wurde (s.u.).

Landschaftsplan Reinbek

Der Landschaftsplan wird im Zusammenhang mit den Bauleitplanungen (1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 47 und der 37. Änderung des FNP) in der 7. Änderung an die vorgesehene Entwicklung angepasst.

Landschaftsschutzgebiet

Die Schutzgebietsverordnung für das ehemalige Landschaftsschutzgebiet „Schönningstedt“ (Kreisverordnung vom 03. April 1970) ist seit dem 13. Juni 2007 außer Kraft.

5.2 Grünordnerische Anforderungen

Die für das Plangebiet und den Einzelhandelsstandort maßgeblichen grünordnerischen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet so, wie es die rechtskräftige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 zulässt, d. h., es sind Versiegelungen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht als Verkaufsflächen..

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen betrachtet, die bei der Umsetzung des Planvorhabens zu erwarten sind.

In die Auswirkungsprognose werden dabei bereits die vom Plangeber vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen einbezogen bzw. die sich aus dem bestehenden Planungsrecht ergebenden Maßnahmen benannt, sofern diese auf der vorliegenden Ebene bekannt sind bzw. betrachtet werden können. Diese Maßnahmen werden bezogen auf die einzelnen Umweltbelange (schutzgutbezogen) benannt.

5.3.2.1 Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbereiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld. Dabei umfasst das Wohnumfeld jene Freiräume, die im Siedlungsbereich bzw. im Nahbereich der Wohnungen liegen und in denen sich häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner abspielen.

Im Plangebiet selbst sind keine Wohnbereiche vorhanden. Nördlich der Sachsenwaldstraße befindet sich der Siedlungsbereich von Schönningstedt mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. In Richtung Osten sind in rund 300 m Entfernung östlich der Schönningstedter Straße weitere Wohngebiete vorhanden. Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

Auswirkungen

Durch das mit der Planänderung vorbereitete Vorhaben erhöht sich der Verkehr auf den zuführenden Straßen geringfügig, vom Nahversorgungszentrum selbst (insbesondere dem Parkplatz) gehen Lärmemissionen aus.

Für die nördlich angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung wurde in der „Lärmtechnischen Untersuchung“ aus dem Planaufstellungsverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 (s. Quellenverzeichnis) ausgeführt, dass die Gesamtbelastung durch die damalige Erweiterung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der

vorhandenen Gewerbebetriebe in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält.

Die Berechnungen wurden für eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.042 m² bzw. für 8.310 FzB/24h durchgeführt. Die Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum TAG wurden mit maximal 49 dB(A) berechnet und lagen um mindestens 11 dB(A) unter dem dazugehörigen Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Entsprechend dem vorangestellten Vorhaben im Rahmen der 2. Änderung bewirkt die Erhöhung der Verkaufsfläche um 220 m² eine rechnerische Zunahme des Verkehrsaufkommens um rd. 500 FzB/24h bzw. um ca. 6%. Dadurch steigt der Emissionspegel des Parkplatzes um 0,3 dB(A) an.

Im ungünstigsten Fall ist mit der Erhöhung des berechneten Beurteilungspegels von 49,4 dB(A), gerundet 49 dB(A), auf einen Beurteilungspegel von 49,7 dB(A), gerundet 50 dB(A) bewirken. Auf einen rechnerischen Nachweis wird aufgrund der Geringfügigkeit verzichtet, da die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes im ungünstigsten Fall bei 10 dB(A) liegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten unverändert fort.

Verbleibende Umweltwirkungen

Unter Einhaltung der zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eingehalten.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.2.2 Pflanzen und Tiere

Biotoptypen einschließlich der biologischen Vielfalt

Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Auswertung von Luftbildern und einer Ortsbegehung durch das Büro Bielfeldt + Berg - Landschaftsplanung (23.04.2015) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47.

Die innerhalb der überbaubaren Flächen für die Herstellung der Lagerersatzfläche vorgesehene Fläche weist keine bedeutenden Vegetationsstrukturen auf.

Auswirkungen

Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 geringfügig vorbereitete Erweiterung des Nahversorgungszentrums werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen überbaut, die nicht bereits durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorgesehen waren.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Es erfolgt kein zusätzlicher Verlust von Biotopen durch dieses Vorhaben.

5.3.2.3 Besonderer Artenschutz und Natura 2000

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist vom Grundsatz her eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können.

Auf die Erstellung eines gesonderten Artenschutzberichtes kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde entsprechend den im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgelegten Unterlagen zum Planvorhaben aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung der betroffenen Vegetationsflächen im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus verzichtet werden.

Natura 2000

Das europäische Netz Natura 2000 setzt sich aus FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten zusammen. Veränderungen und Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes führen können, sind gemäß § 33 BNatSchG unzulässig.

Die nächstgelegenen Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 (Vogelschutzgebiet „Sachsenwald-Gebiet“ und FFH-Gebiet „Bille“) befinden sich in einem Abstand von rund 1,2 km vom Plangebiet entfernt.

Auswirkungen auf die Gebiete können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

5.3.2.4 Boden und Fläche

Die Stadt Reinbek liegt im Naturraum der Großeinheit „Schleswig-Holsteinische Geest“. Der größte Teil des Reinbeker Stadtgebietes wird vom engeren Naturraum „Hamburger Ring“ eingenommen. Der Charakter der Landschaft ist stark anthropogen geprägt.

Die für die Herstellung der Lagerersatzfläche benötigten Flächen liegen innerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47, so dass zusätzliche Versiegelungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein werden.

Auswirkungen

Durch Planung wird keine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht notwendig.

5.3.2.5 Wasser

Im Plangebiet sind die Regenrückhalteanlagen, die mit dem Bau und der Erweiterung des Nahversorgungszentrums angelegt wurden, als Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen

Für die zusätzlichen rund 200 m² Dachfläche sind rund 16 m³ Speichervolumen zusätzlich bereit zu stellen.

Die vorhandene Reserve reicht aus, um die zusätzlichen 16 m³ zusätzlichen Bedarfs abzudecken. Aus entwässerungstechnischer Sicht wird die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zusätzliche Maßnahmen sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Mit der vorhandenen Klärung und Rückhaltung des Regenwassers werden negative Auswirkungen des Grundwassers vermieden, es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.3.2.6 Klima / Luft

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. gepflügte Ackerflächen) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab.

Die vorhandenen Knicks beeinflussen als Windschutz, Schattenspender und Feuchtigkeitsspender das Geländeklima. Den Knicks kommt eine hohe Bedeutung, sonstigen Grünflächen eine allgemeine Bedeutung in Hinblick auf die klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Schadstoffeintrag ist als allgemein zu bewerten.

Auswirkungen

Da keine weiteren Versiegelungen mit diesem Änderungsverfahren verbunden sind, sind auch keine Veränderungen in der klimatischen Situation im Planbereich.

5.3.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist stark durch das bestehende Nahversorgungszentrum geprägt sowie durch die vorhandene Hochspannungsfreileitung vorbelastet.

Vorhandene Knicks sorgen für eine Eingrünung des Geländes, der Knick entlang der Sachsenwaldstraße wird allerdings durch regelmäßige Pflege sämtlicher Gehölze außer der Überhälter mehr auf das Erscheinungsbild einer Baumreihe reduziert.

Auswirkungen

Die für die Herstellung der Lagerersatzfläche benötigten Flächen liegen innerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47, so dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit diesem Änderungsverfahren verbunden sind.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

5.3.2.8 Kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Die Knicks stellen Elemente der Kulturlandschaft dar, sind in dieser Funktion jedoch teilweise durch die Überbauung der angrenzenden Flächen beeinträchtigt.

Der Plangeltungsbereich ist bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung. Archäologische Fundstellen können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch den Träger des Bauvorhabens zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Ausführungsplanung / Genehmigungsplanung (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) einzubeziehen.

5.3.2.9 Wechselwirkungen

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, sodass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken.

So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Auswirkungen auf die einzelnen Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Wirkbeziehungen zwischen ihnen wurden in den vorangegangenen Kapiteln behandelt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind durch den Plan nicht zu erwarten.

5.3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung, auch sehr kleinräumig auf den Planbereich und sein näheres Umfeld bezogen, kommt aufgrund der vorliegenden äußeren Rahmenbedingungen zu dem Ergebnis, dass nur die gewählte Ausbauvariante die Planung ist, die auf den baulich Bestand und auf die bereits bestehenden überbaubaren Flächen beschränkt bleibt.

Alternativen stehen somit in diesem bestehenden und zu beachtenden Nutzungsgefüge nicht zur Auswahl.

5.4 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, im Umweltbericht darzustellen.

Die Umwelt ist ein komplexes, vernetztes System, für das Auswirkungen nicht immer exakt zu prognostizieren sind. Durch die angewandten Methoden, die dem Stand der Technik entsprechen, lassen sich die möglichen Wirkungen jedoch nach dem derzeitigen Kenntnisstand zumindest abschätzen. Die gewählte Untersuchungsdichte entspricht dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter/Umweltbelange ausreichend beschrieben und bewertet werden konnten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht sind in diesem Sinne nicht zu verzeichnen.

5.5 Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für Flächen, die als überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

5.6 Kumulierung, grenzüberschreitender Charakter

Die Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Erhöhung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb eines Einzelhandelsstandortes.

Die zu erwartenden Auswirkungen sind in diesem Umweltbericht schutzgutbezogen zusammengestellt. Es sind darüber hinaus keine Auswirkungen bekannt die kumulierend wirken könnten. Auch sind keine ggf. kumulierend wirkenden Projekte in Nähe zum Plangebiet bekannt.

Die Planung weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes um 220 m² auf das 1.280 m². Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47, 2. Änderung enthält die folgende Festsetzung:

- Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“, Teilgebiet SO 1 für den LM-Discountmarkt von 1.280 m² und einer Gesamt-Verkaufsfläche von 5.270 m² für das Nahversorgungszentrum

Der Geltungsbereich umfasst das Teilgebiet SO 1 des Nahversorgungszentrums. Durch die Erhöhung der o.g. Verkaufsfläche sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bauliche Maßnahmen erfolgen innerhalb der bereits geltenden und planungsrechtlich festgesetzten überbaubaren Flächen.

5.8 Quellen für den Umweltbericht

Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr (2019): Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1 + 2) BauGB zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 47

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (2019): Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 47

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H (2019): Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1 + 2) BauGB zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 47

WVK (2018): Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 47

WVK (2018): Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus entwässerungs-technischer Sicht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 47

WVK (2018): Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus verkehrlicher Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 47

Stadt Reinbek (2015): Rechtswirksame 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit 7. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes und rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

WVK (2015): Lärmtechnische Untersuchung zu Gewerbelärm nach TA Lärm im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Änderung des B-Planes Nr. 47

WVK (2015): Verkehrsgutachten im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Änderung des B-Planes Nr. 47

WVK (2015): Entwässerungskonzept im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Änderung des B-Planes Nr. 47

6. Inhalte der Planänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Geänderte Festsetzung:

Städtisches Planungsziel ist es, die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 für den Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzte Verkaufsfläche (VKF) von 1.060 m² um 220 m² auf dann 1.2080 m² zu erhöhen.

Dementsprechend erhöht sich auch die bisher mit 5.050 m² festgesetzte Gesamt - Verkaufsfläche des „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ des Teilgebietes SO 1 auf 5.270 m² Verkaufsfläche.

Dementsprechend wird mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtliche Festsetzung im Teil B - Text unter Ziffer I., 1.1.1 geändert.

Weitere planungsrechtliche Änderungen im Teil A (Planzeichnung) und im Teil B (Text) sind entsprechend den vorangestellten städtebaulichen Zielsetzungen nicht verbunden.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Eingriffsregelung

Mit der Vorentwurfplanung wurde seitens des Vorhabenträgers und der Stadt Reinbek geprüft, in welchem Umfang eine Anpassung der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl (= GR max.) für das Teilgebiet SO 1 vorzunehmen wäre.

Ergebnis der Prüfung ist, dass auf Grundlage der GRZ-Berechnung aus dem Bauantrag zur Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr.47

- die Summe der vorhandenen und geplanten Grundflächen gemäß Ermittlung BGF (GRZ₁) eine Fläche von 7.269,42 qm umfasst, hieraus ergab sich
=> 7.269,42 qm < 8.000 qm max. zulässige Grundfläche (GR max.
gem. Festsetzung in der 1. Änd. + Erg. B-Plan Nr. 47)
- die Summe der vorhandenen und geplanten Grundflächen von versiegelten Flächen (GRZ₂) eine Fläche von 13.775,35 qm umfasst, hieraus ergab sich
=> 7.269,42 qm + 13.775,35 qm = 21.044,77 qm
=> GRZ₁ und GRZ₂ = 0,72 < 0,8 („Kappungsgrenze“)
zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO

Entsprechend den o.g. GRZ-Berechnungen besteht noch hinreichender Spielraum für die Verlagerung und Errichtung des vorgenannten Lagers mit einer Nettogrundfläche von rund 200 m², so dass eine Änderung der festgesetzten GR max. (gem. den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47) mit diesem Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

Demzufolge ist auch eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 nicht erforderlich; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein.

Diese Planauffassung wurde auch durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn mit Stellungnahme vom 04.02.2019 geteilt.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden keine Veränderungen innerhalb und außerhalb des bisherigen Plangebiets und der vorliegenden planungsrechtlichen Situation vorbereitet, deren Verwirklichung möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Auf die Erstellung eines gesonderten Artenschutzberichtes kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (s. Quellenverzeichnis) aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung der betroffenen Vegetationsflächen im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus verzichtet werden.

Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrs- und Gewerbelärm:

Entsprechend der gutachterlichen „Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht“ (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung), wirkt sich die Erweiterung der Verkaufsfläche des LM-Discountmarktes rechnerisch auf die Frequentierung des Kundenparkplatzes aus, führt jedoch zu einer schalltechnisch irrelevanten Erhöhung der Emissionen bzw. der Beurteilungspegel an der maßgeblichen Bebauung und erfordert keine Lärmschutzmaßnahmen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Steinerei“ wurde eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt, die die Emissionen aller dort vorhandenen Gewerbegebietsflächen untersucht hat. Daraus ergaben sich Vorgaben für die Emissionen innerhalb der Bebauungspläne und somit auch des Bebauungsplanes Nr. 102, der sich in diese Vorbelastung und Vorgaben hat einfügen müssen, um die Richtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten zu können.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde der immissionsschutzrechtliche Nachweis geführt, dass durch das Nahversorgungszentrum die Immissionsrichtwerte an den o.g. Immissionsorten eingehalten werden konnten.

Entsprechend den städtischem städtischen Planungsziel, die derzeitige Verkaufsfläche des LM - Discountmarktes 1.064 m² zukünftig auf rund 1.280 m² zu erhöhen, bewirkt dies eine rechnerische Zunahme des Verkehrsaufkommens um rd. 500 FzB/24h bzw. um ca. 6%. Dadurch steigt der Emissionspegel des Parkplatzes um 0,3 dB(A) an.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 würde im ungünstigsten Fall der erhöhte Parkplatzverkehr eine Erhöhung des berechneten Beurteilungspegels von 49,4 dB(A), gerundet 49 dB(A), auf einen Beurteilungspegel von 49,7 dB(A), gerundet 50 dB(A) bewirken.

Auf einen rechnerischen Nachweis kann aufgrund der Geringfügigkeit verzichtet werden, da die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes im ungünstigsten Fall bei 10 dB(A) liegt.

Die Betrachtung der Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm ist erforderlich, sofern der Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschritten wird.

Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche daher als verträglich eingestuft. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten unverändert fort.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches für das geplante Nahversorgungszentrum mit der „Sachsenwaldstraße“ und der „Königstraße“ (K 26 / L 314 / L 222) als äußere Erschließung optimal vorhanden.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde ein Verkehrsgutachten (WVK, Stand 03.02.2015) erstellt. Planungsanlass war seinerzeit eine Verkaufsflächenvergrößerung der Bestandsmärkte um ca. 50 % von ca. 3.300 m² auf ca. 5.000 m².

Nach dem Regelwerk wurde für die Erweiterung ein Mehrverkehr von ca. 1.600 Kfz/24h bzw. 174 Kfz/h in der maßgeblichen Spitzenstunde abgeschätzt. Dieser Mehrverkehr wurde als Neuverkehr auf die im Jahr 2014 erhobenen Verkehrsbelastungen an der Grundstückszufahrt sowie am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße addiert.

Des Weiteren wurde eine allgemeine Verkehrszunahme im Streckennetz von 8,38% bis zum Prognosejahr 2030 zum Ansatz gebracht. Die gewählten Ansätze beinhalten Bemessungssicherheiten.

Infolge der verkehrlichen Beurteilung wurde der Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße baulich um einen Rechtsabbiegestreifen in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Sachsenwaldstraße (L 222) sowie um einen Rechtsabbiegestreifen in der Ausfahrt vom Nahversorgungszentrum erweitert (vgl. auch nebenstehende **Abb. 7**).



Mit dieser Maßnahme konnte für den gesamten Knotenpunkt rechnerisch eine gute Qualitätsstufe QSV B mit einer größten mittleren Wartezeit von 40 s erreicht werden.

Da die Leistungsfähigkeitsgrenze eines Knotenpunktes bei einer definierten Qualitätsstufe QSV D mit einer größten mittleren Wartezeit von 70 s liegt, wird deutlich, dass am Knotenpunkt nennenswerte Kapazitätsreserven vorliegen.

Auswirkung

Bei linearem Ansatz entsprechend der damaligen Verkehrsuntersuchung würde eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 220 m² folgenden Mehrverkehr erzeugen:

Tag: 42 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
Spitzenstunde: 5 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Für die Spitzenstunde entspräche dieses einem zusätzlichen Fahrzeug innerhalb von 12 Minuten am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße bzw. einer Zunahme des Verkehrs am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße um ca. 0,2 %.

Fazit

Es ist davon auszugehen (vgl. auch die gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus verkehrlicher Sicht“ mit Bearbeitungsstand vom 14.11.2018 als **Anlage** dieser Begründung), dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Discountmarktes um rund 220 m² aufgrund der Geringfügigkeit des Mehrverkehrs zu keiner maßgeblichen Veränderung der Verkehrssituation im Bereich der Grundstückerschließung führt.

Kapazitätsreserven sind am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße heute, wie auch zukünftig, ausreichend vorhanden. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Aufgrund der Bestandssituation und der Tatsache, dass ausschließlich Veränderungen innerhalb des baulichen Bestandes vorzunehmen sein werden, kann davon aus, dass die erforderlichen Änderungen und Anpassungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht wesentlich sein werden bzw. demzufolge auch keine planungsrechtliche Relevanz für dieses Änderungsverfahren haben wird.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung von geplanten Bauvorhaben der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird eine Erweiterung der Dachfläche des bestehenden LM-Discountmarktes um rund 200 m² verbunden sein.

Ausgangssituation

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurden entwässerungstechnische Genehmigungsanträge (WVK, Stand vom 20.01.2016) gestellt. Planungsanlass war seinerzeit ebenfalls auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Das seinerzeit im Zuge der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe errichtete Regenrückhaltebecken wurde mit der vorangestellten Erweiterung durch Speicherboxen ersetzt.

Das zweite Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes wurde in der Lage versetzt. Insgesamt waren gemäß der Genehmigungsanträge ein Speichervolumen von 1.025 m³ erforderlich.

Gebaut wurde ein Speichersystem mit 1.070 m³ Rückhaltevolumen. Es wurde dementsprechend eine Reserve von 50 m³ angesetzt.

Auswirkung

Für die zusätzlichen rund 200 m² Dachfläche sind rund 16 m³ Speichervolumen zusätzlich bereit zu stellen.

Fazit

Die vorhandene Reserve reicht aus, um die zusätzlichen 16 m³ zusätzlichen Bedarfs abzudecken. Aus entwässerungstechnischer Sicht wird die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen sind im Zuge der Hochbauplanung zu berücksichtigen und im Bedarfsfall mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben frühzeitig abzustimmen.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Da die Ersatzlagerfläche hinter der Gebäudefront an der rückwärtigen Gebäudeseite liegt, werden keine Zufahrten, Bewegungsflächen oder ähnliche Bereiche der Feuerwehr beeinträchtigt.

Die übrigen Ausführungen in der Begründung zur Bebauungsplanung Nr. 47 bleiben von diesem Änderungsverfahren unberührt.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Sachsenwaldstraße“ (K 26 / L 314) und „Königstraße“ (L 222) vorhanden.

Die bestehende verkehrliche Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die L 222 wird durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt oder verändert.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches nunmehr vorhandenen Knickabschnitte sind nach § 30 BNatSchG und nach § 21 LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Veränderungen in ihrem Bestand und gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

13.2 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 + 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 26 in einer Entfernung bis zu 15 m und an der Landesstraße Nr. 222 in einer Entfernung von 20, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 26 und der L 222 nicht angelegt werden.

Die bestehende äußere Erschließung wird durch das Planvorhaben und durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt.

14. Bodenschutz

Die Ausführungen in der Begründung zur Bebauungsplanung Nr. 47 zum Bodenschutz bleiben von diesem Änderungsverfahren unberührt.

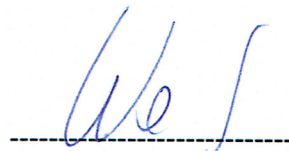
15. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 11.02.2015 wurde der Stadt Reinbek mitgeteilt, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der städtischen Planung im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht festgestellt werden konnten und somit keine Bedenken bestanden. Der Bauleitplanung wurde seitens des ALSH zugestimmt.

Zusätzliche, bisher nicht überplante Flächen werden durch dieses Änderungsverfahren nicht überplant, so dass die vorangestellte Feststellung des ALSH weiterhin fort gilt.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“ der Stadt Reinbek wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2019 gebilligt.

Reinbek, 26. Feb. 2020



- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 48



0101 101

0101 101
0101 101
0101 101