

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ der Stadt Reinbek**

Die Stadt Reinbek hat das Planaufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ durchgeführt und abgeschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes um 220 m<sup>2</sup> des bestehenden Nahversorgungszentrums am südlichen Siedlungsrand von Schönningstedt zu schaffen.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst ausschließlich den Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 „Einzelhandel Nahversorgung“ der Ursprungs-Bebauungsplanes, da das Planziel ausschließlich auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche des LM-Discountmarkts innerhalb des Teilgebietes SO 1 ausgerichtet ist.

Ziel der Stadt Reinbek ist es im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens somit gewesen, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes, insbesondere die 37. Änderung betreffend und der Landschaftsplanung, insbesondere die 7. Änderung 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.

Für die Bebauungsplanung wurden mit dem Aufstellungsbeschluss die Planungsziele formuliert, die entsprechend zu betrachten waren:

- Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen um zusätzliche Verkaufsflächen von 220 m<sup>2</sup>
- Die damit einhergehende Verkleinerung des bisherigen Lagers soll mit einem Anbau von rund 200 m<sup>2</sup> netto Lagerfläche am südlichen Teil des Gebäudes innerhalb bestehender überbaubarer Flächen kompensiert werden

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung Berücksichtigung:

- die landschaftspflegerischen Belange
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- die Belange des Immissionsschutzes

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB war die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im Zuge eines „2-stufigen“ Planaufstellungsverfahrens aufzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek und seine 37. Änderung stellen das Nahversorgungszentrum als Sondergebiet „Einzelhandel“ dar. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind keine bodenrechtlich relevante Änderungen in den Darstellungen der Flächennutzungsplanung verbunden, da es sich bei dieser Änderung ausschließlich um eine Erhöhung der Verkaufsfläche und nicht um eine Vergrößerung der bodenrechtlich relevanten Sondergebietsfläche handelt.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

- Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 umfasst ausschließlich den Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 „Einzelhandel Nahversorgung“ der Ursprungs - Bebauungsplanes.

Das Nutzungsgefüge in den umgebenden Flächen ist gegenüber der Ursprungsplanung einschließlich seiner 1. Änderung und Ergänzung bodenrechtlich unverändert.

- Knicks als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet vorhanden, sind jedoch durch diese Planänderung nicht betroffen.
- Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Planänderungsbereich nicht vorhanden.  
Die Schutzgebietsverordnung für das ehemalige Landschaftsschutzgebiet „Schönningstedt“ (Kreisverordnung vom 03. April 1970) ist seit dem 13. Juni 2007 außer Kraft.
- 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 zukünftigen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ausgeschlossen werden.

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

- Entsprechend dem Vorhabencharakter dieses Änderungsverfahrens bewirkt die Erhöhung der Verkaufsfläche um 220 m<sup>2</sup> 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.

- Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen lagen der Stadt Reinbek aufgrund der Inhalte und Darstellungen der aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Plangebiet nicht vor und wurden der Stadt auch im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht.

Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.

Sofern im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn umgehend zu benachrichtigen.

- Die Stadt Reinbek konnte aufgrund gutachterlicher Untersuchungen davon auszugehen, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discountmarktes um rund 220 m<sup>2</sup> aufgrund der Geringfügigkeit des Mehrverkehrs zu keiner maßgeblichen Veränderung der Verkehrssituation im Bereich der Grundstückerschließung führen wird.

Kapazitätsreserven sind am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße ausreichend vorhanden. Aus verkehrsplanerischer Sicht wurde die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.

- Eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 ist aufgrund des Vorhabencharakters nicht erforderlich. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein.
- Für die zusätzlichen rund 200 m<sup>2</sup> Dachfläche sind rund 16 m<sup>3</sup> Speichervolumen zusätzlich bereit zu stellen. Die vorhandene Reserve reicht aus, um die zusätzlichen 16 m<sup>3</sup> zusätzlichen Bedarfs abzudecken. Aus entwässerungstechnischer Sicht wurde die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.
- 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.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung ist.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 17. Januar 2019 im Rathaus der Stadt Reinbek.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden einige Anregungen und Hinweise, insbesondere zu den verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und entwässerungstechnischen Belangen und Anforderungen im Zuge der geplanten Erhöhung der Verkaufsfläche betreffend, vorgebracht, die jedoch in den wesentlichen Ausführungen keine planungsrechtliche Relevanz für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 hatten, sondern im Zuge der Projektentwicklung und der Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ in der städtebaulichen und planungsrechtlichen Ausgestaltung der Bebauungsplanung entsprechend der politischen Willensbildung umzusetzen waren.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen privater Personen abgegeben, so dass hieraus kein weiterer Handlungs- bzw. Regelungsbedarf für die Bebauungsplanung entstand.

## **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2019 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der städtischen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 (einschließlich) mit Schreiben vom 11.04.2019 und gleichem Fristende.

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Zuge der öffentlichen Auslegung berücksichtigt bzw. in die städtische Gesamtabwägung eingestellt werden konnten.

#### **4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die geringe Erhöhung der Verkaufsfläche nicht bestehen. Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise konnten ohne weitere planungsrechtliche Änderungen in die Planung eingestellt werden.

Die Stadt Reinbek hat sich - unterstützt durch Fachgutachten - für die o. a. Planung entschieden, da mit der geringfügigen Erweiterung die Wettbewerbsfähigkeit und das Filial-Konzept 2017 des Lebensmitteldiscountmarktes umgesetzt werden kann. Die Änderung bzw. die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche an diesem Einzelhandelsstandort erfolgte in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept des gemeinsamen Mittelzentrums auf der Planungsebene. Beeinträchtigungen werden durch dieses Änderungsverfahren und Vorhaben nicht erfolgen. Das Vorhaben wird in der vorhandenen Gebäudestruktur bzw. in den durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 vorgegebenen überbaubaren Flächen umgesetzt.