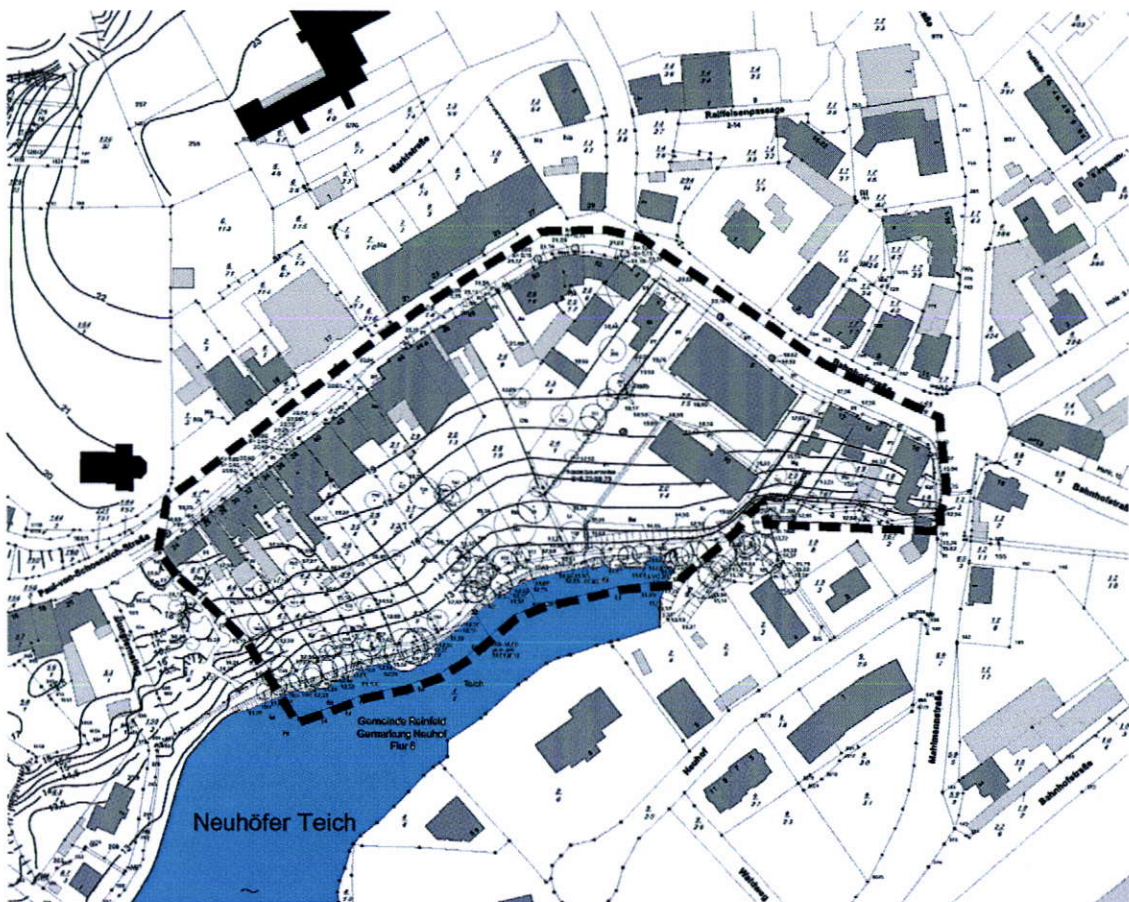


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 40 „südlich Paul-von-Schoenaich-Straße“ der Stadt Reinfeld (Holstein)

für das Gebiet:

südlich der Paul von Schoenaich Straße und der oberen Bahnhofstraße, östlich des Neuhöfer Parks
westlich der Mahlmannstraße und nördlich des Neuhöfer Teiches



Endgültige Fassung

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am 10.09.2014

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum · Schwormstedte GbR
Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	3
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Bestehendes Planungsrecht.....	3
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
2. Anlass und Ziele.....	3
3. Städtebauliche Begründung.....	5
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
3.2. Lage des Gebietes und Bestand	6
3.3. Bebauung	7
3.4. Denkmalschutz.....	15
3.5. Grünordnung.....	15
3.6. Verkehr	17
3.7. Lärmimmissionen.....	19
3.8. Altlasten	22
3.9. Bodenordnung.....	24
3.10. Ver- und Entsorgung.....	24
3.11. Städtebauliche Daten	25
4. Kosten	26
5. Umweltbericht (ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur).....	26
Anlage	
• Altlastenverdachtsflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 , Bewertung von sechs Altlastenverdachtsflächen im B-Plan-Bereich, GeoC GmbH, September 2013	
• Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH, Februar 2014	

I. Allgemeine Grundlagen

I.1. Rechtsgrundlagen

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „südlich Paul-von-Schoenaich-Straße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Holst+Helten, Lübeck.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 2,85 ha.

I.2. Bestehendes Planungsrecht

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 war durch den Bebauungsplan Nr. 13 bereits planungsrechtlich überplant. Dieser Bebauungsplan ist jedoch seit langem nicht mehr rechtswirksam. Derzeit erfolgt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Um die Ziele des Rahmenplanes und die Sanierungsziele verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

I.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Folgende Fachplanungen und Gutachten wurden erarbeitet:

- Untersuchungsrahmen und Umweltbericht, Zumholz Landschaftsarchitektur, Norderstedt
- Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult, GmbH, Hammoor
- Altlastenverdachtsflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40, Bewertung von sechs Altlastenverdachtsflächen im B-Plan-Bereich, GeoC GmbH,

2. Anlass und Ziele

Im Juli 2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) die

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für den Bereich der westlichen Innenstadt zwischen Herrenteich, Hausgraben, einschließlich der Grundstücke südlich der Eichbergstraße, Neuhöfer Teich, Bahnhof und Matthias-Claudius-Schule beschlossen. Die Stadt Reinfeld befürchtete für den westlichen Innenstadtbereich auf Grund der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände einen weiteren Abwertungsprozess und den Verlust der zentralörtlichen Bedeutung. Die vorbereitenden Untersuchungen sollten den Erneuerungs- und Handlungsbedarf genau ermitteln und notwendige Maßnahmen definieren. Auf Grundlage der Untersuchungen wurde die westliche Innenstadt Sanierungsgebiet. Im Oktober 2008 wurde von der Stadtverordnetenversammlung ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen und darauf aufbauend die Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 39 aufgestellt und 2008 bzw. 2010 als Satzung beschlossen. In der westlichen Innenstadt hat es in den letzten Jahren zahlreiche private und öffentliche Investitionen gegeben, die zum gewünschten Aufwertungsprozess geführt haben.

Die Stadt Reinfeld hat jedoch auch städtebauliche und funktionale Defizite in der Hauptgeschäftszone und in der östlichen Innenstadt gesehen. Deswegen wurden 2010 für diesen Bereich ebenfalls vorbereitende Untersuchungen eingeleitet.

Wie auch schon in der westlichen Innenstadt sind die vorbereitenden Untersuchungen dort ebenfalls zum Ergebnis gekommen, dass ein Sanierungsbedarf besteht. Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurden daher im Juli 2011 die Erweiterung des Sanierungsgebietes und die entsprechende Sanierungssatzung rechtskräftig.

In diesem Zusammenhang wurde der städtebauliche Rahmenplan fortgeschrieben und um die östliche Innenstadt ergänzt. Das Rahmenplangebiet umfasst mit der Paul-von-Schoenaich-Str. und der Bahnhofsstraße den Haupteinkaufsbereich Reinfelds. Entsprechend der Zielvorstellungen des Rahmenplans soll dieser gestärkt und weiterentwickelt werden. Es ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsflächen und die Schaffung ausreichender Stellplätze vorgesehen. Mit der Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels soll Reinfeld seiner Funktion als Unterzentrum gerecht werden. Das Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten aus dem Jahre 2009 (ergänzt 2010) konnte nachweisen, dass Reinfeld aufgrund fehlender attraktiver Einzelhandelsangebote seine unterzentrale Funktion nicht wahrnehmen kann. Hier besteht aus Sicht der Stadt Reinfeld ein erheblicher Handlungsbedarf, um die negative Entwicklung der letzten Jahre aufzuhalten.

Das erweiterte Rahmenplangebiet wird von der Lage am Neuhöfer Teich geprägt. Die langgestreckten Grundstücke mit Südlage und Blick auf den Neuhöfer Teich stellen attraktive innerstädtische Wohnlagen dar und bieten die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40 ist es, die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung sowie die Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der zentralen und östlichen Innenstadt zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, das vorhandene Nachverdichtungspotential, auch im Bestand, bestmöglich auszunutzen. Zudem soll die

vorhandene innerstädtische Wohnnutzung gestärkt und weiter entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt auch das Ziel, die vorhandene Wegeverbindung entlang des Neuhöfer Teichs auszubauen und aufzuwerten.

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach mit *Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll* und die *Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen* sind.

3. Städtebauliche Begründung

3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1.1. Regionalplanung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Ihr wird als äußerer Achschwerpunkt bei der Entwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.

Der Regionalplan weist Reinfeld die Funktion eines Unterzentrums zu. Reinfeld hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung.

Auch der Landesentwicklungsplan 2010 stärkt die Rolle der zentralen Orte und betont eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale und eine stärkere Innenentwicklung.

Bezüglich der Entwicklung der Innenstadt sind im Regionalplan ebenfalls Aussagen zu finden. Gemäß dem Regionalplan soll die „Neuordnung der Stadtmitte zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion fortgeführt werden“.

Weiterhin ist die Stadt Reinfeld (Holstein) gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I als Erholungsort anerkannt. Mit der geplanten Aufwertung des vorhandenen Weges am Neuhöfer Teich wird die Rolle Reinfelds als Erholungsort gestärkt.

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels finden sich im Landesentwicklungsplan (vgl. Ziffer 2.8 Abs. 5) Aussagen zum Unterzentrum Reinfeld mit weniger als 15.000 Einwohnern. Demnach sind in Reinfeld Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben geeignet.

Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.1.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt für den

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 **gemischte Bauflächen dar**. Die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Kerngebiete sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

3.1.3. Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan stellt für das Plangebiet flächendeckend vorhandene Bauflächen dar.

Der Neuhöfer Teich wird zusammen mit seinem baumbestandenen Ufer als ‚Fläche mit Eignung zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘, als Eignungsfläche für den Biotopverbund, dargestellt. Der bebaute Bereich östlich des Neuhöfer Teiches wird als ‚Defizitbereich‘ bzgl. eines Biotopverbundes dargestellt, woraus im festgestellten Landschaftsplan eine Zielkonzeption zur Entwicklung von neuen Biotopen/ Trittsteinbiotopen entwickelt wird.

Im Entwurf der 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wird das Plangebiet des B-Planes Nr.40 als Baufläche sowie im Süden, zum Neuhöfer Teich hin, als Grünfläche dargestellt. Im Südosten, im Bereich eines derzeit verrohrten Gewässers, wird eine wünschenswerte Verbindungsachse als Sichtachse und potenzielle Wegeverbindung aufgezeigt

3.2. Lage des Gebietes und Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Innenstadtbereich der Stadt Reinfeld (Holstein). Umgrenzt ist er im Westen von der öffentlichen Grünfläche am Jungfernstieg, im Norden von der Paul-von-Schoenaich-Str. und von der oberen Bahnhofstraße, im Osten von der Mahlmannstraße und im Süden vom Neuhöfer Teich.

Die Bebauung der Paul-von-Schoenaich-Straße ist sehr heterogen. Es finden sich dort ein- bis dreigeschossige Gebäude unterschiedlicher Bauepochen auf schmalen Parzellen wieder. Die Paul-von-Schoenaich-Straße ist die Haupteinkaufszone, so dass die Erdgeschosszone von Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. Der Geltungsbereich ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Reinfeld.

In den Obergeschossen wird vorwiegend gewohnt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Gartenflächen genutzt. Auf diesen befindet sich ein umfangreicher Baumbestand.

Die Bahnhofstraße ist vorwiegend von einer zweigeschossigen Bebauung geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich neben Einzelhandel auch andere Dienstleistungsnutzungen. Ein Supermarkt mit einer größeren Stellplatzfläche garantiert zwar für die Wohnbevölkerung der Innenstadt noch eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, er entspricht jedoch auf Grund der Größe nicht mehr den Ansprüchen der Kunden an einen zeitgemäßen Vollsortimenter. Im rückwärtigen Bereich des Supermarktes liegt in zweiter Reihe ein Mehrfamilienwohngebäude.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Nutzungsmischung auf, wie sie für Innenstädte von Kommunen dieser Größenordnung typisch ist.

Um den Neuhöfer Teich führt eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist der Weg unterschiedliche Breiten auf. An manchen Stellen ist er sehr schmal. Der Weg wird teilweise durch einen großen und prägenden Baumbestand gesäumt.

3.3. Bebauung

3.3.1. Städtebauliches Konzept

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan. Der Rahmenplan sieht eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine behutsame Nachverdichtung vor und die Schaffung von großflächigem Einzelhandel mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Als Potentialflächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel werden die Grundstücke Paul-von-Schoenaich-Straße 40 – 48 gesehen. Damit der großflächige Einzelhandel wie auch der gesamte Einzelhandel in der Reinfelder Innenstadt sinnvoll funktionieren kann, sind ausreichend Stellplatzflächen notwendig. Der Rahmenplan sieht im rückwärtigen Bereich der oben genannten Grundstücke das Potential für die Schaffung dieser Stellplatzflächen. Somit kann auch eine Verbindung zu den bereits vorhandenen Stellplatzflächen des oben genannten Supermarktes geschaffen werden. Durch ein attraktives Angebot an Stellplätzen soll die Innenstadt als Haupteinkaufsort gestärkt und weiterentwickelt werden.

Auf den rückwärtigen Bereichen der westlich gelegenen Grundstücke sieht der Rahmenplan eine bauliche Nachverdichtung im Form von drei ein- bis zwei geschossigen Gebäuden vor. Die Lage am Neuhöfer Teich bietet Potential für die Schaffung von attraktivem innerstädtischem Wohnen.

3.3.2. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Wie bereits oben dargestellt ist der Geltungsbereich durch eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzung und anderen Dienstleistungen sowie Ärzten geprägt.

Diese Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung von **Mischgebieten** gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich gesichert und deren Weiterentwicklung ermöglicht werden. So können im Rahmen einer Neubebauung attraktive Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandels- oder Gastronomieflächen entstehen.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs um die Paul-von-Schoenaich-Straße und die Bahnhofstraße. In den letzten Jahren ist es zu einem Funktionsverlust und zu einem Verlust an Attraktivität dieses Bereichs gekommen. Einige Geschäfte stehen leer. Die Aufwertung und Stabilisierung des Hauptgeschäftsbereichs hat vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktionszuweisung als Unterzentrum eine erhebliche Bedeutung für die Stadt Reinfeld (Holstein).

Es ist zu befürchten, dass sich in dem funktionsgeschwächten Hauptgeschäftsbereich

Nutzungen wie Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i GewO bedürfen, Nachlokale jeglicher Art (z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale), Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen), Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Eroscenter ansiedeln und aufgrund ihres Images den Abwertungsprozess (Trading-Down-Prozess) verstärken.

Hinzu kommt, dass diese Nutzungen höhere Ladenmieten für die Eigentümer der Gebäude generieren und somit der vorhandene Ladenbesatz mit einem zentrenrelevanten Sortiment verdrängt wird. Somit nimmt die Sortimentsvielfalt weiter ab und damit die Attraktivität.

Oftmals haben diese Nutzungen durch eine Abklebung des Schaufensters oder anderes Sichthindernisse einen abweisenden Charakter und tragen nicht zu einer einladenden Aufenthaltsqualität bei.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Wohnnutzung noch immer prägend. Bei den Vergnügungsstätten, hier vor allem Diskotheken, sowie Bordellen sind durch Ihre Öffnungszeiten in den Nachtstunden erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu befürchten. Auch der mit diesen Nutzungen verbundene nächtliche zu- und abfahrende Verkehr lässt eine erhebliche Beeinträchtigung erwarten.

Damit die Sanierungsplanung und die damit verbundenen Aufwertungsmaßnahmen der Innenstadt wirken und zu einer Steigerung der Attraktivität führen können, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 in den Mischgebieten auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat für diese Nutzungen geeignetere Standorte vorgesehen, an denen die Störungen und möglichen Konflikte mit benachbarten Nutzungen als geringer eingestuft werden. Auch die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO in den Mischgebieten ausgeschlossen. Folgende Gründe sprechen für einen Ausschluss: Gartenbaubetriebe fügen sich auf Grund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht in die Innenstadtlage ein und stehen der Idee einer baulichen Nachverdichtung entgegen. Eine Tankstellennutzung würde Verkehr anziehen und die Qualität und Attraktivität des Mischgebietes mindern.

In den Mischgebieten wird in den Erdgeschossen, die zur Paul-von-Schoenaich-Str. und der Bahnhofstraße hin orientiert sind, eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Hauptgeschäftsbereich als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gestärkt wird und sich nur publikumswirksame Nutzungen (Einzelhandels-, Gastronomie- und andere Dienstleistungsbetriebe) ansiedeln. Die Wohnnutzung sollte nicht in Konkurrenz zu diesen Nutzungen stehen.

Kerngebiete

Ein wichtiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, großflächigen Einzelhandel im Hauptgeschäftsbereich zu errichten. Durch die Ansiedlung von sogenannten „Magnetbetrieben“, wird eine hohe Kundenfrequenz erzeugt, von der auch kleinteilige und inhabergeführte Einzelhändler profitieren werden. Auch für den vorhandenen Supermarkt in der Bahnhofsstraße eröffnet sich mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ein Entwicklungs- und Ausbaupotential.

Gemäß § 11 Abs 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Da sich der Geltungsbereich im bebauten Innenstadtbereich mit einer gemischten Nutzung befindet, werden auf Grundlage des vorliegenden Rahmenplanes zwischen dem MI 1 im Westen (Paul-von-Schoenaich-Straße) und dem kleineren MI 2 im Osten (Bahnhofsstraße) die **Kerngebiete MK 1 und MK 2** im Zentrum festgesetzt. In diesen Kerngebieten sollen sich zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den dazugehörigen Stellplätzen entsprechend der Zielplanung des Rahmenplanes ansiedeln können. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment und einer Sortimentsvielfalt zu einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Es handelt sich um Güter des täglichen und des mittleren Bedarfs, die meistens auch ohne Auto transportiert werden können und von denen die Bevölkerung der Innenstadt und der angrenzenden Gebiete stark profitieren wird.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment verfügen in den meisten Fällen über Güter des periodischen Bedarfs und über transportintensive Güter. Hierfür sind Standorte mit guter verkehrlicher Anbindung sinnvoller als die Innenstadt. Aus diesem Grund werden in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Welches Sortiment eine Zentrenrelevanz und welches keine Zentrenrelevanz aufweist, wird durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2009/2010 definiert und vorgegeben.

Wie bereits in Kapitel 3.1.1 "Regionalplanung" dargestellt, ist raumordnerisch die Größenordnung für Einzelhandelseinrichtungen auf 4.000 qm je Einzelvorhaben in Reinfeld als Unterzentrum begrenzt. Vor diesem Hintergrund werden in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die Verkaufsflächen auf 2.000 qm begrenzt. Diese 2.000 qm resultieren aus der Innenstädtischen Lage. Eine Begrenzung auf 4.000 qm würde zu großen Einzelhandelsvorhaben führen, die Verkehrsmengen generieren, welche zu einer Überlastung des Innerstädtischen Straßensystems und zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung führen würden. Die Größenordnung von 2.000 qm Verkaufsfläche ist ein sinnvoller Kompromiss, der zum einen die Ansiedlung der gewünschten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht, zum anderen die vorhandenen Strukturen ausreichend würdigt.

Planungsrechtlich sollen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handels-,

Kultur- und Verwaltungseinrichtungen dienen. Dieses Ziel ist jedoch nicht mehr mit dem heutigen städtebaulichen Leitbild einer auch vom Wohnen geprägten Innenstadt vereinbar und es entspricht auch nicht der Zielvorstellung des Bebauungsplanes, wonach die vorhandene Wohnnutzung im Geltungsbereich gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes soll das Wohnen nicht verdrängt werden. Um das innerstädtische Wohnen zu stärken und weiter entwickeln zu können, soll in den Kerngebieten eine Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss deshalb allgemein zulässig sein.

In der Erdgeschosszone, die in Richtung Paul-von-Schoenaich-Str. und Bahnhofstraße hin orientiert ist, wird analog zu den Mischgebieten nur eine publikumswirksame Nutzung zugelassen und eine Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Aus den oben beschriebenen städtebaulichen Gründen steht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jedoch der Aufwertungsstrategie und der Sanierungsplanung der Stadt Reinfeld für den Hauptgeschäftsbereich entgegen. Deshalb soll diese Nutzungsart auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO analog zum Ausschluss in den Mischgebieten auch in den Kerngebieten ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes bleibt dadurch gewahrt.

Die gleichen negativen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich haben wie oben bereits dargelegt auch Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist. Auch diese werden auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in den Kerngebieten ausgeschlossen.

Im festgesetzten Kerngebiet ist wie in den angrenzenden Mischgebieten die Wohnnutzung noch immer prägend. Mit dem B-Plan soll diese Wohnnutzung gesichert und eine weitere Ansiedlung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Wie oben beschrieben ist bei den Vergnügungsstätten und den Bordellen durch ihre Öffnungszeiten in den Nachtstunden mit Konflikten zwischen diesen Nutzungen und der Wohnnutzung zu rechnen.

3.3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschossigkeit** sowie die **First- und Gebäudehöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

In den Mischgebieten wird eine **Grundflächenzahl** von 0,5 festgesetzt. Sie liegt noch unter der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 in Mischgebieten, reicht jedoch aus, um das Ziel einer bestmöglichen Ausnutzung des Innenentwicklungspotentials zu erreichen. Mit der festgesetzten GRZ kann die Hälfte des Grundstücks überbaut werden. Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % noch von Stellplatz- und Zufahrtsflächen überschritten werden.

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Damit ist die Un-

terbringung der erforderlichen Stellplätze und der Zufahrten gewährleistet. Damit die großflächigen Einzelhandelsflächen von den Kunden angenommen werden und der bestehende Einzelhandel davon auch profitieren kann, sind ausreichende Stellplatzflächen notwendig (vgl. Kapitel 3.3.1).

Bei der Festlegung der festgesetzten Geschossigkeit und First- bzw. Gebäudehöhen hat die besondere Lage des Plangebietes, die einerseits durch eine dichtere, städtische Bebauung entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße gekennzeichnet ist und sich andererseits im rückwärtigen Bereich im Übergang zur offenen Landschaft befindet, eine wichtige Rolle gespielt. Daraus resultiert eine Staffelung der Geschossigkeit sowie der First- und Gebäudehöhen von der Paul-von-Schoenaich-Straße in Richtung des Neuhöfer Teichs.

In der Paul-von-Schoenaich-Straße als zentrale Haupteinkaufstraße der Innenstadt finden sich heute vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Städtebaulich verträgt sie eine durchgehende **Dreigeschossigkeit**. Eine höhere **Geschossigkeit** erlaubt eine bauliche Verdichtung, ohne zusätzliche Fläche versiegeln zu müssen.

Aus diesen Gründen wird für die Paul-von-Schoenaich-Straße eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Somit wird die im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzte Dreigeschossigkeit für die westliche Paul-von-Schoenaich-Straße und den Rathausmarkt, fortgeführt.

Für die vorhandene zweigeschossigen Gebäude entsteht so ein Nachverdichtungspotential. Die Dreigeschossigkeit wird bis zum vorhandenen Supermarkt in der Bahnhofstraße fortgesetzt.

Die maximal zulässige Dreigeschossigkeit bezieht sich jedoch nur auf die Bebauung, die direkt an der Paul-von-Schoenaich-Straße und der Bahnhofstraße liegt und somit das Straßenbild prägt. Für die dreigeschossige Bebauung wird ein 15 Meter tiefes Baufenster festgesetzt.

In Richtung des Neuhöfer Teichs wird für ein 10 m breites rückwärtiges Baufenster eine maximale **Zweigeschossigkeit** festgesetzt. Eine Abstufung ist sinnvoll und soll eine zu starke Auswirkung auf das durch den Neuhöfer Teich und die vorhandene Baum- und Grünstruktur geprägte Ortsbild vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wird auch für die geplante neue 2 Reihe-Bebauung im Süden des MI 1 (in der Planzeichnung mit A gekennzeichnet) eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Bei dem Gebäude im rückwärtigen Bereich des bestehenden Supermarkts im MI 2 (in der Planzeichnung mit B gekennzeichnet) in der Bahnhofstraße wird die vorhandene Zweigeschossigkeit übernommen und festgesetzt.

Desweiteren wurde für das weit in Richtung des Neuhöfer Teichs ragende Baufenster (in der Planzeichnung mit C gekennzeichnet) für eine großflächigen Einzelhandelsansiedlung eine Eingeschossigkeit festgesetzt, damit es durch das entstehende Bauvolumen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes kommt. Die vorhandene Hanglage kann für die Errichtung eines Tiefgaragengeschoss und für die Anlieferung effizient genutzt werden. Somit kann auf die Errichtung einer offenen Stellplatzanlage verzichtet werden. Das entstehende Tiefgaragen- und Anlieferungsge-

schoß soll bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse nicht mit angerechnet werden. Somit soll die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einem Tiefgaragegeschoss befördert werden.

Für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 wird für das vordere 15 Meter tiefe Baufenster eine **zwingende Zweigeschossigkeit** festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass sich in dem zentralen Innenstadtbereich Reinfelds eingeschossige großflächige Supermarktgebäude ansiedeln. Im 1. Obergeschoss kann sich eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung ansiedeln. Durch die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird die Integration einer Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur der Innenstadt gewährleistet.

Östlich des Supermarkts in der Bahnhofstraße ist die vorhandene Bebauung von einer Zweigeschossigkeit geprägt, weswegen für das MI 2 nur eine maximale Zweigeschossigkeit auch im straßennahen Bereich festgesetzt wird.

Die festgesetzten **First- und Gebäudehöhen** korrespondieren mit den festgesetzten Geschossigkeiten und sind aus der besonderen oben beschriebenen Lage des Plangebietes abgeleitet. Zudem soll für die einzelnen Teilbereiche eine städtebauliche Einheitlichkeit und ein Einfügen in die bauliche Umgebung gewährleistet werden.

Für die festgesetzte dreigeschossige Bebauung entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße und der Bahnhofsstraße wird in den Misch- und den Kerngebieten MI 1, MK 1 und MK 2 eine Firsthöhe von **13,00 Metern** festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ist es möglich, ein ausreichend hohes Erdgeschoss zu errichten; das den Anforderungen zeitgemäßer Einzelhandelsnutzung entspricht. Zusätzlich zu den drei Vollgeschossen kann ein Dachgeschoss entstehen, was zu einer weiteren Nachverdichtung ohne Inanspruchnahme von Grundstücksfläche führt.

Für die zweigeschossige Bebauung im MI 2 wird eine Firsthöhe von **11 Metern** festgesetzt. Die niedrigere Firsthöhe ist an die umgebende Gebäudestruktur angepasst. Für das zweigeschossige Gebäude im rückwärtigen Bereich des Supermarkts (in der Planzeichnung mit B gekennzeichnet) wird eine maximale Firsthöhe von **9 Metern** festgelegt. Dies entspricht der heutigen Firsthöhe. Für die geplante neue Zweite-Reihe-Bebauung im westlichen MI 1 wird hingegen nur eine Firsthöhe von **7 Metern** festgesetzt, damit die Auswirkungen auf das durch den Neuhöfer Teich und die Baum- und Grünstruktur geprägte Ortsbild möglichst gering gehalten wird. Zudem sollen die Blickbeziehungen von der straßenseitigen Bebauung in Richtung Neuhöfer Teich soweit wie möglich erhalten werden. Vor diesem Hintergrund wurde auch die Gebäudehöhe des weit in Richtung Süden ragenden Baufensters (in der Planzeichnung mit C gekennzeichnet) auf **6 Meter** begrenzt. Diese Höhe ist ausreichend für die Errichtung eines Einzelhandelsgeschosses. Wie oben dargestellt kann die Hanglage für die Errichtung eines Tiefgaragen- und Anlieferungsgeschosses genutzt werden. Dies führt dazu, dass in Richtung der Hangseite zum Neuhöfer Teich eine rund 10 Meter hohe Wand entsteht. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren wurde südlich des MK 1 Gehölz- und Baumanpflanzungen festgesetzt.

Als **Bezugshöhe** für die Höhenfestsetzungen der straßenseitigen Bebauung wird die

Fahrbahnhöhe der Paul-von-Schoenaich-Straße und der Bahnhofstraße gewählt, gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksfront. Somit ist die Bezugshöhe klar definiert.

Für die zweite-Reihe-Bebauung im rückwärtigen Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße (in der Planzeichnung mit A gekennzeichnet) wird zur Festlegung der unteren Bezugshöhe (+0,00 m) die vorhandene Geländehöhe über Normal Null (üNN) gemittelt. In dem Baufenster liegen Geländehöhen über Normal Null zwischen rund 15 Metern und rund 16 Metern. Als untere Bezugshöhe wird deswegen eine Höhe von 16 Metern über Normal Null festgelegt. Gemessen wird diese an der Oberkante Fertigfußboden (OKFF).

Auch für das Baufenster (Bahnhofstraße 10) hinter dem vorhandenen Lebensmittelmarkt (in der Planzeichnung mit B gekennzeichnet) wird auf Grund der Topographie eine andere untere Bezugshöhe festgelegt. Das Baufenster liegt in einer sehr bewegten Topographie (zwischen 14 und fast 19 m üNN). In dem Baufenster befindet sich ein Bestandsgebäude.

Für eine Neubebauung wird die untere Bezugshöhe auf 17 m über Normal festgesetzt, gemessen an der Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Die 17 m wurden gewählt, da die 17 m Höhenlinie mittig durch das Baufenster verläuft.

Eine Überschreitung oder Unterschreitung der festgelegten unteren Bezugshöhen für die beiden rückwärtigen Baufenster um 0,5 Meter ist abhängig vom Gelände zulässig.

3.3.4. Bauweise

Für das **MI I** und das **MK I** wird bis zum Grundstück Bahnhofstraße 4 eine **geschlossene** Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der derzeitigen Bebauungsstruktur im Plangebiet. Die heutige geschlossene Bauweise wird jedoch durch Zufahrten und historische Brand- und Traufgassen unterbrochen.

Die Brand- und Traufgassen sind ein typisches Element der historischen Bebauung in der Paul-von-Schoenaich-Str. 24 – 38. und sollen aus diesem Grund bei einer Neubebauung auch wieder entstehen können. Aus diesem Grund kann die geschlossene Bauweise durch diese schmalen Brand- und Traufgassen im Mischgebiet MI I unterbrochen werden ohne dass die städtebauliche Wirkung einer geschlossenen Fassadenabwicklung verloren geht.

In den Kerngebieten (MK I und MK2) kann die geschlossene Bauweise für Zufahrten unterbrochen werden.

Ab dem Supermarkt in der Bahnhofstraße ist die städtebauliche Struktur von einer **offenen Bauweise** geprägt. Diese wird somit für das MK 2 und das MI 2 festgesetzt.

Für die Zweite-Reihe-Bebauung im MI I sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine durchlässigere Bebauungsstruktur in Richtung des Neuhöfer Teichs zu erhalten. Damit soll eine durchgehende Reihenhausbauung vermieden werden.

3.3.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die vorhandene Bauflucht der Paul-von-Schoenaich-Straße und der Bahnhofstraße hat sich in vielen Jahrzehnten entwickelt und bildet eine klare durchgehende Raumkante, die an manchen Stellen durch vorspringende Gebäude aufgebrochen wird.

Um die vorhandene Bauflucht auch bei einer straßenseitigen Neubebauung zu erhalten wird eine Baulinie festgesetzt, an der gebaut werden muss. Die Baulinie nimmt auch die oben erwähnten Versprünge auf, da sie das Straßenbild prägen und bei einer Neubebauung wieder entstehen sollen.

Die straßenseitige Bebauung wird nach hinten durch eine Baugrenze begrenzt. Insgesamt ist zum Großteil eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25 Metern vorgesehen. Mit dieser Tiefe wird der vorwiegende Teil der Hauptgebäude berücksichtigt. Zudem kann mit dieser Tiefe die Realisierung von modernen Einzelhandelsflächen gewährleistet werden.

In Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße 44 – 48 wird ein größeres Baufenster festgesetzt, damit bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine ausreichende Flexibilität besteht.

Für die Zweite-Reihe-Bebauung im rückwärtigen Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße wird ein zehn Meter breites Baufenster festgelegt.

Damit die Südlage mit Blick auf den Neuhöfer Teich für eine attraktive Wohnnutzung ausgenutzt werden kann, ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen von Balkonen um bis zu 1,50 m und für Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

3.3.6. Gestaltung

Grundsätzlich gilt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der Neuauflistung, rechtskräftig seit dem 03.03.2012. In der Ortsgestaltungssatzung sind auch Werbeanlagen ausreichend geregelt.

Um ein Einfügen neuer oder umgebauter Gebäude zu gewährleisten werden im Bebauungsplan weitergehende gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der Schleswig-Holsteinischen Landesbauordnung getroffen.

Der Großteil der vorhandenen Bebauung entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße und der Bahnhofstraße weist ein Satteldach auf, das teilweise auch unsymmetrisch ausgebildet ist. Es ist in unterschiedlichen Ausführungen die prägende Dachform des Geltungsbereichs und soll deswegen für die straßenseitige dreigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben werden. Somit wird das Straßenbild, das auch von der Dachform geprägt wird, erhalten.

Für die angrenzende zweigeschossige Bebauung in den rückwärtigen Bereichen wird das Satteldach nicht zwingend vorgeschrieben, so dass für die zweigeschossige Bebauung auch ein leicht geneigtes Flachdach möglich ist.

Für das anschließende eingeschossige Baufenster, das in der Planzeichnung mit C gekennzeichnet ist, wird hingegen ein Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt. Somit

wird der Blick von der Bebauung entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße der Blick in Richtung Süden zum Neuhöfer Teich nicht zu stark eingeschränkt.

Für die Zweite-Reihe-Bebauung im Mischgebiet MI I sind ebenfalls nur Flachdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 5°. Dadurch ist auch hier gewährleistet, dass die neue zweigeschossige Bebauung nicht zu hoch wird und eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft entsteht. Somit wird auch garantiert, dass von der Bebauung entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße der Blick in Richtung Süden zum Neuhöfer Teich nicht zu stark eingeschränkt wird.

3.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 sind weder Kulturdenkmäler besonderer Bedeutung noch einfache Kulturdenkmäler gemäß Schleswig-Holsteinischem Denkmalschutzgesetz vorhanden.

Es wird jedoch auf den § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen, wonach die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten hierfür verantwortlich.

3.5. Grünordnung

3.5.1. Öffentliche und private Grünflächen

Der Geltungsbereich ist durch eine umfangreiche Baum- und Grünstruktur charakterisiert. Zahlreiche prägende Bäume säumen den Uferstreifen des Neuhöfer Teichs. Die öffentlichen Grünflächen im nördlichen Anschluss an den Neuhöfer Teich dienen mit einem mittig darin verlaufenden Gehweg der Schaffung eines öffentlichen Grünstreifens, mit dem Ziel den Uferbereich zu erhalten und weiter zu entwickeln. Nördlich des Wanderweges hat die öffentliche Grünfläche eine Breite von zwei Metern und südlich des Weges von 2,5 Metern bis zur Uferböschung.

Der vorhandene Wanderweg wird mit dem Bebauungsplan Nr. 40 planungsrechtlich gesichert und kann auf dieser Grundlage ausgebaut werden.

Nördlich der öffentlichen Grünfläche wird parallel zum Neuhöfer Teich in einer Tiefe von 10 Metern eine private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Damit ist auch auf den privaten Grundstücken ein ausreichender Schutz des Uferbereichs des Neuhöfer Teichs gewährleistet. Sie dient dem Erhalt unversiegelter Gartenflächen mit den darin befindlichen Vegetationsbeständen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und damit der Schaffung eines Pufferstreifens zu den Wohnbauflächen im Norden.

3.5.2. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Zahlreiche Bäume prägen den Geltungsbereich und haben auch für Tiere eine Bedeu-

tung. Dieser Baumbestand, der sich auf privaten wie auf öffentlichen Flächen befindet, wird zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandenen Ufergehölze, in denen auch sehr nah aneinander stehende Bäume integriert sind, werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern festgesetzt.

Die am Westrand des Plangebietes bestehende Hecke trennt die privaten Grundstücke von der öffentlichen Grünfläche am Jungfernstieg und stellt auch ein Gliederungselement der vorhandenen Gehölzstruktur dar. Die Hecke hat auch eine Bedeutung für die Tierwelt. Aus diesem Grund wird sie zum Erhalt festgesetzt.

Am südliche Rand der Kerngebiete (MK 1 und MK 2) wurde auf der privaten Grünfläche eine Anpflanzfläche sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die möglichen Beeinträchtigungen in das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen (z. B. Stützmauer für eine Stellplatzanlage) minimiert werden. Die baulichen Anlagen können damit besser in die vorhandene Grünstruktur integriert werden.

3.5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 40 werden Eingriffe in die Natur vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt deswegen eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen können nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird der Ausgleich einer externen Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche von 3.065 qm Größe wird aus dem Ökopool der Stadt Reinfeld (Holstein) zur Verfügung gestellt und wird über die Fläche 6 „Sandkoppel/Schuhwiesenweg“ abgebucht und zugeordnet.

3.5.4. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine faunistische Potentialabschätzung vorgenommen.

Im Plangebiet sind als faunistische Lebensräume einerseits die Uferbereiche des Neuhofer Teiches mit der teilweise in das Plangebiet einbezogenen Wasserfläche und andererseits die Bauflächen mit Gärten (straßenseitige Bebauung mit großen rückwärtigen Gärten) mit Übergängen zu Stadtbereichen (dichte Bebauung und kleine Gärten) zu unterscheiden.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten setzen sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen potenziell aus Fledermäusen (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögeln (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) und Amphibien (zahlreiche Arten europäisch geschützt) zusammen. Geschützte Pflanzenarten kommen sicher nicht vor.

Es kann potenziell von einem Vorkommen der typischen Siedlungsfledermäuse **Breitflügel-Fledermaus** und **Zwergfledermaus** und der an Gewässer gebundenen Arten **Wasserfledermaus**, **Teichfledermaus**, **Mückenfledermaus** und **Rau-**

hautfledermaus ausgegangen werden. Darüber hinaus treten potenziell im Plangebiet der **Große Abendsegler**, das **Braune Langohr** und die **Fransenfledermaus** auf.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind (bezüglich möglicher Sommerquartiere von Fledermäusen) Gehölzentfernungen (Bäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 cm und 50 cm Stammdurchmesser) nur im Winter zulässig ab dem 1. Dezember bis Ende Februar. Witterungsabhängig können Gehölzentfernungen ggf. (wenn vorher eine mehrere Tage dauernde Frostperiode vorlag) auch früher (frühestens jedoch ab dem 1.10.) durchgeführt werden.

Für den Verlust potenzieller Baumquartiere (Tagesverstecke und Sommerquartiere) sind im unmittelbaren Umfeld der zu fällenden Bäume Fledermauskästen anzubringen. Zusätzlich zu jedem angebrachten Fledermauskasten ist ein Vogelnistkasten zu befestigen, um eine Besiedlung durch höhlenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Insgesamt sind acht Fledermauskästen und acht Vogelnistkästen unterzubringen. Für die Kästen muss eine dauerhafte Unterhaltungspflege gesichert werden. Für die Anbringung der Fledermaus- und Vogelnistkästen wird von der Stadt Reinfeld ein Konzept erarbeitet.

Bei Gebäuderückbauten ist zu überprüfen ob Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, müssen einzelfallbezogene Maßnahmen festgelegt werden. Gebäuderückbauten sind nur außerhalb der Aktivitätsperioden der Fledermause vom 01.12. - 01.03. zulässig. Sollten Winterquartiere betroffen sein, ist in Abstimmung mit einer qualifizierten Fachperson das genaue Zeitfenster festzulegen.

Aufgrund der vorhandenen faunistischen Lebensräume sind im Plangebiet potenziell ca. 40 **Brutvogelarten** zu erwarten. Alle Vogelarten sind nach § 10 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brutzeit ab dem 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

In der Datenbank WINART des LANU sind (gemäß Umweltbericht zum B-Plan Nr.39) keine **Amphibien** im Stadtbereich von Reinfeld verzeichnet.

Das Untersuchungsgebiet grenzt an den großen Neuhöfer Teich. Große Teiche sind im Allgemeinen wenig geeignet als Laichplatz für Amphibien. Lediglich die Erdkröte *Bufo bufo* kann in solchen Gewässern aufwachsen, weil ihre Larven für Fische giftig sind. Die Erdkröte ist sehr anpassungsfähig und kommt in sehr unterschiedlichen Habitaten vor.

Streng geschützte Amphibienarten sind damit im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere Details zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.6. Verkehr

3.6.1. MIV – Motorisierter Individualverkehr

Der Plangeltungsbereich ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Durch das Plangebiet verlaufen die Paul-von-Schoenaich-Straße und die Bahn-

hofstraße. Diese sind in Richtung Westen an die Landesstraße 71 (Ahrensböcker Straße) und in Richtung Osten an die Zubringerstrecke zur Anschlussstelle Reinfeld der BAB A1 angebunden.

3.6.2. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Für die Erschließung der Zweiten-Reihe-Bebauung im MI I (mit A gekennzeichnetes Baufenster) wird ein fünf Meter breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Mit dem Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts über das MK I wird das Ziel verfolgt, die Zu- und Abfahrt des zukünftigen großflächigen Einzelhandels für die Erschließung der Zweiten-Reihe-Bebauung zu nutzen.

Der Abteilung vorbeugender Brandschutz des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte so hergestellt werden müssen, dass sie als Zufahrten und Bewegungsflächen für den Feuerwehreinsatz geeignet sind. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten.

Um diesen Ansprüchen genüge zu tun, ist vor der Zweiten-Reihe-Bebauung eine Aufstellfläche vorgesehen, die auch zum wenden dienen soll, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Wenn die Bebauung entlang der Paul-von-Schoenaich-Str. durchgehend errichtet werden soll, muss durch den Bau einer Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 4 m das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet werden. Dieses kann jedoch auch durch den Bau einer Zufahrt gewährleistet werden. Ein Zufahrt ist trotz der festgesetzten geschlossenen Bauweise im MK I zulässig.

3.6.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Mit der Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,9 in den MK – Gebieten kann für den großflächigen Einzelhandel eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen entstehen.

3.6.4. ÖPNV

Reinfeld ist aufgrund des Bahnanschlusses sehr gut an das ÖPNV-System angebunden. Der Bahnhof liegt in maximal 10 Minuten fußläufiger Entfernung vom Geltungsbereich entfernt. Hamburg ist mit der Bahn in rund 30 Minuten und Lübeck in rund 10 Minuten zu erreichen.

Der Geltungsbereich wird durch die Buslinien 8131 (Bf Reinfeld-Lübeck ZOB), 8133 (Reinfeld/Ahrensböcker Straße – Reinfeld/Schulzentrum) und 8134 (Reinfeld/Ahrensböcker Straße – Westerau/Schulstraße) bedient.

3.6.5. Fußweg

Entlang des Neuhöfer Teichs verläuft derzeit ein Fußweg, der jedoch unterschiedliche Breiten aufweist. An manchen Stellen ist er sehr schmal. Zudem verläuft er teilweise

sehr dicht an den vorhandenen Bäumen entlang. Der Weg spielt eine wichtige Rolle in der Wegestruktur innerhalb der Stadt Reinfeld, da er die Innenstadt mit der offenen Landschaft vernetzt. Er spielt somit auch für die Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 soll die Bedeutung des Weges planungsrechtlich gesichert werden. Er wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" mit einer ausreichenden Breite von 2,5 Meter festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan soll ein zukünftiger Ausbau des Weges, damit dieser auch von Pflegefahrzeugen der Stadt Reinfeld befahren werden kann, planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierzu sind von der Stadt Reinfeld Flächen der angrenzenden Privatgrundstücke zu erwerben.

Der Weg ist in einem Abstand von 2,5 m vom Beginn der Uferböschung und von den vorhandenen Bäumen festgesetzt. Langfristig sollen somit die Uferbäume besser geschützt werden, da der Weg zukünftig von ihnen abrückt.

3.7. Lärmimmissionen

a) Allgemeines

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil I, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil I verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen.

b) Gewerbelärm

Beurteilungsrelevante Vorbelastungen außerhalb des Plangeltungsbereiches wurden nicht festgestellt. Auf städtebaulicher Ebene ist die geplante Ausweisung des Plangebiets als Misch- und Kerngebiet mit dem Schutz der Nachbarschaft bzw. dem Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärm verträglich.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ermöglicht mit der Festsetzung eines Kerngebietes die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen. Es liegt derzeit eine Konzeptstudie für die Ansiedlung eines großflächigen „Fachmarktzentrums“ (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) im Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße 44-48 vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Lärmgutachten die grundsätzliche Realisierbarkeit eines solchen Ein-

zelhandelsvorhabens überprüft.

Zur Prüfung der Einwirkung von Gewerbelärm des geplanten Fachmarktzentrum auf die Nachbarschaft wurde auf Grundlage der Konzeptstudie ein exemplarischer Betrieb des Fachmarktzentrum untersucht. Die Beurteilung der Immissionen aus Gewerbelärm erfolgte unter Berücksichtigung der maßgeblichen Vorbelastung aus dem Stellplatzbetrieb des bestehenden Einkaufszentrum im östlichen Plangeltungsbereich. Die zugrunde gelegten Ansätze (Stellplatzwechsel, Lkw-Anlieferungen, etc.) basieren auf aktuellen Literaturwerten sowie Erfahrungswerten aus anderen Untersuchungen. Aufgrund vorhandener Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Zufahrtsrampe bzw. Tiefgarage, wurden die Folgenden lärmoptimierte Ansätze gewählt:

- Asphaltierte Fahrbahnoberflächen;
- Kunststoff-Einkaufswagen;
- Hochabsorbierende Decken in der Tiefgarage.

Aufgrund des geringen Abstandes zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung sind nächtliche Pkw- bzw. Lkw-Fahrten nicht zulässig, da sonst eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes sowie des Spitzenpegelkriteriums nachts nicht ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren wurde eine Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe mit einem Bauschalldämmmaß von mindestens 20 dB im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung berücksichtigt, um die Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags zu erreichen. Diese wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Vorliegen eines detaillierten Vorhabens kann von der Errichtung der Lärmschutzwand ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass diese nicht erforderlich ist und der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Betrieb eines möglichen Fachmarktzentrum unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen aus schallschutzrechtlicher Sicht mit dem Schutz der Nachbarschaft verträglich ist.

Eine detaillierte Prüfung hat im Rahmen des Bauantrags zu erfolgen, da derzeit noch keine konkreten Planungen vorhanden sind.

c) Verkehrslärm

ca) Allgemeines

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten (Prognosehorizont 2025/30) sowie die Schienenstrecke Lübeck – Hamburg berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für die maßgeblichen Straßen im Umfeld des Plangeltungsbereiches sowie der Bundesstraße B75 basieren auf vorhergehenden schalltechnischen Untersuchungen. Die Verkehrsbelastung auf der Bundesautobahn A1 wurde aktuellen Verkehrszählungen des LBV-SH aus dem Jahr 2010 entnommen. Gegebenenfalls wurde das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrssteigerung

von 0,5 % pro Jahr auf den Prognosehorizont 2025/30 hochgerechnet.

Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wurde auf Grundlage von aktuellen Literaturangaben abgeschätzt.

Für die Bahnstrecke (Lübeck – Hamburg) der Deutschen Bahn AG wurden aktuelle Angaben des Betreibers zugrunde gelegt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

cb) B-Plan-induzierter Zusatzverkehr

Hinsichtlich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs ist festzuhalten, dass die zu erwartenden Zunahmen an den maßgeblichen Immissionsorten vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall bei bis zu 0,6 dB(A) und somit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr daher nicht beurteilungsrelevant ist.

cc) Schienenverkehrslärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags sowie der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 64 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird flächendeckend, der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 54 dB(A) nachts im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches überschritten.

cd) Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tags/nachts (60/50 dB(A)) überwiegend überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts wird im straßennahen Bereich überschritten. Teilweise wird im Straßennahen Bereich, insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs, der Lärmsanierungswert von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete tags und nachts überwiegend eingehalten.

ce) Gesamtverkehrslärm

Hinsichtlich der Beurteilungspegel aus dem Gesamtverkehrslärm (Straße und Schiene) im Plangeltungsbereich ist festzuhalten, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung annähernd flächendeckend überschritten wird. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von bis zu 40 m (gemessen von der Mitte der Paul-von-Schoenaich-, Bahnhofs- bzw. Mahlmannstraße) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 54 dB(A) flächendeckend überschritten.

Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts werden im straßennahen Bereich bereichsweise erreicht bzw. überschritten.

Aktive Maßnahmen zum Lärmschutz sind entlang der Straßen aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Gegenüber dem Schienenlärm sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs aufgrund des Abstands zur Bahnlinie als nicht hinreichend wirksam einzustufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz der Wohnnutzung tags sind an den Straßen zugewandten Fassaden im Bereich der Bahnhofsstraße und der Mahlmannstraße bei Neu-, Um- und Ausbauten für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

An den der Straße zugewandten Gebäudeseiten entlang der Paul-von-Schoenaich-, Bahnhofs- und Mahlmannstraße wird der Orientierungswert für Mischgebiete tags um mehr als 3 dB(A) überschritten. In diesem Bereich sind schutzbedürftige Nutzungen (Außenwohnbereiche) nicht zulässig bzw. geschlossen auszuführen. Nicht beheizte Wintergärten sind zulässig. Die Anordnung von Außenwohnbereichen ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind in der zweiten Baureihe und auf den Straßen abgewandten rückwärtigen Gebäudefassaden innerhalb des Plangebiets zulässig.

3.8. Altlasten

Nach Aussagen des Kreises Stormarn handelt sich bei dem Grundstück Paul-von-Schoenaich-Straße 42a um eine Altlastverdachtsfläche. Ursprünglich befand sich auf dem Grundstück eine Druckerei. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet gewerblich genutzte Standorte befinden, die allerdings nicht im Boden- und Altlastenkataster des Kreises eingetragen sind, sondern im sogenannten A2-Archiv abgelegt sind.

Folgenden Adressen wurde diesbezüglich genannt: Paul v. Schoenaich-Straße 36, Paul v. Schoenaich-Straße 40, Paul v. Schoenaich-Straße 46, Bahnhofstraße 6-10 und Bahnhofstraße 14.

Um mögliche Auswirkungen auf den Boden bewerten zu können und um abzuklären, ob weitergehende Bodenuntersuchungen notwendig sind, wurde durch das Büro Ge-oC GmbH eine historische Recherche durchgeführt.

Diese kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass bei allen untersuchten Grundstücken keine Anhaltspunkte für eine Schadstoffbelastung des Bodens vorliegen. Somit besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in der im Anhang befindlichen historischen Recherche.

Die untere Bodenschutzbehörde weist hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes auf folgende Punkte zu den untersuchten Verdachtsflächen hin:

Paul v Schoenaich-Straße 36:

Das Grundstück wurde im Zuge der Aktualisierung des Branchenklassenkataloges (BKAT-SH) am 7.11.2013 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) neu bewertet. Hier gibt es keinen weiteren Handlungsbedarf.

Paul v Schoenaich-Straße 40:

Das Grundstück ist als Archivfläche aufgenommen worden. Eine altlastenrelevante Nutzung fand in der Zeit von 1934 – 1956 durch einen Gartenbaubetrieb und Landwirtschaftshandel statt. Derzeit gibt es keinen weiteren Handlungsbedarf.

Grundsätzlich ist im Rahmen von Baumaßnahmen ein Sachverständiger hinsichtlich der Bodenverwertung einzuschalten. Die UBB ist hierbei zu beteiligen. In diesem Zusammenhang wird hier auf die DIN 17931 und LAGA TR Boden hingewiesen.

Paul v Schoenaich-Straße 42a:

Das Grundstück wurde im Zuge der Auswertung der Unterlagen zur Historischen Erkundung durch die GeoC GmbH neu bewertet. Der altlastenverdächtige Betrieb einer Druckerei erfolgte in den Jahren 1934 bis 1955. Die Druckerei wurde 1966/1978 komplett abgerissen; es erfolgte ein Neubau mit Keller. Bei den Erdarbeiten wurden keine Auffälligkeiten dokumentiert. Das hintere Grundstück ist derzeit komplett versiegelt. Eine direkte Gefährdung über die Wirkungspfade besteht aus Sicht der UBB derzeit nicht, es gibt keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Fläche ist als Archiv-Fläche aufgenommen worden.

Sollte jedoch im Zuge von Baumaßnahmen auf dem Grundstück eine Entsiegelung von Flächen erfolgen, ist eine Neubewertung erforderlich. Die UBB ist bei Baumaßnahmen zu beteiligen. Grundsätzlich ist im Rahmen von Baumaßnahmen ein Sachverständiger hinsichtlich der Bodenverwertung einzuschalten. In diesem Zusammenhang wird hier auf die DIN 17931 und LAGA TR Boden hingewiesen.

Paul v Schoenaich-Straße 44a und 46:

Das Grundstück ist als Archivfläche aufgenommen worden. Eine altlastenrelevante Nutzung fand in der Zeit von 1951 – 1959, wahrscheinlich länger, durch einen Gartenbaubetrieb statt. Derzeit gibt es keinen weiteren Handlungsbedarf.

Grundsätzlich ist im Rahmen von Baumaßnahmen ein Sachverständiger hinsichtlich der Bodenverwertung einzuschalten. Die UBB ist hierbei zu beteiligen. In diesem Zusammenhang wird hier auf die DIN 17931 und LAGA TR Boden hingewiesen.

Bahnhofstraße 6 -10:

Das Grundstück ist als Archivfläche aufgenommen worden. Eine altlastenrelevante Nutzung fand in der Zeit von 1948 – 1959 durch eine Schlosserei statt. Das Grund-

stück ist komplett überbaut worden. Derzeit gibt es keinen weiteren Handlungsbedarf. Grundsätzlich ist im Rahmen von Baumaßnahmen ein Sachverständiger hinsichtlich der Bodenverwertung einzuschalten. Die UBB ist hierbei zu beteiligen. In diesem Zusammenhang wird hier auf die DIN 17931 und LAGA TR Boden hingewiesen.

Bahnhofstraße 14:

Das Grundstück ist als Archivfläche aufgenommen worden. Eine altlastenrelevante Nutzung fand in der Zeit von 1909 – 1956 durch einen Malereibetrieb mit Werkstatt (langer Nutzungszeitraum) statt. Das Werkstattgebäude ist noch immer vorhanden. Möglicher Kontaminationsbereich ist neben der Werkstatt auch die alte Grundstücksentwässerung. Derzeit gibt es keinen weiteren Handlungsbedarf.

Grundsätzlich ist im Rahmen von Baumaßnahmen ein Sachverständiger hinsichtlich der Bodenverwertung einzuschalten. Die UBB ist hierbei zu beteiligen. In diesem Zusammenhang wird hier auf die DIN 17931 und LAGA TR Boden hingewiesen.

3.9. Bodenordnung

Maßnahmen der Stadt zur Ordnung des Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht erforderlich. Für die Verbreiterung des Weges entlang des Neuhöfer Teichs müssen von der Stadt Reinfeld Flächen von privaten Grundstückseigentümern aufgekauft werden.

3.10. Ver- und Entsorgung

3.10.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Reinfeld.

3.10.2. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das Entwässerungsnetz der Stadtwerke Reinfeld.

3.10.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist in das vorhandene Entwässerungssystem einzuleiten, da in Reinfeld auf Grundlage einer gemeindlichen Satzung (Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Reinfeld (Holstein)) ein Anschlusszwang besteht. In Einzelfällen kann jedoch gem. § 8 Abs. 4 der Abwassersatzung bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit (Bodengutachten) auf dem eigenen Grundstück eine Ausnahmegenehmigung von der Abwassersatzung erteilt werden.

Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

3.10.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Es wird vorsorglich auf die Lage von Versorgungsleitungen im Plangeltungsbereich hingewiesen.

3.10.5. Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt über das Netz der Vereinigten Stadtwerke.

3.10.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn (AWS) sichergestellt.

3.10.7. Brandschutz

Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld gewährleistet. Das Rettungszentrum befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in der Ahrensböcker Straße 69.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

3.10.8. Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch das bestehende Netz der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Das Unternehmen weist darauf hin, dass die unternehmenseigenen Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist von Seiten des Unternehmens derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

3.11. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,98
Kerngebiet	1,02
Öffentliche Grünflächen	0,12
Private Grünflächen	0,18

Straßenverkehrsfläche	0,36
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,04
Wasser	0,15
Gesamtfläche	2,85

4. **Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Reinfeld Kosten für den Erwerb von Flächen und den Ausbau des Wanderweges am Neuhöfer Teich sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

5. **Umweltbericht (ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur)**

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Der Umweltbericht erfolgt durch das Büro ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur und folgt auf den nächsten Seiten.

**UMWELTBERICHT
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 40**

**-südlich Paul-von-Schoenaich-Straße-
Stadt Reinfeld (Holstein)**

AUFTRAGGEBER:

GOS mbH
Treuänderischer Sanierungsträger der
STADT REINFELD (Holstein)
Lange Reihe 22-24
24103 Kiel

AUFTRAGNEHMER:

ZUMHOLZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Grootkoppelstraße 18
22844 Norderstedt

Tel: 040 - 528 31 29/45 Fax: 040 – 528 32 01
email: buero@zumholz-la.de

BEARBEITUNG:

Dipl. Ing. Maren Dohse-Zeitnitz
Norderstedt, 31.07.2014
Verfahrensstand: Endgültige Fassung

1	Umweltbericht	3
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	3
1.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	3
1.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	6
	1.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze	6
	1.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne	6
1.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	7
1.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
	1.2.1.1 Schutzgut Mensch	7
	1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	10
	1.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	21
	1.2.1.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
	1.2.1.5 Schutzgut Boden	23
	1.2.1.6 Schutzgut Wasser	25
	1.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
1.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	27
	1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	27
	1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
1.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
1.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
1.3	Zusätzliche Angaben	32
1.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	32
1.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	32
1.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Reinfeld hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

1.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Reinfeld plant in zentraler Siedlungslage, zwischen der Paul-von-Schoenaich-Straße im Nordwesten, der Bahnhofstraße im Nordosten sowie dem Neuhöfer Teich im Süden ein Baugebiet auszuweisen.

Die Stadt Reinfeld befürchtete für den westlichen Innenstadtbereich auf Grund der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände einen weiteren Abwertungsprozess und den Verlust der zentralörtlichen Bedeutung. Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sollten den Erneuerungs- und Handlungsbedarf genau ermitteln und notwendige Maßnahmen definieren. Auf Grundlage der Untersuchungen wurde die westliche Innenstadt Sanierungsgebiet. Im Oktober 2008 wurde von der Stadtverordnetenversammlung ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen und darauf aufbauend die Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 39 aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Die Stadt Reinfeld hat jedoch auch städtebauliche und funktionale Defizite in der Hauptgeschäftszone und in der östlichen Innenstadt gesehen; vorbereitende Untersuchungen sind dort ebenfalls zum Ergebnis gekommen, dass ein Sanierungsbedarf besteht. In diesem Zusammenhang wurde der städtebauliche Rahmenplan fortgeschrieben und um die östliche Innenstadt ergänzt. Das Rahmenplangebiet umfasst mit der Paul-von-Schoenaich-Str. und der Bahnhofstraße den Haupteinkaufsbereich Reinfelds.

Entsprechend der Zielvorstellungen des Rahmenplans soll dieser gestärkt und weiterentwickelt werden. Es ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsflächen und die Schaffung ausreichender Stellplätze vorgesehen. Ein Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten (2009/ergänzt 2010) konnte nachweisen, dass Reinfeld aufgrund fehlender attraktiver Einzelhandelsangebote seine unterzentrale Funktion nicht wahrnehmen kann. Hier besteht aus Sicht der Stadt Reinfeld ein erheblicher Handlungsbedarf, um die negative Entwicklung der letzten Jahre aufzuhalten.

Das erweiterte Rahmenplangebiet wird von der Lage am Neuhöfer Teich geprägt. Die langgestreckten Grundstücke mit Südlage und Blick auf den Neuhöfer Teich stellen attraktive innerstädtische Wohnlagen dar und bieten die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40 ist es, die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung sowie die Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der zentralen und östlichen Innenstadt zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, das vorhandene Nachverdichtungspotential, auch im Bestand, bestmöglich auszunutzen. Zudem soll die vorhandene innerstädtische Wohnnutzung gestärkt und weiter entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt auch das Ziel, die vorhandene Wegeverbindung entlang des Neuhöfer Teiches aufzuwerten.

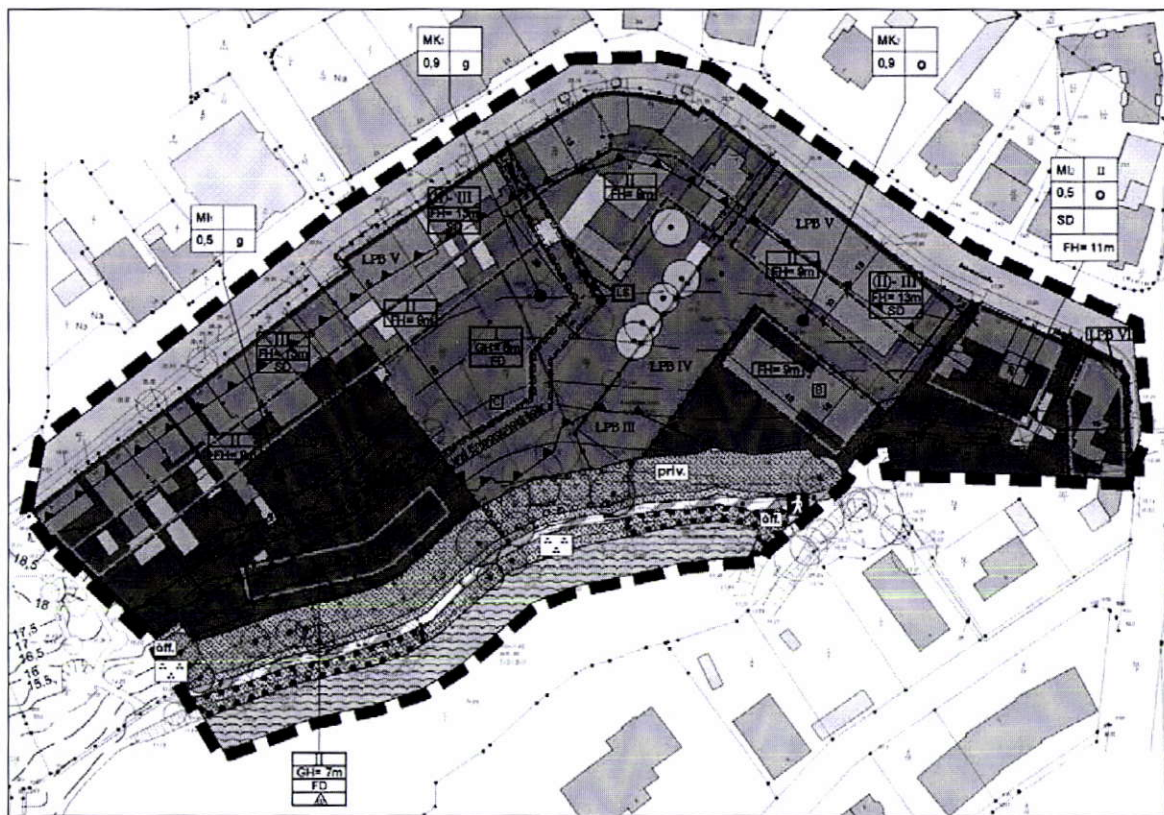
Das Plangebiet wird zurzeit sowohl wohnbaulich als auch durch den Einzelhandel genutzt. Während die Grundstücke entlang der Straßen nahezu lückenlos bebaut sind, befinden sich rückwärtig überwiegend große unversiegelte Gartenflächen. Auf dem Flurstück 20/15 befindet sich rückwärtig des Gebäudes Bahnhofstraße Nr.6 ein großer (Kunden-)Parkplatz; das Flurstück ist dadurch nahezu 100-%ig versiegelt.

In den Gartenbereichen befindet sich unterschiedlich dichter Gehölzbestand mit z.T. hohen Laubbäumen.

Der parallel zum Neuhöfer Teich verlaufende öffentliche Weg wird durch eine schmale Böschung mit teilweise dichter Laubbaumreihe gesäumt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg von der Paul-von-Schoenaich-Straße zum Rundweg entlang des Neuhöfer Teiches.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan. Der Rahmenplan sieht eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine behutsame Nachverdichtung vor und die Schaffung von großflächigem Einzelhandel mit den dazugehörigen Stellplätzen.



B-Planzeichnung (Büro A+S, Stand 11.03.2014)

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50, als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,90, als öffentliche und private Grünfläche, als öffentliche Verkehrsflächen und als Wasserfläche vor.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von 2,85 ha.

Mischgebiet	0,980 ha
Kerngebiet	1,020 ha
Verkehrsflächen	0,400 ha
Öffentliche Grünflächen	0,120 ha
Private Grünflächen	0,180 ha
Wasserfläche	0,150 ha
Bruttobauland (gesamt)	2,850 ha

Die Lage am Neuhöfer Teich bietet Potenzial für die Schaffung von attraktivem innerstädtischem Wohnen. Der Bebauungsplan sieht deshalb in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan auf den rückwärtigen Bereichen der westlich gelegenen Grundstücke eine bauliche Nachverdichtung in Form von drei ein- bis zwei geschossigen Gebäuden vor.

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Uferbereichs des Neuhöfer Teichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgelegt. Entlang des Neuhöfer Teichs verläuft ein Wanderweg, der mit dem Bebauungsplan Nr. 40 planungsrechtlich gesichert und auf dieser Grundlage entwickelt werden soll.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sowie aus Gründen des Artenschutzes wird nördlich der öffentlichen Grünfläche parallel zum Neuhöfer Teich in einer Tiefe von 10 Metern eine private Grünfläche festgesetzt. Für eine prägende Baumreihe südlich des Supermarktes, sowie große Laubbäume in den südlichen Gartenbereichen, eine vorhandene Buchenhecke am Westrand des Plangebietes sowie die Ufergehölze am Neuhöfer Teich werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Um Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu vermeiden wird zum Neuhöfer Teich hin durchgängig eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt. Am südlichen Rand der Kerngebiete (MK 1 und MK 2) werden zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in den sensiblen Hangbereich Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher getroffen.

1.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem integrierten Grünordnerischen Fachbeitrag und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

1.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne

Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Regionale Freiraumstrukturen befinden sich erst in mind. ca. 0,5 km Entfernung nördlich und südlich des Plangebietes.

Weiterhin ist die Stadt Reinfeld (Holstein) gemäß Regionalplan und Landschaftsrahmenplan als anerkannter Erholungsort aufgeführt

Der Regionalplan (1998) und der Landschaftsrahmenplan (1998) treffen darüber hinaus keine landschaftsrelevanten Aussagen für das Plangebiet.

Schutzgebiete oder Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen oder mit besonderer Erholungseignung sind nicht betroffen.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Im festgestellten Landschaftsplan werden flächendeckend vorhandene Bauflächen dargestellt. Bezüglich einer Entwicklung Reinfelds nach den Zielen des Naturschutzes stellt der festgestellte Landschaftsplan den Neuhöfer Teich zusammen mit den westlich angrenzenden Bereichen (u.a. Mühlenauniederung) als Schwerpunktbereich von regionaler Bedeutung dar.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Neuhöfer Teich wird zusammen mit seinem baumbestandenen Ufer als ‚Fläche mit Eignung zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘, als *Eignungsfläche für den Biotopverbund*, dargestellt. Während sich nach Westen weitere Vorrangflächen anschließen, wird der bebaute Bereich im östlichen Anschluss als ‚Defizitbereich‘ bzgl. eines Biotopverbundes dargestellt, woraus im festgestellten Landschaftsplan eine Zielkonzeption zur Entwicklung von neuen Biotopen/ Trittsteinbiotopen entwickelt wird.

Im Rahmen einer parallelen 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wird der Bereich des B-Planes Nr.40 als Teilfläche 14 fortgeschrieben.

Bebauungsplan

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 war durch den Bebauungsplan Nr. 13 bereits planungsrechtlich überplant. Dieser Bebauungsplan ist jedoch seit langem nicht mehr rechtswirksam.

1.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

1.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehr sowie geplante u. vorhandene Betriebe

Der Plangeltungsbereich ist mit erheblichen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Paul-von-Schoenaich-Straße, der Bahnhofstraße sowie aus dem Schienenverkehr von der in 200 m - 500 m entfernten Bahntrasse der DB-Strecke 1120 konfrontiert.

Das Plangebiet besitzt überwiegend nur entlang der das Gebiet nach Norden und Osten begrenzenden Straßen/ Häuserfassaden eine Lärm-Vorbelastung. Durch den rückwärtigen Kundenparkplatz des Verbrauchermarktes an der Bahnhofstraße Nr.6 wird auch in den überwiegend durch ‚leise‘ Gärten geprägten Bereich zum Neuhöfer Teich hin mindestens tagsüber eine Lärmbelastung hervorgerufen.

Zur Bestimmung der Lärmimmissionen und deren Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Aufwertung und der Umbaumaßnahmen möchte die Stadt Reinfeld die zulässige Verkehrsgeschwindigkeit auf der Paul-von-Schoenaich-Straße, die derzeit 50 km/h beträgt, als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme auf 20 km/h reduzieren. Für die lärmtechnische Untersuchung wird auf Grund der Vorgaben der RLS 90 der Lastfall „Tempo 30“ berücksichtigt.

Folgende Einschätzung des Lärmgutachters liegt zum Entwurf vor (auszugsweises Zitat):

a) Allgemeines

(...)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes aufgezeigt und bewertet.

(...)

b) Gewerbelärm

Beurteilungsrelevante Vorbelastungen außerhalb des Plangeltungsbereiches wurden nicht festgestellt. Auf städtebaulicher Ebene ist die geplante Ausweisung des Plangebiets als Misch- und Kerngebiet mit dem Schutz der Nachbarschaft bzw. dem Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärm verträglich.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ermöglicht mit der Festsetzung eines Kerngebietes die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen. Es liegt derzeit eine Konzeptstudie für die Ansiedlung eines großflächigen „Fachmarktzentrums“ (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) im Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße 44-48 vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Lärmgutachten die grundsätzliche Realisierbarkeit eines solchen Einzelhandelsvorhabens überprüft.

Zur Prüfung der Einwirkung von Gewerbelärm des geplanten Fachmarktzentrums auf die Nachbarschaft wurde auf Grundlage einer Konzeptstudie ein exemplarischer Betrieb des Fachmarktzentrums untersucht. Die Beurteilung der Immissionen aus Gewerbelärm erfolgte unter Berücksichtigung der maßgeblichen Vorbelastung aus dem Stellplatzbetrieb des bestehenden Einkaufszentrums im östlichen Plangeltungsbereich. Die zugrunde gelegten Ansätze (Stellplatzwechsel, Lkw-Anlieferungen, etc.) basieren auf aktuellen Literaturwerten sowie Erfahrungswerten aus anderen Untersuchungen. Aufgrund vorhandener Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Zufahrtsrampe bzw. Tiefgarage, wurden die folgenden lärmoptimierte Ansätze gewählt:

- Asphaltierte Fahrbahnoberflächen;
- Kunststoff-Einkaufswagen;
- Hochabsorbierende Decken in der Tiefgarage.

Aufgrund des geringen Abstandes zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung sind nächtliche Pkw- bzw. Lkw-Fahrten nicht zulässig, da sonst eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes sowie des Spitzenpegelkriteriums nachts nicht ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren wurde eine Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung berücksichtigt, um die Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags zu erreichen. Diese wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Vorliegen eines detaillierten Vorhabens kann von der Errichtung der Lärmschutzwand ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass diese nicht erforderlich ist und der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Betrieb eines möglichen Fachmarktzentrums unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen aus schallschutzrechtlicher Sicht mit dem Schutz der Nachbarschaft verträglich ist.

Eine detaillierte Prüfung hat im Rahmen des Bauantrags zu erfolgen, da derzeit noch keine konkreten Planungen vorhanden sind.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet.

(...)

B-Plan-induzierter Zusatzverkehr

(...) Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr (...) nicht beurteilungsrelevant ist.

Schienerverkehrslärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags sowie der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 64 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird flächendeckend der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 54 dB(A) nachts im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches überschritten.

Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tags/nachts (60/50 dB(A)) überwiegend überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts wird im straßennahen Bereich überschritten. Teilweise wird im Straßennahen Bereich, insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs, der Lärmsanierungswert von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete tags und nachts überwiegend eingehalten.

Gesamtverkehrslärm

Hinsichtlich der Beurteilungspegel aus dem Gesamtverkehrslärm (Straße und Schiene) im Plangeltungsbereich ist festzuhalten, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung annähernd flächendeckend überschritten wird. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von bis zu 40 m (gemessen von der Mitte der Paul-von-Schoenaich-, Bahnhof- bzw. Mahlmannstraße) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 54 dB(A) flächendeckend überschritten.

Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts werden im straßennahen Bereich bereichsweise erreicht bzw. überschritten.

Aktive Maßnahmen zum Lärmschutz sind entlang der Straßen aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Gegenüber dem Schienenlärm sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs aufgrund des Abstands zur Bahnlinie als nicht hinreichend wirksam einzustufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. (...)
(Zitat Ende)

Bewertung

Durch die geplante bauliche Verdichtung dieses Bereiches, mit der Absicht notwendige Stellplätze in die rückwärtigen bisherigen Gartenbereiche zu legen, findet eine Lärmzunahme in diesem bisher überwiegend ruhigen Bereich statt. Für die private Erholungsnutzung in den Gärten, sowie die Erholungsnutzung im Grünstreifen entlang dem Neuhöfer Teich ist eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen und baulichen Situation und der geplanten Festsetzung von Verkehrsflächen, Mischgebiets- und Kerngebietsflächen sind, bei Festsetzung passi-

ver und aktiver Schallschutzmaßnahmen, für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit Luft und Lärm keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient aufgrund seiner Lage am Neuhöfer Teich auf unterschiedliche Weise, in Teilbereichen, der Erholungsnutzung.

Die schmalen, langen rückwärtigen Gärten dienen den Bewohnern potenziell oder tatsächlich für die private Erholung/Freizeitnutzung. Unmittelbar an die südlichen Grenzen der Grundstücke grenzt ein ca. 3 m bis 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem schmalen (ca. 1,00 m bis 1,50 m breit) unbefestigten Fußweg an; unmittelbar anschließend beginnt das Ufer des Neuhöfer Teiches.

Vom rückwärtigen Kundenparkplatz eines Einzelhandelsgeschäftes führt eine schmale und steile (private, aber öffentlich nutzbare) Treppe zum Weg am Neuhöfer Teich. Der Weg setzt sich beidseitig außerhalb des Plangebietes fort und umrundet den gesamten Neuhöfer Teich; es bestehen Stichweg-Anbindungen an die außerhalb angrenzenden Verkehrsflächen wie z.B. Neuhof, Jungfernstieg/ Paul-von-Schoenaich-Straße, Eichbergstraße.

Bewertung

Dem Rundweg um den Neuhöfer Teich kommt damit eine große Bedeutung für die örtliche Erholungsnutzung zu. Aufgrund der derzeit schlechten Ausprägung des Weges (zu schmal, zu dicht am Ufer des Neuhöfer Teiches bzw. direkt am Zaun der Privatgrundstücke) ergibt sich die Notwendigkeit den Weg zu verlegen, zu verbreitern und wasserdurchlässig zu befestigen.

1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist zu ca. 50 % nicht versiegelt und kann damit mindestens zur Hälfte als tatsächlicher und/ oder potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Tierarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.

Vor dem Hintergrund des gesetzlichen Rahmens werden die möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlichen Belange durch eine faunistische Potenzialanalyse geprüft. Die prüfungsrelevante Artkulisse setzt sich aus den im Vorhabensraum vorkommenden europarechtlich geschützten Tierarten zusammen.

Vorkommen europäisch geschützter Arten können potenziell aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt), Fledermäuse (ebenfalls alle Arten europäisch geschützt) und Amphibien (zahlreiche Arten europäisch geschützt) erwartet werden.

Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt aller Ufergehölze am Neuhöfer Teich sowie Einzelbäumen im Bereich einer festgesetzten 10 m breiten privaten Grünfläche oberhalb des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens am Gewässer und einer Baumreihe randlich der Stellplatzanlage des vorhandenen Supermarktes, werden die Lebensstätten potenziell sowie tatsächlich im Plangebiet vorkommender europarechtlich geschützten Arten größtmöglich erhalten. Durch den Erhalt der meisten großen Laubbäume wird das Verbot der Tötung und Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet.

In Bezug auf notwendige Gehölzüberplanungen und mögliche Gebäudeabrisse mit Lebensraumpotenzial europarechtlich geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Eine Betroffenheit für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie ist damit nicht gegeben.

1.2.1.2.1 Biotoptypen/ Pflanzen

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen vertreten:

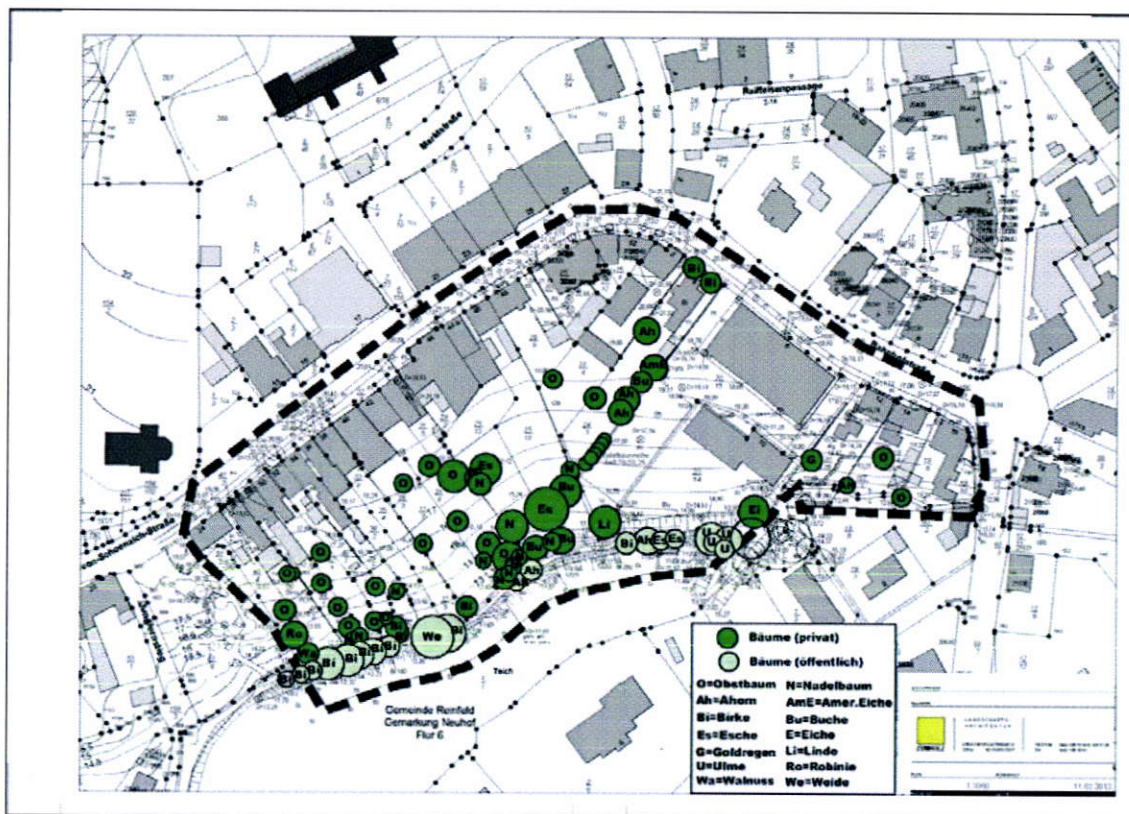
- Straßenverkehrsfläche, Stellplatzanlage
- Bauflächen (überwiegend Stadtgebiet und straßenbegleitend)
- Gärten (Nutz- und Ziergarten)
- Öffentliche Grünanlage mit Wanderweg
- Wasserfläche und Verlandungsbereich mit Röhricht (Neuhöfer Teich mit Uferbereich)

Im Bereich der Gärten sowie entlang des Ufers vom Neuhöfer Teich befinden sich zahlreiche, unterschiedlich große Laub- und Nadelbäume.

Durch das Vermessungsbüro Holst und Helten wurde ein Lage- und Höhenplan mit einem Baumaufmaß erstellt.

Es wurden alle im Plangebiet befindlichen Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m aufgenommen, vermessen (Stamm- und Kronendurchmesser) und für die meisten wurde in einer Baumliste auch die Baumart vermerkt. Die Liste wurde durch das Büro Zumholz überprüft und ergänzt. (Baumliste im Anhang).

Es wurden insgesamt 90 Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m eingemessen, von denen sich 13 jedoch außerhalb des Plangebietes befinden.



Von den 77 im Plangebiet befindlichen Bäume sind vorhanden:

14 Nadelbäume (überwiegend Fichten), 22 Obstbäume (überwiegend Äpfel, Birnen, Kirschen, 1 Walnussbaum), 16 Birken, 7 Ahorn, 4 Ulmen, 4 Buchen, 4 Eschen, 2 Eichen, 1 Weide, 1 Robinie, 1 Linde, 1 Goldregen.

Die Bäume besitzen Kronendurchmesser von 5,00 m bis 16,00 m und Stammdurchmesser bis 0,90. Die meisten Bäume besitzen jedoch Kronendurchmesser von 5,00 m bis 10 m und Stammdurchmesser von 0,20 m bis 0,40 m.

Nach Westen wird das Plangebiet durch eine gut ausgebildete dichte, geschnittene Buchenhecke begrenzt.

Neben den Bäumen befinden sich im südlichen Bereich der Gärten oftmals auch Zier- und Obststräucher und im nördlichen Bereich eher Rasenfläche oder vereinzelt auch Gemüsebeete.

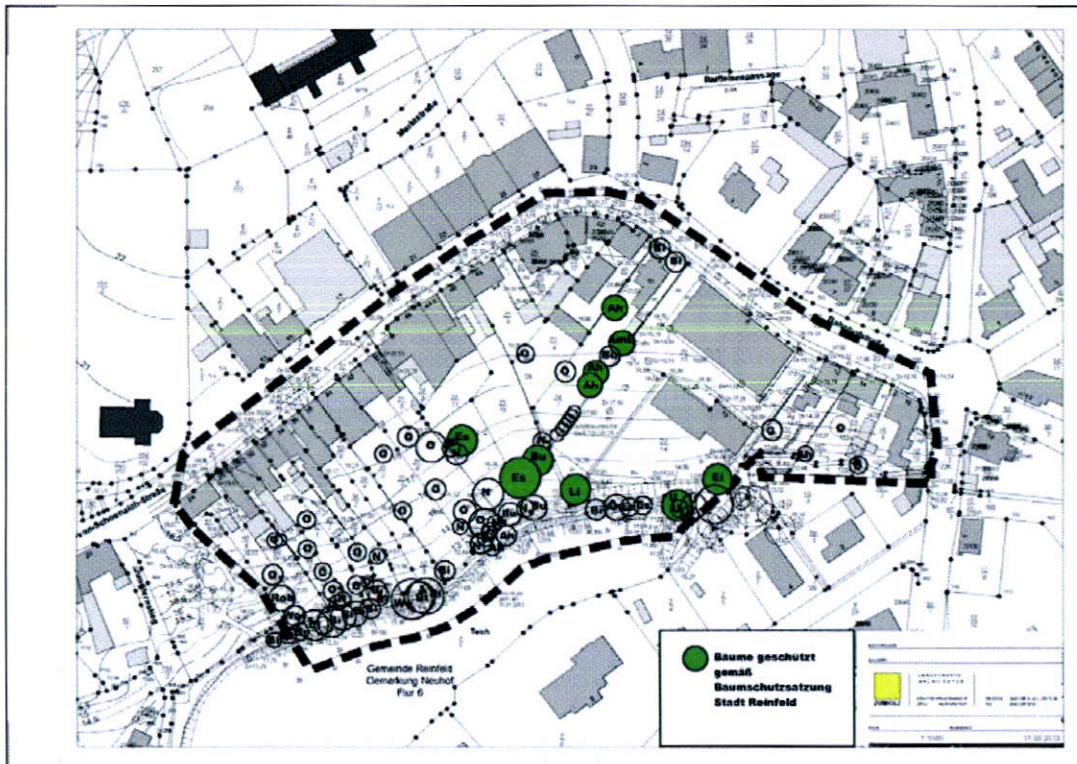
1.2.1.2.2 Baumschutzsatzung

Die Stadt Reinfeld besitzt eine Baumschutzsatzung, die in der Fassung des Nachtrags vom 14.10.2008 gültig ist.

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm (= 38,20 cm Stammdurchmesser). Darüber hinaus sind, ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang, Ersatzanpflanzungen und

Bäume, die in Bebauungsplänen als „zu erhalten“ oder „anzupflanzen“ festgesetzt sind, geschützt. Nicht unter den Schutz der Satzung fallen Nadelbäume, Birken, Weiden und Pappeln, Obstbäume (mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien) sowie Bäume in Baumschulen und Gärtnereien.

Innerhalb des Plangebietes fallen damit 3 Ahorn, 2 Eschen, 2 Buchen, 2 Eichen und 1 Linde unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

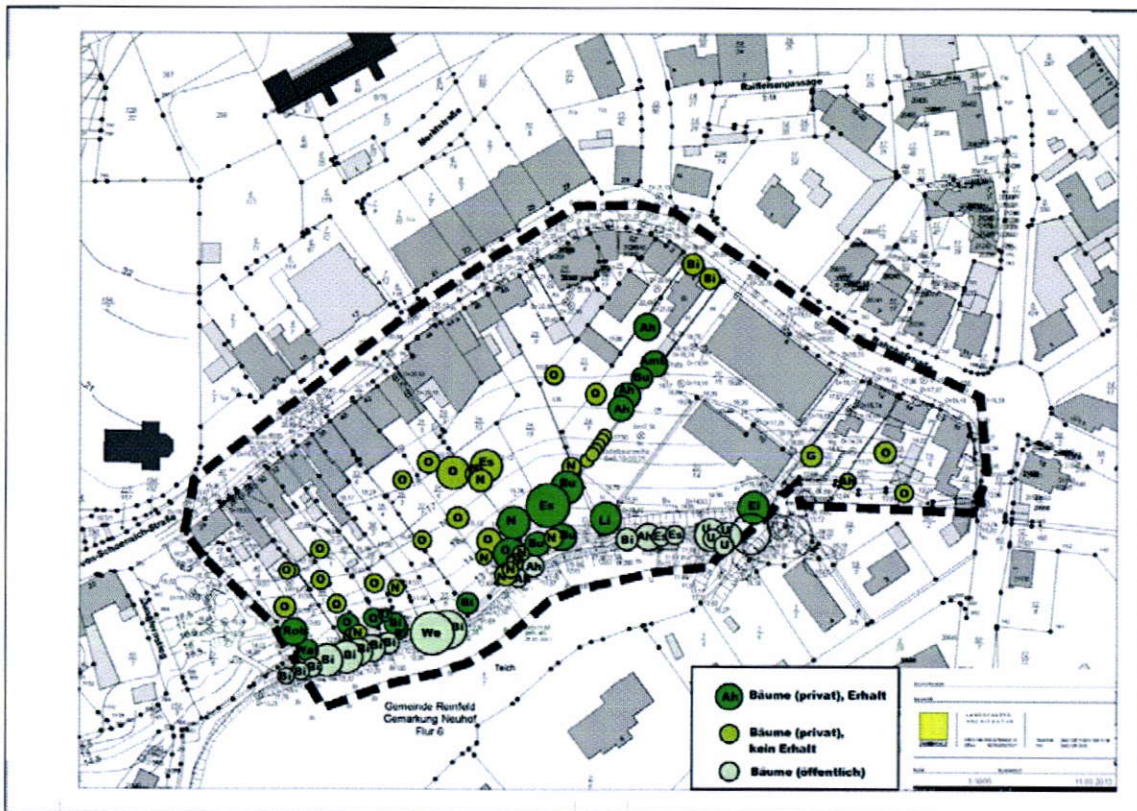


Aus Artenschutzrechtlicher Sicht sind neben diesen größeren Laubbäumen mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung auch die Obstbäume, zumindest die größeren, sowie die Birken und Weidenreihe am Ufer des Neuhöfer Teiches als erhaltenswert einzustufen.

Bei einer genehmigten Beseitigung geschützter Bäume ist eine Ersatzpflanzung zu leisten, um zumindest einen Teilausgleich für den Naturhaushalt zu gewährleisten. Dabei gelten folgende Ausgleichswerte: Bis 150 cm Stammumfang (gemessen in 1 Meter Höhe) des zu fällenden oder beschädigten Baumes sind 2 Ersatzbäume standortgerechter Art mit einem Mindestumfang von jeweils 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren 50 cm Stammumfang ist je 1 weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise ein gleichwertiger anderer Ersatz festgelegt werden.

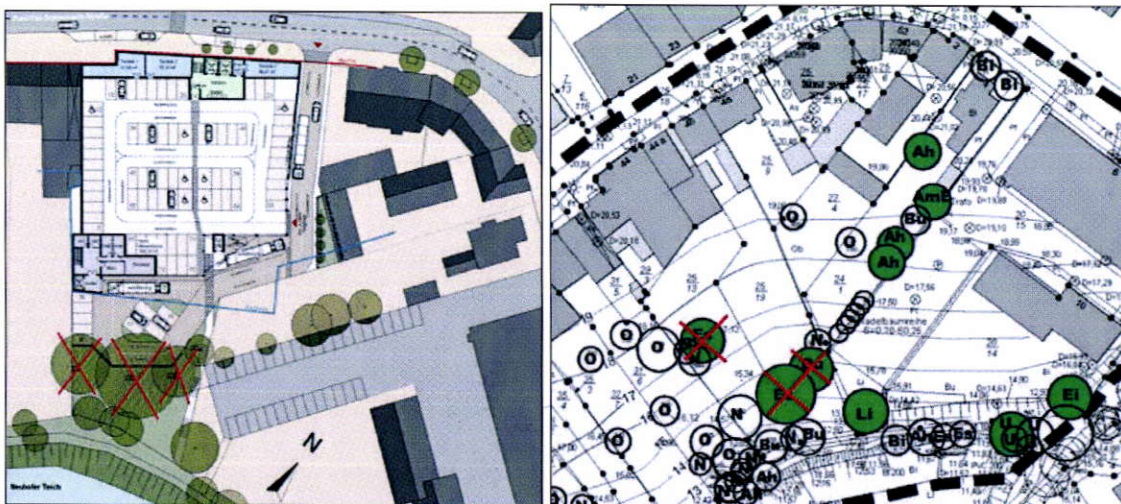
Erhalt von Bäumen

Aus Naturschutzfachlicher Sicht, insbesondere unter dem Aspekt des Artenschutzes, sowie unter Berücksichtigung des Planungszieles einer behutsamen baulichen Erweiterung, sollten sowohl die Ufergehölze (überwiegend Birken und Weiden) als auch die größeren Laub- und Nadelbäume (incl. Obstbäume) in einem 10 m breiten ‚Pufferstreifen‘ zwischen öffentlicher Grünfläche (im Süden) und intensiv genutzten Gartenbereichen (im Norden) bzw. randlich des großen Markant-Parkplatzes erhalten werden.



Überplanung z.T. geschützter Bäume

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes, mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen können 3 große, erhaltenswerte Bäume (1 Buche, 1 Esche und 1 Nadelbaum) am südlichen Rand des Kerngebietes Nr.1 nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da ihr dauerhafter Erhalt durch Über- und Unterbauung der Kronen- und Wurzelbereiche mit versiegelten Stellplätzen und Umfahrten sowie Bodenanschüttung mit Errichtung einer Stützmauer zur Niveaugleichung nicht gesichert werden kann.



Für die nicht zu erhaltenden Bäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, muss ein Ausgleich erbracht werden.

Tabelle 1: Geschützte Bäume, ohne Erhaltungsfestsetzung mit Ersatzbedarf

Nummer	Baumart	Kronen- ø (m)	Stamm-ø (m)	Stamm-Umfang (m)	Ersatzbedarf
89	Buche	12,00	0,50	1,57	3
542	Esche	12,00	0,60	1,90	3
546	Esche	16,00	0,90	2,00	3
Bedarf an Ersatzpflanzung (Stück Bäume)					9

Von den 9 notwendigen Ersatzbäumen können 3 Bäume durch Anpflanzfestsetzungen im Plangebiet ersetzt werden. Die übrigen 6 Bäume müssen in Abstimmung mit der Stadt Reinfeld außerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ersetzt werden.

1.2.1.2.3 Tiere (Fauna) und Artenschutz

Die öffentlichen Grünflächen mit dem Ufer des Neuhöfer Teiches, sowie die Gärten können besonders mit ihren gebäudefernen Gehölzbereichen Tieren als Lebensraum dienen. Darüber hinaus können jedoch auch die vielgestaltigen, überwiegend älteren Gebäude einschließlich der rückwärtigen schuppenartigen Anbauten etc. manchen Tieren Lebensraum bieten.

Eine faunistische Potenzialabschätzung durch einen Fachgutachter (Dipl. Biologen) bzw. gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet des B-Planes Nr.40 nicht vor.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird das Potenzial für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG benannt.

Für den Plangeltungsbereich des unmittelbar westlich an das B-Plangebiet Nr.40 angrenzenden B-Plan Nr.39 (7 ha, zwischen Herrenteich und Neuhöfer Teich) wurde im Rahmen der B-Planaufstellung eine ausführliche Artenschutzrechtliche Betrachtung durch einen Fachguter (Dipl. Biologen) vorgenommen, deren wesentliche Inhalte und Beurteilungen in den Umweltbericht zum B-Plan Nr.39 übernommen wurden.

Die Untersuchungsergebnisse des B-Planes Nr.39 wurden im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes Nr.40 ausgewertet; auf das Gebiet des B-Planes Nr.40 übertragbare Aussagen werden zur Beurteilung der Fauna mit herangezogen.

1.2.1.2.4 Faunistische Potenzialanalyse

Im Plangebiet sind als faunistische Lebensräume einerseits die Uferbereiche des Neuhöfer Teiches mit der teilweise in das Plangebiet einbezogenen Wasserfläche und andererseits die Bauflächen mit Gärten (straßenseitige Bebauung mit großen rückwärtigen Gärten) mit Übergängen zu Stadtbereichen (dichte Bebauung und kleine Gärten) zu unterscheiden.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten setzen sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen potenziell aus Fledermäusen (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögeln (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) und Amphibien (zahlreiche Arten europäisch geschützt) zusammen. Geschützte Pflanzenarten kommen sicher nicht vor.

Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG als streng geschützte Arten und sind darüber hinaus ausnahmslos als Arten des Anh. IV FFH-RL nach europäischem Recht streng geschützt.

Von den 12 Fledermausarten, die gemäß faunistischer Potenzialanalyse für das B-Plangebiet Nr.39 potenziell im Raum Reinfeld zu erwarten sind, sind aufgrund des eingeschränkteren Lebensraumpotenziales im B-Plangebiet Nr.40 die Wälder bevorzugenden Arten (Bechsteinfledermaus, großes Mausohr und Zweifarbfledermaus) vermutlich nicht zu erwarten.

Es kann damit potenziell von einem Vorkommen der typischen Siedlungsfledermäuse **Breitflügel-Fledermaus** und **Zwergfledermaus** und der an Gewässer gebundenen Arten **Wasserfledermaus**, **Teichfledermaus**, **Mückenfledermaus** und **Rauhautfledermaus** ausgegangen werden. Darüber hinaus treten potenziell im Plangebiet der **Große Abendsegler**, das **Braune Langohr** und die **Fransenfledermaus** auf.

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen), Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume).

Insgesamt kann das Plangebiet als geeigneter (Teil-) Lebensraum für Fledermäuse im Sommerhalbjahr eingestuft werden, da er verschiedene Lebensraumbestandteile aufweist, die für Fledermäuse eine Bedeutung haben können.

Bei älteren Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm in Brusthöhe, können sich hinter abgeplatzter Rinde, in Stammrissen oder Höhlen von Einzeltieren Tagesverstecke und sog. Balzquartiere befinden (Wasser-, Rauhaut-, Zwerg- und Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Großer Abendsegler).

Winterquartiere in Baumhöhlen sind nur in Bäumen mit einem Stammdurchmesser unter 50 cm in Brusthöhe nicht zu erwarten. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr müssen vor dem Fällen auf Fledermausquartiere untersucht werden. Wenn zum Zeitpunkt des Fällens kein Nachweis von Vorkommen erbracht wird, ist eine Beeinträchtigung der potenziellen Quartiere und Vorkommen nicht zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen dann nicht verloren. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist im Vorwege Ersatz zu schaffen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind (bezüglich möglicher Sommerquartiere von Fledermäusen) Gehölzentfernungen (Bäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 cm und 50 cm Stammdurchmesser) nur im Winter zulässig, ab dem 1. Dezember bis Ende Februar. Witterungsabhängig können Gehölzentfernungen ggf. (wenn vorher eine mehrere Tage dauernde Frostperiode vorlag) auch früher (frühestens jedoch ab dem 1.10.) durchgeführt werden

Für den Verlust potenzieller Baumquartiere (Tagesverstecke und Sommerquartiere) sind im unmittelbaren Umfeld der zu fällenden Bäume Fledermauskästen anzubringen. Zusätzlich zu jedem angebrachten Fledermauskasten ist ein Vogelnistkasten zu befestigen, um eine Besiedlung durch höhlenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Insgesamt sind acht Fledermauskästen und acht Vogelnistkästen unterzubringen. Für die Kästen muss eine dauerhafte Unterhaltungspflege gesichert werden.

Bei Gebäuderückbauten ist zu überprüfen ob Quartiere von Fledermäusen betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, müssen einzelfallbezogene Maßnahmen festgelegt werden.

Vögel

Aufgrund der vorhandenen faunistischen Lebensräume sind im Plangebiet potenziell ca.40 Brutvogelarten zu erwarten.

Potenzielle Brutvogelarten des Plangebietes sind:

Blässhalle, Haubentaucher, Höckerschwan, Graugans, Stockente, Reiherente, Teichralle, Bachstelze, Star, Amsel, Ringeltaube, Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe, Gartenbaumläufer, Grünspecht, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Gimpel, Girlitz, Grauschnäpper, Grünfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kleiber, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sperber, Türkentaube, Zaunkönig, Zilpzalp.

Es kommen, mit Feld- und Haussperling, dem Grünspecht und der Teichralle, potenziell 4 Arten vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins oder Deutschlands auf der Vorwarnliste verzeichnet sind.

Der Grünspecht hat nach MLUR (2008) keinen günstigen Erhaltungszustand, sondern ist mit „Zwischenstadium“, d.h. zwischen günstigem und ungünstigem Erhaltungszustand, eingestuft. Eine gefährdete Art ist nicht zu erwarten.

Alle Vogelarten sind nach § 10 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brutzeit ab dem 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Amphibien

In der Datenbank WINART des LANU sind (gemäß Umweltbericht zum B-Plan Nr.39) keine Amphibien im Stadtbereich von Reinfeld verzeichnet.

Das Untersuchungsgebiet grenzt an den großen Neuhöfer Teich. Große Teiche sind im Allgemeinen wenig geeignet als Laichplatz für Amphibien. Einerseits werden diese Gewässer im Frühjahr nicht schnell warm genug für die Entwicklung des Laichs und der Larven, andererseits sind dort Fische vorhanden, die Laich und Larven auffressen.

Lediglich die Erdkröte *Bufo bufo* kann in solchen Gewässern aufwachsen, weil ihre Larven für Fische giftig sind. Die Erdkröte ist sehr anpassungsfähig und kommt in sehr unterschiedlichen Habitaten vor. Die rückwärtigen, eher extensiv genutzten Gärten mit Baum- und Strauchbestand, können als Landlebensraum (Sommerlebensraum und Winterquartier) dienen. Die Erdkröte gilt als ungefährdet in ihrem Bestand und unterliegt lediglich dem Schutz besonders geschützter Arten.

Streng geschützte Amphibienarten sind damit im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Baubedingte Auswirkungen, wie Baulärm, Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen etc., sind aufgrund der Größe und Art des Gebietes als nicht erhebliche und temporäre Auswirkungen, zu bewerten. Als Vermeidungsmaßnahme ist die 10 m breite private Grünfläche vor jeglicher Baumaßnahme abzuführen.

Betriebsbedingte Auswirkungen, die z.B. durch den festgesetzten Gehweg entlang des Neuhofer Teiches ausgelöst werden könnten, sind aufgrund des derzeit bereits bestehenden schmalen unbefestigten Weges vorhanden (Vorbelastung), sodass durch den B-Plan keine erhebliche Beeinträchtigung durch Betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten ist.

Durch die geplante bauliche Verdichtung und damit Vergrößerung überbaubarer und versiegelter Flächen gehen bisher als Lebensräume von Tieren und Pflanzen genutzte Flächen, z.T. mit Gehölzbewuchs, teilweise verloren, dies ist als anlagebedingte Auswirkung zu bewerten.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.

Fledermäusen und Vögeln können die Gehölze des Plangebietes als Quartierstandort, Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungsgebiet dienen.

Bedeutenden Gehölze werden im B-Plan zum Erhalt festgesetzt; vier große Laubbäume (1 Buche, 2 Eschen, 1 Obstbaum) werden durch überbaubare Grundstücksbereiche überplant bzw. können aufgrund geplanter Geländeerhöhung zur Schaffung von Stellplatzflächen nicht dauerhaft gesichert und damit zum Erhalt festgesetzt werden.

Die entsprechenden Bäume müssen vor dem Fällen auf Fledermausquartiere untersucht werden. Wenn zum Zeitpunkt des Fällens kein Nachweis von Tieren erbracht wird, ist eine Beeinträchtigung der potenziellen Quartiere und Vorkommen nicht zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen dann nicht verloren. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist im Vorwege Ersatz zu schaffen.

Potenzielle Gebäudequartiere gehen verloren, wenn Gebäude abgerissen würden. Dies ist im Einzelfall zu überprüfen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Witterungsabhängig können Gehölzentfernungen ggf. (wenn vorher eine mehrere Tage dauernde Frostperiode vorlag) auch früher (frühestens jedoch ab dem 1.10.) durchgeführt werden.
- Durch Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Baumgruppen/ -reihen werden Eingriffe in wertvolle Lebensräume vermieden.

- Durch die Festsetzung eines öffentlichen Grünflächenstreifens kann der Uferbereich des Neuhöfer Teiches geschützt und ein Pufferstreifen zu den angrenzenden privaten Gartenflächen dauerhaft gesichert werden.
- Durch die Festsetzung einer 10 m breiten privaten Grünfläche kann ein unversiegelter, vegetationsbestimmter Biotoptyp mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert und damit die Schaffung eines Pufferstreifens zu den Wohnbauflächen im Norden, mit einer Funktion als ökologisch bedeutsame Rückzugsfläche im Nahbereich zu einem Gewässer (Neuhöfer Teich), geschaffen werden. Die 10 m breite private Grünfläche ist vor jeglicher Baumaßnahme abzuzäunen.
- Durch die Neuschaffung (Anpflanzfestsetzung) für 3 Einzelbäume innerhalb einer neu anzulegenden Gehölzfläche können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Überplanung von drei großen Bäumen innerhalb des Plangebietes z.T. ausgeglichen werden.

1.2.1.2.5 Artenschutzprüfung auf Basis faunistischer Potenzialanalyse

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2002, dessen Novellierung vom Dezember 2007 sowie die Neufassung vom 29.07.2009 (in Kraft getreten am 01.03.2010) führten zu einer wesentlichen Aufwertung des gesetzlichen Artenschutzes.

Im Abschnitt 5 des neuen BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 44 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (verschiedene **Zugriffs- und Störungsverbote**) nennt.

Hierbei werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in enger Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gefasst (§ 44 Abs. 1).

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung gem. § 44 (1) BNatSchG sind ausschließlich die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten von Relevanz. § 44 (5) BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen hin. § 45 (8) BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Der oft im Zusammenhang mit dem Artenschutz ebenfalls genannte § 19 (3) BNatSchG-alt regelte den Artenschutz bei Eingriffsvorhaben und ist im neuen BNatSchG nicht mehr enthalten.

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 7 (2) Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert.

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen. Die „prüfungsrelevante Artkulisse“ setzt sich aus den im Vorhabensraum potenziell vorkommenden europarechtlich geschützten Tierarten zusammen, die vorab durch Potenzialanalyse ermittelt wurde.

Im Plangebiet sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten betroffen.

Aus diesen Artengruppen können im Untersuchungsgebiet potenziell folgende Arten mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (also als Brutvögel oder mit Quartieren) auftreten:

- Fledermäuse (9 Arten)
- Europäische Vogelarten (40 Arten)

Die potenziell vorkommenden Amphibienarten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Unter die **Zugriffsverbote** fallen insbes.

1. Das Verbot der absichtlichen Tötung (§ 44 (1) S. 1 BNatSchG)
2. Das Verbot der Beseitigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) S. 3 BNatSchG)

Zu 1. Tötungsverbot (§ 44 (1) S. 1 BNatSchG):

Zu vermeidbaren Tötungen kann es bei der Realisierung der Planungen grundsätzlich dann kommen, wenn Gebäude abgerissen oder ausgebaut, Bäume gefällt, Gehölze beseitigt oder Baufelder freigemacht werden, solange in den betreffenden Bereichen Vögel brüten oder Fledermäuse ihre Quartiere bezogen haben können.

Grundsätzlich sind daher die folgenden Bauzeitenregelungen zu beachten, um unbeabsichtigte Tötungen von Individuen und deren Jungen zu vermeiden:

1. Gehölzrodungen (Bäume bis Stammdurchmesser 30 cm) und Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen vom 01.10. bis 01.03. und
2. Gehölzrodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sind nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätsperioden der Fledermäuse vom 01.12. - 01.03.

zulässig.

3. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr müssen vor dem Fällen auf Fledermaus-Winterquartiere untersucht werden. Wenn zum Zeitpunkt des Fällens kein Nachweis erbracht wird, ist ein Vorkommen nicht zu erwarten.

Bei Gebäuderückbauten ist zu überprüfen ob Quartiere von Fledermäusen betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, müssen einzelfallbezogene Maßnahmen festgelegt werden.

2. Das Verbot der Beseitigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) S. 3 BNatSchG)

Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten können einige vom Verlust ihres Brutreviers und damit einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein.

Da die Arten jedoch sehr häufig und ungefährdet sind und zudem ausweichen können, bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG trotzdem erhalten.

Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt also bezüglich der Vögel nicht vor.

Bei den potenziell vorhandenen Fledermausarten sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bäumen nicht betroffen, da Bäume mit einem Stammdurchmesser über 50 cm Stammdurchmesser vor dem Fällen auf Vorkommen von Winterquartieren untersucht werden.

Europäisch geschützte Amphibienarten kommen potenziell nicht vor.

In Gebäuden kann durch die Bereitstellung von künstlichen Quartieren im Hinblick auf Vögel oder Fledermäuse die ökologische Funktion erhalten bleiben. **Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bezüglich der Fledermäuse nicht vor.**

Die Artenschutzbestimmungen bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

1.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich einerseits aus der Innenstadtlage und andererseits aus der Lage an einem Gewässer, dem Neuhöfer Teich.

Eine Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen liegt im Plangebiet, mit Ausnahme der Fassadenbereiche entlang der randlichen Straßen sowie dem rückwärtigen Kundenparkplatz, nicht vor. Die Wasserfläche des Neuhöfer Teiches wirkt temperaturlausgleichend.

Bewertung

Durch die geplante bauliche Verdichtung sind aufgrund der Vergrößerung versiegelter Flächen kleinklimatische Auswirkungen auf Luft und Klima im Gebiet zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Sicherung von Grünflächen keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Flächen haben.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Luft und Klima ist als wenig erheblich einzustufen.

1.2.1.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich besitzt aufgrund seiner großflächigen gärtnerischen Nutzung, den gliedernden und belebenden Strukturen der Bäume, Sträucher und Hecken und der vielfältigen Gebäudestrukturen eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Besonders den Gehölzstrukturen am Südrand der Gärten, sowie im Westen zur öffentlichen Grünanlage kommt eine große Bedeutung aufgrund ihrer eingrünenden Funktion zum Neuhöfer Teich hin, sowie dem daran randlich verlaufenden Wanderweg, zu.

Das Relief des Plangebietes ist als bewegt anzusehen und bildet mit einem Höhenunterschied von ca. 8 m ein stark geneigtes Gelände mit einem ca. 10 %-igen Gefälle von den Straßen im Norden und Osten zum Neuhöfer Teich im Süden bzw. Westen.

Im Geltungsbereich sind derzeit straßenbegleitend vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden.

Um dem Entwicklungsziel einer Nachverdichtung zu entsprechen wird straßenbegleitend in einer Tiefe von 15 m eine durchgehende Dreigeschossigkeit (bis Bahnhofstraße 4) mit einer Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt.

Für die rückwärtigen Bereiche (Tiefe 10 m) wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die straßenseitige Bebauung wird nach hinten durch eine Baugrenze begrenzt. Insgesamt ist zum Großteil eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25 Metern vorgesehen. Im Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße 44 – 48 wird ein größeres Baufenster (statt sonst 25 m, hier knapp 60 m) festgesetzt, damit bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine ausreichende Flexibilität besteht.

Für die Zweite-Reihe-Bebauung im rückwärtigen Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße wird ein zehn Meter breites Baufenster mit einer Firsthöhe von 7 m festgelegt.

Durch die festgesetzte Abstufung der Gebäudehöhen sollen zum rückwärtigen Bereich zu starke Auswirkungen auf das durch den Neuhöfer Teich und die vorhandene Baum- und Grünstruktur geprägte Ortsbild vermieden werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann dieses Ziel in Teilbereichen erreicht werden.

Im Bereich der zweiten-Reihe Bebauung (MI 1), in nur 20 m Entfernung der Baugrenze zur Uferkante des Neuhöfer Teiches, sowie dem vergrößerten Baufenster für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (MK 1) sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Heranrücken der Bebauung an den Neuhöfer Teich zu erwarten.

Der Höhenunterschied zwischen dem Wanderweg am Neuhöfer Teich und der Paul-von-Schoenaich-Straße beträgt etwa 8 m.

Während die zweite-Reihe Bebauung dem hängigen Gelände aufgrund des separaten, ca. 10 m breiten Baufensters noch angepasst werden kann, werden für die Bebauung im Kerngebiet (MK 1) deutliche Veränderungen des natürlichen Gefälles (Reliefs) durch Aufschüttungen mit entsprechend hohen Stützwänden zum Abfangen der Stellplatzanlage notwendig.

Aus ersten Bebauungsvorschlägen ist eine mindestens 2,50 m hohe Stützwand ersichtlich; der übrige Höhenunterschied von mindestens ca. 3,50 m (bis Geländehöhe Paul-von Schoenaich-Straße) soll über Rampen im Bereich der Zufahrten zu den rückwärtigen Stellplatzflächen bewältigt werden.

Bewertung

Um eine erhebliche Beeinträchtigung des ortstypischen Landschaftsbildes zu vermeiden, ist bei der geplanten baulichen Verdichtung, zwingend auf einen ausreichenden Erhalt sowie eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen zwischen der Bebauung und dem Neuhöfer Teich zu achten.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Ortsbild wird durch das Planvorhaben als erheblich eingestuft und kann nur durch umfassende Erhaltungs- und Anpflanzgebote sowie der Festsetzung von ausreichend breiten privaten und öffentlichen Grünflächen als vermieden, minimiert und/oder ausgeglichen angesehen werden.

1.2.1.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist baulich genutzt und teilweise als intensiv bis nicht versiegelt einzustufen.

Die Böden im Änderungsbereich sind meist in einem Streifen von ca. 25 m im unmittelbar südlichen bzw. westlichen Anschluss an die Paul-von-Schoenaich-Straße durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt; die rückwärtigen Gärten sind überwiegend unversiegelt, wobei der große rückwärtige Kundenparkplatz und ein Mehrfamilienhaus südlich des Parkplatzes eine Ausnahme bilden. Insgesamt ist das Gebiet zu ca. 50 % versiegelt.

In der geologischen Karte des Landschaftsplanes werden als Böden Kiese und Sande dargestellt.

Die anstehenden Böden sind nicht selten und weisen keine besonderen Eigenschaften auf, die für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten von besonderer Bedeutung sind.

Bewertung

Die Überprägung des Bodens durch z.T. flächendeckende Versiegelung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen.

Bei einer baulichen Verdichtung ist besonders in einem ausreichenden Abstand zum Neuhöfer Teich auf einen landschaftsgerechten Erhalt der natürlichen Geländeneigung zu achten.

Das Relief des Gebietes ist als prägend anzusehen. (siehe Schutzgut Landschaft/ Orts- und Landschaftsbild)

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ statt. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan¹ bilanziert wird.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Mischgebiets-Bauflächen aus der zulässigen GRZ von 0,50 und ergibt so zuzüglich einer zulässigen 50 %-igen Überschreitung eine Versiegelung von 75 % der Bauflächen.

Bei der privaten Grünfläche ist von keiner Versiegelung auszugehen. Etwa mittig innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, der mit einer geplanten wassergebundenen Grandoberfläche als wasserdurchlässige Versiegelung in die Bilanzierung eingestellt wird.

Zur Ermittlung der ausgleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

¹ gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m ²]			Planung [ca. m ²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Bauflächen mit Gärten	10.800	11.300	22.100	---	---	---
Wasserfläche	---	1.500	1.500	---	1.500	1.500
Straßenverkehrsfläche	3.600	---	3.600	3.600	---	3.600
Öffentliche Grünfläche	---	1.300	1.300	---	1.200	1.200
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimm. (Gehweg)	---	---	---	400 ²	---	400
Private Grünfläche	---	---	---	---	1.800	1.800
Bauflächen	---	---	---	---	---	---
Mischgebiet (MI), GRZ 0,50 + 50%	---	---	---	7.350	2.450	9.800
Bauflächen	---	---	---	---	---	---
Kerngebiet (MK), GRZ 0,90	---	---	---	9.180	1.020	10.200
Plangebiet (gesamt)	14.400	14.100	28.500	20.530	7.970	28.500

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 20.530 qm zu. Derzeit liegt eine Bestandsversiegelung von 14.400 qm (ca. 51 %) vor.

Damit wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine ausgleichende Neuversiegelung von:

$$20.530 \text{ qm (Planung)} - 14.400 \text{ qm (Bestand)} = 6.130 \text{ qm}$$

ermöglicht.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1 : 0,5 vor.

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	14.400 m ²
- Planung	20.530 m ²
Neuversiegelung	6.130 m ²
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	3.065 m ²

² Wasserdurchlässige Befestigung

Für den Kompensationsbedarf von 3.065 qm müssen geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Bewertung

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher überwiegend nur im Straßenrandbereich versiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes können keine Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Für den Kompensationsbedarf von 3.065 qm müssen in Abstimmung mit dem Team Bau und Umwelt der Stadt Reinfeld außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 3.065 qm kann aus dem Ökopool der Stadt Reinfeld zur Verfügung gestellt werden und soll über die Fläche 6 „Sandkoppel/Schuhwiesenweg“ abgebucht und durch Beschluss zugeordnet werden.

Altablagerungen

Nach Aussagen des Kreises Stormarn handelt sich bei dem Grundstück Paul-von-Schoenaich-Straße 42a um eine Altlastverdachtsfläche. Ursprünglich befand sich auf dem Grundstück eine Druckerei. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet gewerblich genutzte Standorte befinden, die allerdings nicht im Boden- und Altlastenkataster des Kreises eingetragen sind, sondern im sogenannten A2-Archiv abgelegt sind.

Folgende Adressen wurden diesbezüglich genannt: Paul v. Schoenaich-Straße 36, Paul v. Schoenaich-Straße 40, Paul v. Schoenaich-Straße 46, Bahnhofstraße 6-10 und Bahnhofstraße 14.

Um mögliche Auswirkungen auf den Boden bewerten zu können und um abzuklären, ob weitergehende Bodenuntersuchungen notwendig sind, wurde durch das Büro GeoC GmbH eine historische Recherche durchgeführt.

Diese kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass bei allen untersuchten Grundstücken keine Anhaltspunkte für eine Schadstoffbelastung des Bodens vorliegen. Somit besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in der im Anhang befindlichen historischen Recherche.

1.2.1.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet durch die Einbeziehung eines 10 m breiten Streifens des Neuhöfer Teiches. Der Neuhöfer Teich ist ein durch Aufstau der Bischofsteicherbek entstandenes Gewässer. Die Bischofsteicherbek durchfließt den Neuhöfer Teich von (Nord-)Osten nach (Süd-)Westen und mündet weiter westlich in die Mühlenau.

Der Neuhöfer Teich wurde in früheren Jahren umfassend als Regenrückhaltebecken genutzt. Die Wasserqualität war deshalb entsprechend schlecht; der Teich ist mehrfach, umgekippt. Umkippen eines Gewässers ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für eine plötzliche, katastrophale Zustandsveränderung mit Absterben der meisten Besiedler (z. B. Fischsterben). Durch Phosphateinträge mit dem eingeleiteten Wasser findet eine Vermehrung von Algen statt, die im Falle ihres natürlichen Absterbens durch mikrobiellen Abbau unter Sauerstoffverbrauch dem Wasser den Sauerstoff entziehen was bis zum Abfall der Sauerstoffkonzentration im freien Wasser auf Null und damit dem Tod aller auf Sauerstoff angewiesenen Lebewesen führt.

Da ein großer Teil des Phosphats irgendwann am Gewässergrund im Seensediment festgelegt wird und daraus später wieder remobilisiert werden kann, hat die Stadt Reinfeld im Jahr 2007 durch Sedimentumverlagerung mit einer neuen Ausbildung der Uferzone und zum Teil mit einer neuen Bepflanzung die Belastungen im Teich herabgesetzt.

Durch die Inbetriebnahme des Regenrückhaltebereiches Lokfelder Damm wurden die Einleitungen deutlich reduziert; es bestehen jedoch weiterhin noch schädliche Einleitungen u.a. aus gewerblich genutzten Bereichen.

Grundwasser

Aufgrund ihrer hohen Wasserdurchlässigkeit besitzen die vorhandenen Böden eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die geplante bauliche Verdichtung führt zu einer Überbauung bislang offener Böden. Eine Vergrößerung versiegelter Bereiche verringert die Grundwasserneubildung vor Ort.

Bewertung

Es wird derzeit und ist auch zukünftig geplant, das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in das vorhandene Entwässerungssystem einzuleiten, da in Reinfeld auf Grundlage einer gemeindlichen Satzung (Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Reinfeld) ein Anschlusszwang besteht. Das abgeführte Niederschlagswasser wird dem westlich des Plangebietes neu errichteten Regenwasserrückhaltebereich Lokfelder Damm zur Reinigung und Rückhaltung zugeführt und durch 4 Überläufe direkt in die Mühlenau eingeleitet. Das abgeleitete Niederschlagswasser wird damit ortsnah wieder in den Naturhaushalt eingeleitet.

Durch das geplante Abrücken des Gehweges von der Uferböschung kann die Böschung besser geschützt und durch das Abrücken Platz für die Pflanzenzone zur Verbesserung der Wasserqualität geschaffen und damit der Neuhöfer Teich als innerörtliche Wasserfläche langfristig besser gesichert werden. Durch die geplante Reduzierung der Einleitungen, kann langfristig auch die Wasserqualität des Neuhöfer Teiches verbessert werden; Voraussetzung dafür ist jedoch die Steuerung der naturverträglichen Nutzung des Teiches im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung als Angelgewässer.

Durch die B-Planausweisung findet somit kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser statt; durch die Festsetzung einer gewässerbegleitenden Wegeverbindung mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur Uferböschung kann ein Eingriff in Oberflächengewässer vermieden bzw. in Teilbereichen auch eine Verbesserung erreicht werden, da der heutige Weg z.T. unmittelbar an der Böschungskante verläuft.

1.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

Durch die geplante Veränderung werden somit zwar keine denkmalgeschützten Bereiche überplant, eine deutliche Veränderung historisch gewachsener, dem bewegten Relief angepasster typischer örtlicher Baustrukturen findet gleichwohl statt.

1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 1.2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Klimasituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft innerhalb der Bauflächen z. T. Verschlechterungen einhergehen; aufgrund der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen von Gehölzen, sowie eines vom Ufer des Neuhöfer Teiches abgerückten Gehweges können andererseits auch Verbesserungen erreicht werden.

Bei Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Ersatzbäumen, Schaffung/ Zuordnung von Ausgleichsflächen verbleiben insgesamt keine erheblichen Verschlechterungen.

1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würden sich die Verhältnisse im Gebiet, aufgrund der zentralen örtlichen Lage, auf Dauer gesehen vermutlich ebenfalls verändern. Eine sukzessive Verdichtung oder grundstücksweise Neubebauung ist nicht auszuschließen.

Der gegenüber dem Bestand verbreiterte öffentliche Grün- und Wegestreifen am Neuhöfer Teich würde, da für die Realisierung auch private Grundstücksbereiche einbezogen werden, ohne die B-Planaufstellung nicht umsetzbar sein.

Die Stadt Reinfeld hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes entschlossen, um die weitere Entwicklung der Innenstadt unter Einbeziehung aller privaten und öffentlichen Belange sinnvoll zu steuern und positiv zu entwickeln.

1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume, Sträucher und Hecken
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Parkanlage
- Festsetzung privater Grünflächen als Pufferstreifen zu Bauflächen
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung)
- Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz (Lärmschutzwand und Lärmpegelbereiche)

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

Auf der B-Planebene sowie bei Gebäudeabbrissen sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG dezidiert abzu prüfen. Im Fokus stehen hier insbesondere die Verbote der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44, S. 1 Nr. 3) sowie das Tötungsverbot (§ 44, S. 1 Nr. 1).

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind (bezüglich möglicher Sommerquartiere von Fledermäusen) Gehölzentfernungen (Bäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 cm und 50 cm Stammdurchmesser) vorsorglich nur im Winter zulässig, ab dem 1. Dezember bis Ende Februar.

Durch die Überplanung bzw. nicht mit einer Erhaltungsfestsetzung gesicherte 8 Laubbäume (incl. Obstbäume) mit einem Stammdurchmesser über 0,30 cm ist bei 8 Bäumen mit dem Verlust potenzieller Sommerquartiere von Fledermäusen zu rechnen. Nadelbäume spielen aufgrund ihres Harzreichtums für die Quartieranlage von Fledermäusen keine Rolle.

Pro nicht gesichertem Laubbaum ist ein Fledermauskasten und ein Vogelnistkasten, d.h. insgesamt sind 8 Fledermauskästen und 8 Vogelnistkästen im unmittelbaren Umfeld der zu fällenden Bäume anzubringen. Bis zum In Kraft treten des Bebauungsplanes wird für die Anbringung der Fledermaus- und Vogelnistkästen ein Konzept in Abstimmung mit der UNB von der Stadt Reinfeld erarbeitet.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr müssen vor dem Fällen auf Fledermaus-Winterquartiere untersucht werden. Wenn zum Zeitpunkt des Fällens kein Nachweis von Vorkommen erbracht wird, ist eine Beeinträchtigung der potenziellen Quartiere und Vorkommen nicht zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen dann nicht verloren. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist im Vorwege Ersatz zu schaffen.

Bei Gebäuderückbauten ist zu überprüfen ob Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, müssen einzelfallbezogene Maßnahmen festgelegt werden. Gebäuderückbauten sind nur außerhalb der Aktivitätsperioden der Fledermäuse vom 01.12. - 01.03. zulässig. Sollten Winterquartiere betroffen sein, ist in Abstimmung mit einer qualifizierten Fachperson das genaue Zeitfenster festzulegen.

Festsetzungen zur Grünordnung

1. Die in der Planzeichnung als zu **erhalten festgesetzten Bäume** sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten.

Als gleichwertiger Ersatz sind bei Bäumen bis zu einem Stammumfang von 150 cm (= ca. 48 cm Stammdurchmesser), gemessen in 1 m Höhe, zwei Ersatzbäume der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren angefangenen 50 cm Stammumfang des abgängigen Baumes ist je 1 weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Der jeweils 1. Ersatzbaum muss im direkten örtlichen Zusammenhang des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes oder angrenzend gepflanzt werden.

2. Die **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** entlang des Neuhöfer Teiches dienen dem Erhalt der dort vorhandenen Ufergehölze. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der Erhaltungsflächen zu leisten; durch die Ersatzpflanzungen muss das Erhaltungsziel eines durchgehenden Ufergehölzes gewahrt bleiben.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und – abtragungen nicht zulässig.

3. Die 1,00 m breite **Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** an der Westgrenze des Plangebietes dient dem Erhalt der vorhandenen Buchenhecke. Diese ist vor Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle durch Pflanzung von Heckensträuchern (Buche) zu leisten

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Innerhalb der Fläche zum Erhalt sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und – abtragungen nicht zulässig.

4. Die 10,00 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** dient der Schaffung einer flächendeckenden Gehölzfläche mit landschaftsgerechten Laubgehölzen, durch Pflanzung 1 Pflanze pro qm mit Entwicklungspflege. Die Fläche ist vor Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle durch Pflanzung von Sträuchern zu leisten

Artenvorschläge:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Innerhalb der Fläche zum Erhalt sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und – abtragungen nicht zulässig.

5. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind **großkronige Laubbäume** einer heimischen und standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 20 - 25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Artenvorschläge:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

HINWEISE

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Gehölzentfernungen und Pflegeschnitte sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen, nämlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Wochenstubenzeit von Fledermäusen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser über 50 cm Stammdurchmesser müssen vor dem Fällen auf Vorkommen von Winterquartieren untersucht werden.

Festsetzungen zum Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

1. Schutz vor Gewerbelärm:
Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Betrieb des geplanten Fachmarktcenters innerhalb des Plangeltungsbereichs wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des zu schützenden Gebäudes. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den aktiven Schallschutz resultieren.

2. Schutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz zulässiger Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
		[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Wohnnutzung tags sind an den Straßen zugewandten Fassaden im Bereich der Bahnhofsstraße und der Mahlmannstraße bei Neu-, Um- und Ausbauten für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Im Plangeltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Ausbauten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten entlang der Paul-von-Schoenaich-, Bahnhofs- und Mahlmannstraße geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten, oder geschlossenen Loggien / Balkonen ist in diesen Bereichen zulässig. Die Anordnung von offenen Außenwohnbereichen in der zweiten Baureihe und an den Straßen abgewandten rückwärtigen Gebäudefassaden ist innerhalb des Plangebiets zulässig.

3. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Entwicklungsziel einer behutsamen Nachverdichtung in zentraler, randlich bereits bebauter Ortslage, bestehen bezüglich des Standortes keine anderweitigen Möglichkeiten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten für eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe sowie daran anknüpfend mögliche Alternativen einer Erschließung dieser Bereiche geprüft. Es wurde geprüft, ob eine Erschließung über den Jungfernstieg mit Anschluss an einen als KFZ-befahrbaren ausgebauten Weg parallel zum Neuhöfer Teich möglich ist.

Zum Schutz des Geländereiefs sowie der sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht als auch aus Gründen der Erholungsnutzung bedeutsamen Randbereiche des Neuhöfer Teiches, wurde diese Variante verworfen.

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein vom Dezember 2013.

1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sollten hinsichtlich der Fledermäuse erfolgen, wenn sich eine Notwendigkeit zur Anbringung von künstlichen Winterquartieren ergibt.

1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Reinfeld plant in zentraler Ortslage, zwischen der Paul-von-Schoenaich-Straße im Nordwesten, der Bahnhofstraße im Nordosten sowie dem Neuhöfer Teich im Süden ein 2,85 ha großes Baugebiet auszuweisen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40 ist es, die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung sowie die Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt zu

schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, das vorhandene Nachverdichtungspotenzial, auch im Bestand, bestmöglich auszunutzen. Zudem soll die vorhandene innerstädtische Wohnnutzung gestärkt und weiter entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt auch das Ziel, die vorhandene Wegeverbindung entlang des Neuhöfer Teichs aufzuwerten.

Das Plangebiet wird zurzeit sowohl wohnbaulich als auch durch den Einzelhandel genutzt. Während die Grundstücke entlang der Straßen nahezu lückenlos bebaut sind, befinden sich rückwärtig überwiegend große unversiegelte Gartenflächen. In den Gartenbereichen befindet sich unterschiedlich dichter Gehölzbestand mit z.T. hohen Laubbäumen.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50, als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,90, als öffentliche und private Grünfläche, als öffentliche Verkehrsflächen und als Wasserfläche vor.

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Uferbereichs des Neuhöfer Teichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgelegt. Entlang des Neuhöfer Teichs verläuft ein Wanderweg, der mit dem Bebauungsplan Nr. 40 planungsrechtlich gesichert und auf dieser Grundlage ausgebaut werden soll.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sowie aus Gründen des Artenschutzes wird nördlich der öffentlichen Grünfläche parallel zum Neuhöfer Teich in einer Tiefe von 10 Metern eine private Grünfläche festgesetzt. Für eine prägende Baumreihe südlich des Supermarktes, sowie große Laubbäume in den südlichen Gartenbereichen, eine vorhandene Buchenhecke am Westrand des Plangebietes sowie die Ufergehölze am Neuhöfer Teich werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Um Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu vermeiden wird zum Neuhöfer Teich hin durchgängig eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt. Am südlichen Rand der Kerngebiete (MK 1 und MK 2) werden zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in den sensiblen Hangbereich Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher getroffen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein Teillebensraumverlust von Tieren und Pflanzen, sowie eine potenzielle Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu nennen.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013 ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Vermeidung von Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen, Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von neuen Grünstrukturen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und zur Gestaltung des Ortsbildes.

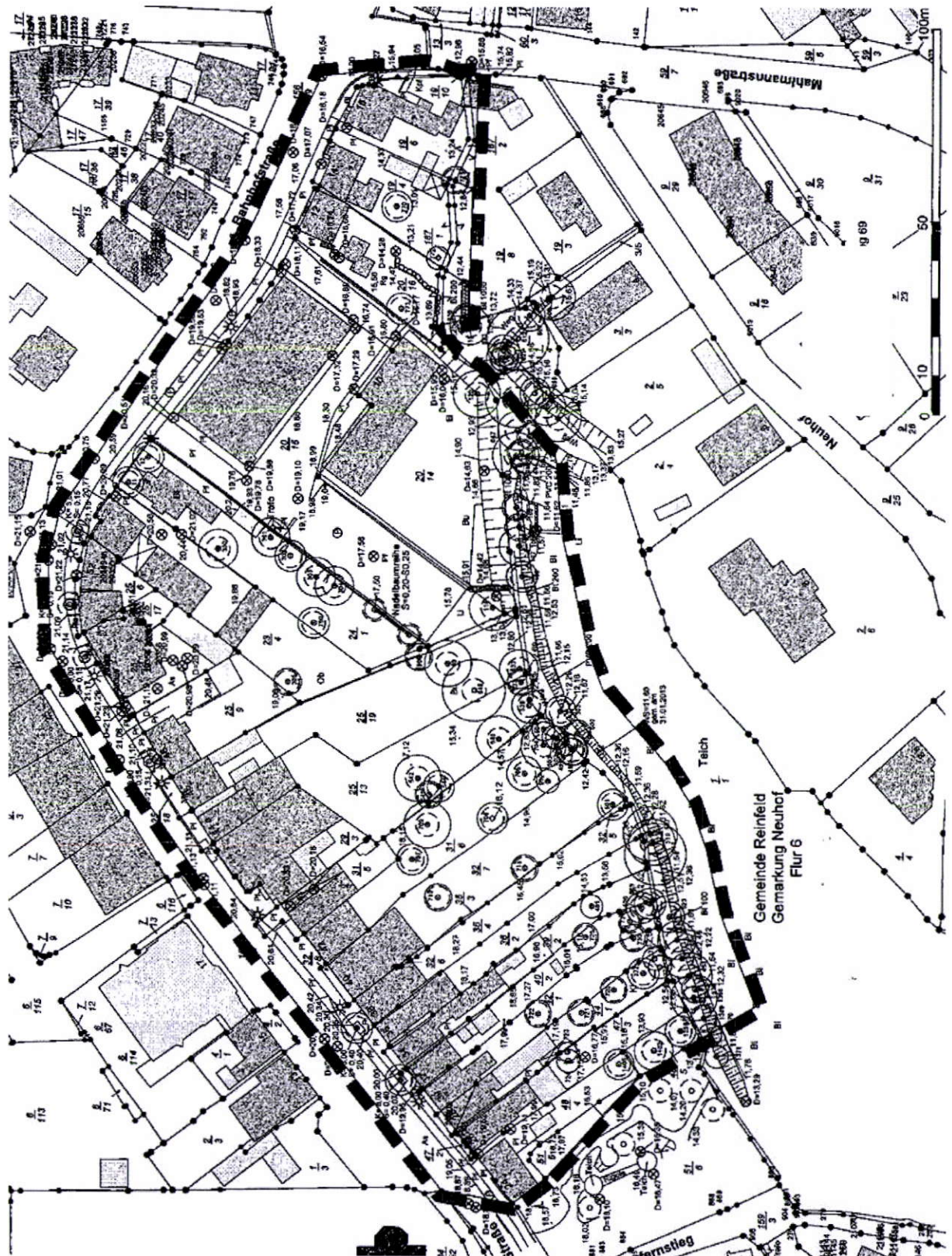
Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume, Sträucher und Hecken
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Parkanlage
- Festsetzung privater Grünflächen als Pufferstreifen zu Bauflächen

- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung)
- Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz (Lärmschutzmaßnahmen)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

Anhang 1: Baumaufmaß (Plan, unmaßstäblich)



Gemeinde Reinfeld
Gemarkung Neuhof
Flur 6

Anhang 2: Baumliste

Az.:2013.1009.01

Baumliste

Nr.	Krone	Stamm	Art	Nr.	Krone	Stamm	Art
11	8,00	0,25	Birke	542	12,00	0,60	Esche
12	8,00	0,25	Birke	544	8,00	0,40	Nadelbaum
89	12,00	0,50	Buche	545	7,00	0,35	Nadelbaum
90	7,00	0,25x2	Nadelbaum	546	16,00	0,90	Esche
105	7,00	0,25	Esche	606	12,00	0,50	außerhalb
106	7,00	0,25	Esche	609	8,00	0,30	außerhalb
107	10,00	0,35	Ahorn	612	16,00	0,80	außerhalb
108	8,00	0,35	Birke	623	8,00	0,25	außerhalb
118	12,00	0,50	Linde	624	8,00	0,25	außerhalb
120	12,00	0,40	Eiche	625	8,00	0,30	außerhalb
144	15,00	0,90	außerhalb	645	7,00	0,20	Ulme
300	10,00	0,40	Ahorn	646	12,00	0,40	Ulme
301	10,00	0,40	Amer. Eiche	647	10,00	0,25	Ulme
302	8,00	0,30	Buche	648	7,00	0,20	Ulme
303	10,00	0,30x2	Ahorn	649	12,00	0,40	außerhalb
304	10,00	0,40	Ahorn	650	10,00	0,30	außerhalb
305	7,00	0,35	Obstbaum	652	8,00	0,20	außerhalb
315	10,00	0,30x2	außerhalb	704	12,00	0,60	Obstbaum
320	7,00	0,20	außerhalb	705	9,00	0,35	Obstbaum
370	6,00	0,20	Nadelbaum	706	8,00	0,40	Obstbaum
371	6,00	0,20	Nadelbaum	707	8,00	0,30	Obstbaum
372	8,00	0,30	Obstbaum	709	12,00	0,50	Obstbaum
462	10,00	0,50	Birke	710	7,00	0,20	Obstbaum
463	12,00	0,45	Birke	711	7,00	0,20	Obstbaum
485	6,00	0,30	Nadelbaum	720	7,00	0,30	Obstbaum
498	8,00	0,25	Nadelbaum	721	7,00	0,20	Obstbaum
499	8,00	0,60	Nadelbaum	722	7,00	0,20	Obstbaum
500	6,00	0,20	Ahorn	723	5,00	0,20	Obstbaum
501	8,00	0,40	Birke	724	6,00	0,30	Obstbaum
502	6,00	0,45	Nadelbaum	725	7,00	0,30	Obstbaum
503	6,00	0,40	Nadelbaum	730	7,00	0,25	Obstbaum
504	6,00	0,40	Nadelbaum	731	5,00	0,20	Obstbaum
505	8,00	0,20	Ahorn	750	8,00	0,25	Obstbaum
507	14,00	0,50	Birke	770	8,00	0,40	Obstbaum
510	12,00	0,35	Birke	771	7,00	0,25	Obstbaum
511	16,00	1,05	Weide	772	6,00	0,20	Ahorn
519	8,00	0,40	Birke	773	8,00	0,15x3	Goldregen
520	8,00	0,25	Birke	952	6,00	0,45	Nadelbaum
523	8,00	0,40	Birke	1368	12,00	0,50	Birke
525	7,00	0,25	Birke	1369	7,00	0,40	Birke
526	10,00	0,40	Birke	1370	6,00	0,35	Birke
533	10,00	0,35	Buche	1371	6,00	0,35	außerhalb
537	7,00	0,20	Nadelbaum	1399	10,00	0,35	Walnuss
538	9,00	0,25	Buche	1402	10,00	0,35	Robinie
540	12,00	0,60	Nadelbaum	1405	8,00	0,25	Obstbaum

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am **10.09.2014** gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den ^{17. Okt. 2014}

[Handwritten Signature]
.....
(Der Bürgermeister)

