



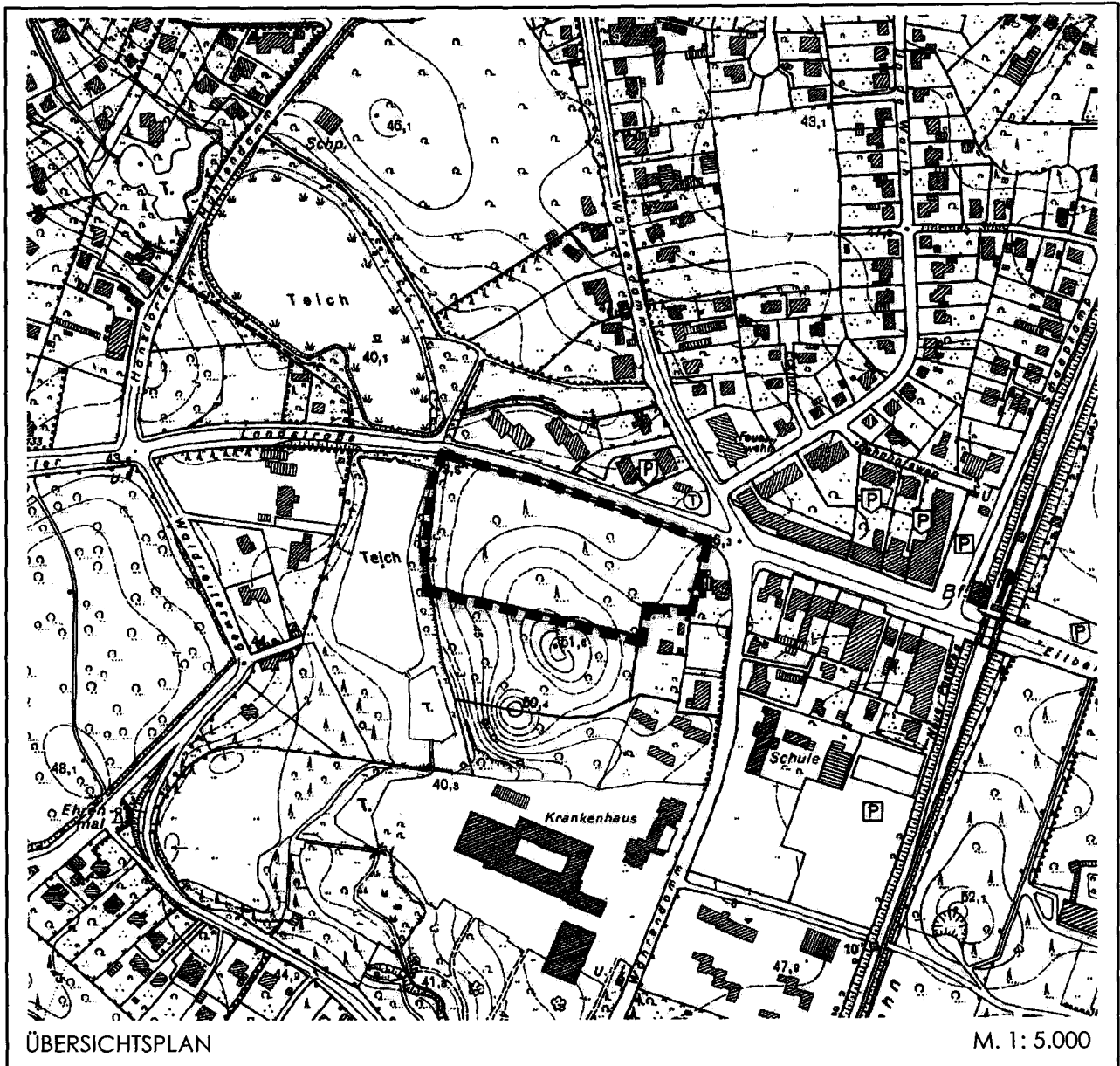
GEMEINDE GROSSHANDSORF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „SÜDLICH HANDSORFER LANDSTRASSE / ECKE WÖHRENDAMM“

FÜR DEN BEREICH

„Nördlich Krankenhaus Großhansdorf, östlich Mühlenteich, südlich Hansdorfer Landstraße, westlich Wöhrendamm (Parzelle 2964 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf, ‚Stoltenbergfläche‘)“

BEGRÜNDUNG



Verfahrensstand:

SATZUNG

3. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches - vorhandene Nutzungen	2
2.2	Altlasten	3
3.	Planungsanlass und Planerfordernis	3
3.1	Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
4.3	Erschließung	7
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	7
4.3.2	Ruhender Verkehr	8
4.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
4.3.4	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	9
4.5	Örtliche Bauvorschriften	10
5.	Auswirkungen der Planung	11
5.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
5.2	Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	11
5.3	Immissionsschutz	12
6.	Umweltbericht	12
7.	Beschluss der Begründung	32

Anlagen (siehe extra Band)

1. Bebauungsvorschlag (Architekturbüro Ohlow, Lübeck)
2. Schalltechnische Untersuchung (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg)
3. Verkehrstechnische Untersuchung (Argus Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg)
4. Artenschutzrechtliche Prüfung (BioPlan Dr. Marion Schumann, Preetz), März 2010
5. Entwässerungsplanung (Planungsbüro Hahm GmbH, Ahrensburg)
6. Nahversorgungs-Check und Auswirkungenanalyse eines Einzelvorhabens für die Gemeinde Großhansdorf (CIMA Stadtmarketing für gewerbliches und kommunales Marketing, Lübeck, Februar 2005 mit Ergänzungen im September 2007, April 2008; September 2009 und Januar 2010)
7. Bestandsplan und grünordnerischer Fachbeitrag (Büro für Landschaftsarchitektur, Mareile Ehlers, Hamburg)

Hinweis: Es wurde außerdem im Rahmen der Voruntersuchungen eine Baugrunduntersuchung durch das Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck durchgeführt, die bei der Gemeinde im Bauamt eingesehen werden kann.

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 ,S. 301) m.W.v. 01. 03.2010
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die vom Vermessungsbüro Teetzmann - Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Regionalplan

Die Gemeinde Großhansdorf ist im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Stadtrandkern 2. Ordnung ausgewiesen und liegt auf der Siedlungsachse zwischen Ahrensburg und Bad Oldesloe als besonderer Siedlungsraum.

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan¹ der Gemeinde Großhansdorf stellt den überplanten Bereich als Sondergebiet Landesversicherungsanstalt – Heilstätte dar.

- Bebauungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

Westlich und östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahre 1986. Der bebaute Bereich am Wöhrendamm ist hier als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind

¹ Die parallel durchgeführte 12. F-Planänderung mit Darstellung des Bereiches zugunsten des großflächigen Einzelhandels wurde vom Innenministerium mit Datum vom 19. August 2010 (AZ: IV 647-512.111-62.23 (12.Änd.) genehmigt.

bis zu 3 Vollgeschosse bei einer GRZ² von 0,4 und einer GFZ³ bis zu 0,6 in offener Bauweise⁴.

Nördlich der Hansdorfer Landstraße an der Ecke Wöhrendamm gilt die 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 aus dem Jahre 1998. Festgesetzt ist hier ein Mischgebiet mit 2 bis 3 Vollgeschossen und einer maximal überbaubaren Grundfläche von 300 m². Westlich von dieser 2. Änderung des B-Planes 8 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15 aus dem Jahre 1974. Festgesetzt ist hier ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,45.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar am westlichen Rande des Zentrums der Gemeinde Großhansdorf und hat eine Größe von ca. 16.600 m². Er umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 2964 der Flur 1, Gemarkung Großhansdorf unmittelbar südlich der Hansdorfer Landstraße in einer Tiefe von ca. 90 m.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche unmittelbar westlich des bebauten Grundstückes Wöhrendamm 52 um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus einem jüngeren Fichtenforst. Im Westen, in einem Abstand von etwa 50 m zum Teich, befindet sich Buchenwald.

Unmittelbar auf der östlichen Grenze zum Grundstück Wöhrendamm 52 steht eine ortsbildprägende Baumreihe mit alten Eichen und Buchen. (Siehe Umweltbericht)

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um etwa 4 m an.

Unmittelbar nördlich an der Hansdorfer Landstraße befinden sich 2-3 geschossige Mehrfamilienhäuser. In dem Gebäude am Kreisverkehr ist auch die Praxis eines Heilpraktikers sowie die eines Physiotherapeuten untergebracht. Das Gebäude unmittelbar östlich wird von einer Versicherungsagentur genutzt.

In östlicher Richtung am Kreisverkehr liegt die Haupteinkaufsstraße der Gemeinde Großhansdorf mit verschiedenen Geschäften, Dienstleistungsbetrieben sowie Arztpraxen. Die oberen Geschosse werden vorrangig zum Wohnen genutzt.

² Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,4 und einem Baugrundstück von 1.000m² dürfen bis zu 400 m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)1990 lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen.

³ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

⁴ In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Südlich an dem Plangeltungsbereich befindet sich eine weitere Waldfläche.

In einem Abstand von ca. 110 – 130 m zum Plangeltungsbereich schließt sich das Gelände der Großhansdorfer Krankenhaus GmbH an. Südöstlich am Wöhrendamm findet man weitere Wohngebäude. Hier liegt auch die Grund- und Hauptschule mit Kindergarten und Sportplatz.

2.2 Altlasten

Im Geltungsbereich liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Der Kreis Stormarn weist jedoch darauf hin, dass die Altlastenerfassung im Kreis Stormarn noch nicht abgeschlossen ist. Dies gilt auch für die Gemeinde Großhansdorf. Aufgrund weiterer Hinweise auf Altstandorte oder künftiger Nutzungsänderungen bei Grundstücken können jederzeit Eintragungen in das Kataster erfolgen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde möchte im Gemeindegebiet möglichst zentrumsnah einen Supermarkt⁵ als sogenannten Vollsortimenter zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung ansiedeln. Diese Planungsabsicht der Gemeinde wird auch von der Industrie- und Handelskammer ausdrücklich begrüßt⁶.

Bereits im November des Jahres 2004 hat die Gemeinde die CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mit einem Nahversorgungs-Check und einer Auswirkungsanalyse eines Einzelvorhabens beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchungen mit Empfehlungen hat die CIMA am 7. Februar 2005 vorgelegt und mit einem Bericht vom 24. April 2008 noch weiter vertieft. Wie bereits von der Gemeinde vermutet, wurde belegt, dass nur ein geringer Teil des Nachfragepotentials der Gemeinde im Bereich Lebensmittel auch tatsächlich vor Ort gebunden wird, da ein großer Teil der Kaufkraft in umliegende Gemeinden wie Ahrensburg und Siek abfließt. Aufgrund der sehr hohen Kaufkraft der Gemeinde Großhansdorf und des zusätzlichen Nachfragepotentials aus

⁵ Vergleiche hierzu: www.stalys.de „Betriebsformen des Einzelhandels“.

Ein Supermarkt ist ein Lebensmittelgeschäft in Selbstbedienung mit einer Verkaufsfläche von 400 - 1.499 qm. Neben Frischwaren bietet es Non-Food-Artikel auf bis zu 25 % der Fläche an. SB-Geschäfte und Supermärkte führen 7.000 - 11.000 Artikel, davon ca. zwei Drittel Lebensmittel und ein Drittel Non-Food. Bekannte Supermärkte: Edeka (Neukauf), Rewe (Minimal), Spar, Tengelmann usw.

Im Gegensatz dazu ist ein Lebensmittel-Discounter ein SB-Geschäft mit einem gemessen an Supermärkten sehr niedrigen Preisniveau und stark eingeschränktem Sortiment von sog. „Schnelldreher“ (400 - 1.000 Artikel). Der Schwerpunkt liegt auf Eigenmarken. Markenartikel nehmen Sortimentsanteile bis zu 30 % ein. Neben das Stammgeschäft tritt zunehmend der Vertrieb von Bekleidungs-, Elektro-, Hausratsposten und Unterhaltungselektronik. Festzustellen ist zudem die Aufnahme von Obst / Gemüse, Frischfleisch sowie Tiefkühlwaren. Beispiele für sog. Hard-Discounter bieten Aldi, Lidl, Norma und Penny.

Gemäß dem EHI Retail Institute GmbH, Spichernstraße 55, 50672 Köln Deutschland (www.ehi.org) definieren sich Supermärkte mit durch eine Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 1.500 m² und mindestens 5.000 Artikel aus dem Lebensmittelsortiment.

⁶ Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Ahrensburg vom 9.10.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Hoisdorf müsste nach Auffassung der CIMA die Verkaufsflächenausstattung für den periodischen Bedarf deutlich über dem heutigen Wert von 0,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegen ⁷. Die Gemeinde möchte deshalb die Versorgung für den periodischen Bedarf verbessern und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittel-supermarktes schaffen. Hierbei soll ausschließlich ein sog. Vollsortimenter angesiedelt werden, um die Angebotsvielfalt zu erhöhen und dem nachweislichen Nachfragepotential zu entsprechen. Hinzu kommt, dass das Gemeindegebiet mit Discountern sehr gut ausgestattet ist.

Dieses o.g. vorhandene Nachfragepotential hat die CIMA Beratung & Management GmbH im Rahmen einer weiteren Stellungnahme zur Einzelhandels-situation in Großhansdorf mit Datum vom 20.02.2010⁸ nochmals ausdrücklich bestätigt. So liegt z.B. die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Großhansdorf bei 132,4 % (2008). Auch der Ausgabesatz eines jeden Einwohners in Großhansdorf liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Hieraus kann ein besonderer Bedarf an einer höherwertigen und umfassenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, wie sie typischerweise nur im Vollsortiment und im Fachgeschäft geleistet werden kann, abgeleitet werden.

Wie bereits im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert wird, ausführlich dargelegt, wurden auch andere Standorte für die Ansiedlung des Supermarktes untersucht. Als einzige realisierbare Möglichkeit verbleibt jedoch der gewählte Standort an der Hansdorfer Landstraße. Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Deshalb ist eine Bebauung dieses Areals nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes möglich, da hier zurzeit kein Baurecht besteht.

Die Gremien der Gemeinde Großhansdorf haben sich im Vorwege der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters südlich der Hansdorfer Landstraße beschäftigt. So wurden bereits in einem frühzeitigen Stadium der Planung verschiedene Planungsvarianten (Testentwürfe durch das Büro für Landschaftsarchitektur Mareile Ehlers) untersucht. Im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern wurde bereits im Sommer 2008 ein konkreter Planungsentwurf für einen Supermarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche in Auftrag gegeben. Nach ausführlichen Abstimmungsgesprächen und Diskussionsrunden, die zum Teil in öffentlicher Sitzung stattfanden, wurde schließlich ein konkreter Bebauungsvorschlag entwickelt, der dem vorliegenden Entwurf⁹ dieses Bauleitplanes zugrunde liegt. Die Gemeinde hat sich dennoch gegen die Planung zugunsten eines sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgesprochen. Um jedoch dem vorliegenden Bebauungsvorschlag möglichst nahe zu kommen, ist eine hohe teilweise detaillierte Regelungsdichte unabdingbar.

⁷ Vergleiche hierzu: Nahversorgungs-Check und Auswirkungsanalyse eines Einzelvorhabens für die Gemeinde Großhansdorf, CIMA Stadtmarketing für gewerbliches und kommunales Marketing, Lübeck, Februar 2005, Seite 10 Abs. 3.2

⁸ Cima Beratung & Management GmbH, Gutachterliche Stellungnahme vom 20.02.2010

⁹ Planverfasser dieses Bebauungsentwurfes ist das Architekturbüro Rainer Ohlow aus Lübeck. Eine Verkleinerung dieses Bebauungskonzeptes ist Anlage zu dieser Begründung.

Beabsichtigt ist zudem nicht nur die Unterbringung eines Supermarktes als Vollsortimenter. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar am Kreisverkehr am zentralen Einkaufsbereich der Gemeinde im Eilbergweg und aufgrund entsprechender Nachfrage sollen im vorgesehenen Staffelgeschoss, Räume bzw. Büros für sog. „Freie Berufe“ wie Steuerberater, Rechtsanwälte, Architekten, Makler usw. zur Verfügung gestellt werden.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 39 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel/ Büronutzung“ zugunsten der Ansiedlung eines Supermarktes als sog. Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.500 m². Im Obergeschoss sollen zusätzlich Büroflächen vorgesehen werden, die als Büros sog. freier Berufe¹⁰ wie z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Architekten, Makler usw. genutzt werden können.
- Festsetzung von naturnahen Grünflächen mit heimischen Gehölzen innerhalb des 30m- Waldschutzbereichs zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen.

Die Gemeinde Großhansdorf verspricht sich durch die vorliegende Planung folgende Effekte:

- Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung für den Bereich Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs entsprechend des nachweislich vorhandenen Nachfragepotentials,
- Bindung der Kaufkraft vor Ort mit Stärkung des vorhandenen Einzelhandels in Großhansdorf zur Anreicherung des dortigen Angebotes mit den sich daraus ergebenden Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben,
- Einschränkung der zahlreichen Einkaufsfahrten von Großhansdorfern zu den attraktiveren Einzelhandelsstandorten in den Nachbargemeinden,
- Aufwertung der Gemeinde als Einkaufsstandort aufgrund besserer Versorgung und attraktiverer Einzelhandelsangebote.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Größenordnung¹¹ des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² ist eine Festsetzung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauGB als sog. „Sonstiges Sondergebiet“ unerlässlich, da die Festsetzung eines Kerngebietes an dieser Stelle nicht gewollt ist.

¹⁰ Freie Berufe in Anlehnung an § 18 Abs.1 Einkommensteuergesetz EStG.

¹¹ Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung gelten Einzelhandelsbetriebe als großflächig im Sinne von §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 – 4C 10.04).

Weil im Obergeschoss zusätzlich Büroflächen zugelassen werden sollen, wird für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/ Büronutzung“ gewählt.

Durch eine entsprechende Festsetzung im Text – Teil B - wird die Größe der Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 1.500 m² beschränkt, soll aber mindestens 1.200 m² betragen, um dem Nachfragepotential in der Gemeinde durch eine größere Sortimentsvielfalt zu entsprechen. Ein zusätzlicher Discounter, der auch mit einer kleineren Verkaufsfläche und weniger Sortimenten auskäme, ist an dem Standort ausdrücklich nicht erwünscht. Hinzu kommt, dass die Gemeinde mit Discountern bereits gut versorgt ist.

Innerhalb der Fläche von max. 1.500 m² Fläche ist auch eine Bäckerei mit Café bis max. 100 m² zulässig. Die zulässigen Nutzungen für das Obergeschoss werden durch die **textliche Festsetzung 1** im letzten Absatz spezifiziert. Gleichzeitig wird der sog. Nonfood-Anteil auf maximal 15% der Verkaufsfläche begrenzt, da dieser Anteil für einen Vollsortimenter ausreichend ist und ein möglicher Kaufkraftabfluss für den Einkaufsbereich im Eilbergweg durch einen zu hohen Anteil sog. Nonfood-Artikel weitestgehend ausgeschlossen werden soll.

Auch die CIMA Beratung & Management GmbH sieht in der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters auf der Stoltenbergfläche durchaus „Kopplungspotenziale“ zum Einzelhandelsangebot im Eilbergweg. In der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA vom 20.02.2010 heißt es hierzu auf Seite 4:

„Insbesondere die städtebaulich wünschenswerte Absicherung des zentralen Versorgungsbereiches Eilbergweg bedarf einer Anreicherung des dortigen Angebotes mit den sich daraus ergebenden Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben. Die städte-baulich integrierte Lage des Stoltenberg-Geländes im Kreuzungsbereich Eilbergweg/ Hansdorfer Landstraße/ Wöhrendamm hat hohe Eignung und Präferenz für einen Vollsortimenter.

Das Stoltenberg-Gelände ist von Wohnbebauung umgeben, so dass dem Standort eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden kann.

Der Standort bietet zudem die Möglichkeit, gute Wege- und Sichtbeziehungen zum bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt am Eilbergweg herzustellen und Kopplungspotenziale zwischen den Standorten auszuschöpfen. Der vorhandene Einzelhandel könnte durch weitere Kundenfrequenzen und neue Kaufkraftzuflüsse von der Entwicklung auf dem Stoltenberg-Gelände profitieren.“

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde wird parallel zu diesem Bebauungsplan eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes¹² erforderlich.

¹² Genehmigt vom Innenministerium mit Datum vom 19. August 2010 (AZ: IV 647-512.111-62.23 (12.Änd.)

In der F-Planänderung wird das Plangebiet als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GR von 2.200 m² bei maximal einem Vollgeschoss zugelassen. Da die Gebäudelänge funktionsbedingt über 50 m beträgt, ist eine abweichende Bauweise (a) vorgesehen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 3**. Danach sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass die nach § 19 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GR zugunsten von Stellplätzen bis zu 50 % nicht ausreicht. Die Gemeinde nutzt deshalb die Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB und bestimmt durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.1**, dass eine Überschreitung der GR zugunsten von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von max. 7.060 m² zugelassen wird.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden so festgelegt, dass eine Realisierung des vorliegenden konkreten Bebauungsentwurfes problemlos möglich ist.

Die zulässigen **Gebäudehöhen** orientieren sich an der umliegenden Bebauung (z.B. nördlich Hansdorfer Landstraße). Ein entsprechender Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Durch eine Festsetzung max. zulässiger Gebäudehöhen soll ein zu mächtiger dominanter Baukörper im Einfahrtbereich zum Zentrum der Gemeinde ausgeschlossen werden. Die vorgesehenen Höhenbeschränkungen können den **textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3** entnommen werden und sind aus dem konkreten Bebauungsvorschlag entwickelt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Hansdorfer Landstraße (L91) erschlossen.

Vorgesehen ist eine Erschließung des Grundstückes über zwei Zufahrten und eine Abfahrt. Da die westliche Zufahrt jedoch außerhalb des OD¹³-Bereiches liegt, ist hier im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein in Lübeck vorgesehen.

Im Rahmen der Vorplanung dieses Bauleitplanes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch die Fa. Argus Stadt- und Verkehrsplanung aus Hamburg durchgeführt. Das Gutachten, das dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 1.800 zusätzliche Fahrten am Tag bzw. rd. 200 zusätzliche Fahrten in der

¹³ Eine **Ortsdurchfahrt (OD)** ist eine überörtliche Wege- bzw. Straßenverbindung, die durch einen Ort führt. Das bundesdeutsche Straßenrecht bezeichnet als Ortsdurchfahrt den Straßenabschnitt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße innerhalb einer Ortschaft (Stadt, Gemeinde), der für den inner- und außerörtlichen Straßenverkehr bestimmt ist. Für diesen Ortsabschnitt bestehen besondere Bedingungen für die Straßenbaulast, für die Unterhaltung und den Anbau. Beginn und Ende der Ortsdurchfahrt werden vom überörtlichen Baulastträger in Rücksprache mit der jeweiligen Gemeinde förmlich festgesetzt. (Quelle: Wikipedia). Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Spitzenstunde durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Nach Aussage des Gutachtens sind keine Probleme in der Abwicklung der zusätzlichen Verkehre zu befürchten.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** wird bestimmt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind. Sonstige Nutzungen wie z.B. das Aufstellen von Verkaufswagen, Verkaufsständen oder Verkaufszelten sind - auch zeitlich begrenzt- unzulässig. Hierdurch soll eine schleichende Erweiterung der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zu Lasten der Nutzungen im Eilbergweg verhindert werden.

Ein nicht unerheblicher Teil der Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist von einem Stellplatzbedarf von 150 Stellplätzen auszugehen. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, soll ein Teil dieser Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. So wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** im dritten Absatz bestimmt, dass pro 30 m² Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz in der Tiefgarage herzustellen ist.

4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle Großhansdorf. Dort halten neben der U-Bahnlinie U 1 die Buslinien 764, 369, 469 und 902. Damit ist eine gute Erschließung durch den ÖPNV gegeben.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann gesichert werden. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen für **Wasser, Gas** und **Strom** sowie **Telekommunikationseinrichtungen** sind in der Hansdorfer Landstraße vorhanden.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund einer hohen hydraulischen Auslastung des öffentlichen Kanalsnetzes in der Hansdorfer Landstraße soll allerdings auf eine weitere Einleitung verzichtet werden. Aus diesem Grunde ist für das **Oberflächenwasser** so weit wie möglich eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Um eine wirtschaftliche Entwurfs- und Genehmigungsplanung für eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten, hat die Gemeinde ein Planungsbüro¹⁴ beauftragt.

Inwieweit der vorhandene Untergrund überhaupt für eine Versickerung geeignet ist, wurde bereits im Rahmen einer Baugrunduntersuchung¹⁵ geprüft. Demnach ist eine Versickerung auf dem Grundstück zum größten Teil mittels einer Mulden- bzw. Rigolenversickerung möglich.

¹⁴ Planungsbüro Hahm GmbH, Ahrensburg, November 2008

¹⁵ Baukontor Dühmcke, Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung, Lübeck, Januar 2008

Das Planungsbüro Hahm kommt in der Zusammenfassung der Entwässerungsplanung zu folgendem Ergebnis:

Das auf dem Gelände des Verbrauchermarktes anfallende Niederschlagswasser kann größtenteils über Versickerungseinrichtungen gereinigt und anschließend dem Grundwasser zugeführt werden. In Bereichen, in denen die für eine Versickerung benötigte Mächtigkeit nicht gegeben ist, erfolgt ein Bodenaustausch. Zusätzlich verfügen die geplanten Mulden 1m unterhalb der Muldensohle über eine Drainageleitung. Diese verhindert in niederschlagsreichen Zeiten einen Anstieg des in diesem Bereich vorkommenden Schichtenwassers. Unter Berücksichtigung des Immissions-schutzes wird jedoch auf eine wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplatz-flächen verzichtet. Dies führt nach Aussage des Gutachters nicht zu Problemen für die Entwässerung, erfordert jedoch bei der konkreten Bauausführung eine Anpassung der vorliegenden Entwässerungsplanung.

Um eine Überflutung des Geländes und somit einen schadlosen Abfluss zu garantieren, verfügen die geplanten Versickerungsanlagen über einen Notüberlauf.

Das anfallende Schmutzwasser kann über Freigefällekanäle einem Pumpenschacht zugeführt werden und anschließend über eine Druckrohrleitung an den öffentlichen Kanal in der Straße Wöhrendamm angeschlossen werden.

Zur Unterbringung der Versickerungsmulden sind am Rande des festgesetzten Sondergebietes jeweils 5 m breite Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 6.**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Bereich kann sichergestellt werden. Als Löschwasserreservoir steht hierfür auch der westlich angrenzende Mühlenteich zur Verfügung. Zur Löschwasserversorgung ist zusätzlich zu einem bestehenden Hydranten am Kreisverkehr die Herstellung eines frostfreien Entnahmeschachtes an der nordöstlichen Spitze des Mühlenteiches zur ganzjährigen Wasserentnahme vorgesehen.

4.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen. Parallel zu dieser Bauleitplanung wird deshalb für die Fläche des Sondergebietes zuzüglich der einzuhaltenden Waldabstände von 30m ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde gestellt. Die Waldbestände werden zu Bauflächen bzw. zu privaten Grünflächen umgewidmet. In der Planzeichnung sind diese Grünflächen in drei verschiedene Bereiche (A1, A2 und A3) unterteilt:

Im südlichen und westlichen Waldschutzstreifen (A1) soll ein Kahlschlag vermieden werden. Bestandsbäume sollen erhalten werden, sofern sie nach Einschätzung eines Baumgutachters im Freiland ausreichend standsicher und entwicklungsfähig sind. Die Flächen sind mit hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Entwicklungsziele sind parkartige Grünflächen im direkten Umfeld des Verbrauchermarkts und daran anschließend ein gestufter Waldrand für die angrenzenden Waldbestände.

Im östlichen Bereich (A3) werden die zu erhaltenden Altbaumbestände von Konkurrenzbaumen freigestellt und die Grünfläche als Wiese angelegt.

Der verbleibende Waldstreifen zwischen der westlichen Baugebietsgrenze und dem Waldschutzstreifen (A2) ist zwar nach Abstimmung mit der Forstbehörde für eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet, der Buchenwald soll jedoch erhalten und naturnah entwickelt werden. Zwei in diesem Bereich erfasste Quartierbäume für Fledermäuse werden aufgrund ihrer Bedeutung für den Artenschutz in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Siehe hierzu die **textlichen Festsetzungen Nr. 8.3 bis 8.6**.

Auch die Stellplatzflächen sind nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 8.1** mit mittelkronigen oder großkronigen Laubbäumen zu begrünen, um hier keine kahle zu 100% versiegelte Fläche entstehen zu lassen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Der Belang „Baukultur“ wurde im Zuge der Novellierung 2004 in § 1 Absatz 6 BauGB neu aufgenommen.

Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung (LBO) enthält dazu in § 14 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 92 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

So ist es der Gemeinde erlaubt, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Wie bereits unter Punkt 3 der Begründung dargelegt, liegt diesem Bauleitplan ein konkreter Bebauungsvorschlag zugrunde, der als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist.

Die Gemeinde hat danach detaillierte Regelungen als gestalterische Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Hiermit sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur und der besonderen Situation im Eingangsbereich zum Zentrum der Gemeinde ein gestalterischer Rahmen gesetzt werden und gleichzeitig ortsuntypische Materialien ausgeschlossen werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft¹⁶ zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden. Der **Umweltbericht** unter **Kapitel 6** dieser Begründung befasst sich eingehend mit diesem Punkt.

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden in den **textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis Nr. 7.6** aufgenommen und werden im Umweltbericht unter Punkt 6.9.2 im Einzelnen detailliert beschrieben.

5.2 Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO gelten Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² als sog. großflächige Einzelhandelsbetriebe und sind deshalb nur in einem sonstigen Sondergebiet oder einem Kerngebiet zulässig. Aufgrund der räumlichen Lage scheidet die Festsetzung eines Kerngebietes an dieser Stelle aus und ist auch nicht gewollt. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei diesen Betrieben - je nach Art, Lage oder Umfang - Auswirkungen, nicht nur unwesentlicher Art, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Hierzu gehören insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3¹⁷ des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt.

¹⁶ Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

¹⁷ Auszug aus § 3 des Bundesimmissionschutzgesetzes:

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

Zum letzten Punkt wird verwiesen auf den folgenden Umweltbericht (Kapitel 6 dieser Begründung).

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Landesplanungsabteilung beim Innenministerium in Kiel am 24.07.2007 wurden grundsätzlich aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Verkaufsfläche von 1.500 m² geltend gemacht.

5.3 Immissionsschutz

Um unzumutbare Lärmbelastungen der umliegenden Wohnbebauung durch die vorliegende Planung sicher auszuschließen, hat die Gemeinde das Büro Lärmkontor GmbH aus Hamburg mit einer **schalltechnischen Untersuchung** beauftragt, die als **Anlage 2** dieser Begründung beigelegt ist.

Nach Ermittlung der Gutachter ist eine Genehmigung des Verbrauchermarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ohne besondere Schallschutzmaßnahmen möglich, wenn die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes nicht über 21.00 Uhr ausgedehnt werden und ein Lieferungsverkehr in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen wird.

Da es nach Maßgabe des BauGB weder eine Vorschrift zur Festlegung der Öffnungszeiten noch der Zeiten für Lieferverkehr gibt, wird die Gemeinde dies im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer und dem Betreiber des Marktes verbindlich regeln. Zusätzlich wird eine entsprechende Regelung als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

6. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde Großhansdorf hat hierzu das Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Mareile Ehlers aus Hamburg beauftragt, einen entsprechenden Umweltbericht auszuarbeiten. Im Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde in einer für die Bebauungsplanung angemessenen Aussageschärfe erarbeitet. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen den Vorgaben der Anlage von § 2a BauGB.

Das aktualisierte artenschutzrechtliche Gutachten vom März 2010, der Biologin Dr. Marion Schumann (Büro BioPlan aus Preetz) ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Eine Zusammenfassung dieses Gutachtens ist unter Punkt 6.8.3 zu finden.

6.1 Umweltrelevante Vorhabensmerkmale

Geplante Nutzung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel/ Büronutzung

Erwartetes zusätzliches Verkehrsaufkommen:

ca. 1.800 KFZ-Fahrten (Tag) und 20 KFZ-Fahrten (Nacht)

Flächeninanspruchnahme:

Baugrundstück: 7.060 m²

Private Grünflächen, einschließlich der Flächen zur
Regelung des Wasserabflusses sowie des Waldschutzstreifens 9.690 m²

Bauweise:

Hallenbebauung mit Staffelgeschoss, GR 2.200 m²

Unterirdische Bauteile: Tiefgarage für 57 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze: ca. 90

Zur weiteren Beschreibung des Vorhabens, u. a. der Regenwasserableitung, wird auf Punkt 4.3.4 der Begründung verwiesen.

6.2 Wirkfaktoren

Die von dem Vorhaben „Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter südlich der Hansdorfer Landstraße/ Ecke Wöhrendamm“ zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden - differenziert nach anlage-, bau und betriebsbedingten Faktoren - aufgeführt.

6.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme: Bebauung, Bodenversiegelung und -verdichtung
- Bodenabgrabungen und Bodenentnahmen (insbesondere für Tiefgarage)
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds
- Verringerung der für die Infiltration von Regenwasser verfügbaren Fläche
- Veränderung des Kleinklimas (sommerliche Lufterwärmung über versiegelten Flächen)
- Umwandlung/ Umbau der Waldvegetation

6.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für den Baubetrieb, Bodenverdichtung
- Ggf. erforderliche Wasserhaltung während der Baumaßnahmen
- Baustellenbetrieb: Emissionen von Lärm- und Luftschadstoffen
- Risiko von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm- und Schadstoffimmissionen
- Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser
- Nächtlliche Beleuchtung der Anlage (Lichtfangwirkung für Insekten)

6.3 Standortalternativen

Hierzu wird auf die Prüfung und Diskussion von Standortalternativen in der Begründung (Pkt. 2.1) zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

6.4 Planungsvarianten innerhalb des B-Plan-Gebietes

Mit dem Ziel, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren, wurde zunächst eine landschaftsplanerische Bewertung durchgeführt, das heißt die bestehenden landschaftlichen Restriktionen dargestellt. Grundsätzlich unterliegt fast das gesamte betrachtete Gebiet dem Landschaftsschutz und wird von Waldbeständen eingenommen. Folgende Bereiche wurden aus Gründen des Landschaftsschutzes als nicht geeignet für eine Bebauung ausgeschieden:

- erweiterter Trauf- und Wurzelbereich der alten Baumbestände an der östlichen Grundstücksgrenze (alte Eiche im Einzelstand, Reihe mit alten Buchen und Eichen auf einem ehemaligen Knickwall); Schutzabstand mindestens 30m;
- südlich gelegene Geländekuppe, in der Örtlichkeit etwa mit der 47m NN-Höhenlinie beginnend,
- 50m breiter Gewässerschutzstreifen am Mühlenteich gemäß § 26 LNatSch, mit naturnahen Buchenbeständen bestockt.

Innerhalb des Vergleichsrahmens des auf F-Plan-Ebene gewählten Standorts sind die verbleibenden, überwiegend mit Nadelforst bestockten Flächen noch am ehesten für eine Bebauung geeignet. Von der Größenordnung her kann in diesem rund 60 x 120 m großen „Fenster“ ein Verbrauchermarkt in der anvisierten Größenordnung untergebracht werden.

In Frage kommende Planungsalternativen *innerhalb* des so ermittelten Baufensters wurden anhand von Testentwürfen (Büro Ehlers, 2006/ 2007) dargestellt und diskutiert. Bei den Testentwürfen stand die Frage der Platzierung des Verbrauchermarkt-Gebäudes auf der verfügbaren Fläche im Vordergrund. Jede Variante besitzt Vor- und Nachteile in Hinblick auf Nutzungsanforderungen, städtebauliche und landschaftliche Aspekte sowie den Schutz von Tierlebensräumen:

Variante 1 - Gebäude im östlichen, Parkplätze im westlichen Teil des Grundstücks

Vorteile:

- Kürzeste Entfernung des Eingangs zum Eilbergweg (Nutzungsaspekt) und städtebauliche Anbindung des Verbrauchermarkts an das Ortszentrum,
- gleichzeitig maximales Abrücken des Gebäudes von der Landschaft am Mühlenteich (Landschaftsbild)

Variante 2 - Gebäude mittig auf dem Grundstück, Parkplätzen beidseits des Gebäudes

Vorteil:

- Kompromiss zwischen den beiden anderen Varianten (Städtebau und Landschaftsbild)

Nachteile:

- Mittiger Verbrauchermarkt-Eingang aus Betreibersicht ungünstig (Nutzungsaspekt)
- Parksuchverkehr um das Gebäude herum wegen Teilung der Stellplatzflächen.

Variante 3 - Gebäude im westlichen Teil, Parkplätze im östlichen Teil des Grundstücks

Vorteile:

- Kürzeste Entfernung der Parkplätze zum Eilbergweg, Synergieeffekte zu erwarten (Nutzungsaspekt)
- Freihaltung des Wald- und Gewässerbereichs von Störungen durch Parkplatzbetrieb (Artenschutz)
- Freihaltung von Bebauung des gesamten Umfelds der wertvollen Eichen- und Buchenbestände an der östlichen Grundstücksgrenze.

Nachteil:

- Keine städtebauliche Anbindung des Verbrauchermarkts an das Ortszentrum

Nach Diskussion und Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde die dritte Variante als die am besten geeignete in der Planung und im Verfahren weiter verfolgt.

6.5 Rechtliche und planerische Vorgaben, Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)

Außer den Darstellungen von „Wald“ und „Landschaftsschutzgebiet“ trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussagen für das Plangebiet. Der Grünzug zur Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung von Großhansdorf und Ahrensburg (gleichzeitig Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, Gebiet mit besonderer Erholungseignung und Hauptverbundachse für den Biotopverbund) verläuft im Westen und außerhalb des Plangebiets.

Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf (1991)

Anschließend an die Bebauung am Wöhrendamm stellt der Landschaftsplan ein geplantes Wohngebiet dar. Auch für eine solche Bebauung wäre die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Der verbleibende Waldbestand wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§11 und 24 Landschaftspflegegesetz Schl.-H. 1982) mit dem Entwicklungsziel „Parks/waldartige Parkflächen“ dargestellt.

Landschaftsschutzgebiet Großhansdorf (Kreisverordnung vom 30.07.1968)

Eine formelle Entlassung des B-Plan-Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitlich erfolgt.

Wald nach dem Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (2004)

Die Waldbestände (einschließlich der Lichtungen) sind nach dem Landeswaldgesetz geschützt. Für das Bauvorhaben sind eine Genehmigung

zur Waldumwandlung und ein Waldersatz erforderlich. Dies betrifft auch den Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG.

Geschützte Biotope nach LNatSchG (in der Fassung vom 24. 02.2010)

- wurden bei der biologischen Kartierung nicht festgestellt.

Schutzstreifen an Gewässern nach LNatSchG (24. 02 2010)

Der Mühlenbach durchfließt in Großhansdorf eine Reihe aufgestauter Teiche. Der von der Hansdorfer Landstraße gequerte Mühlenteich ist in seiner Gesamtheit ein Gewässer über 1 ha Größe und damit von § 26 LNatSchG betroffen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen nach dem novellierten Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, gültig ab dem 01.03.2010

- siehe Punkt 6.8.3 Tiere

Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestands (25.02.2009)

Die neue Baumschutzsatzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und somit auch für die Bäume und Baumreihen im Plangebiet, die nicht innerhalb eines Waldbestands, sondern im Einzelstand aufgewachsen sind. Dies betrifft den wertvollen Eichen- und Buchenbestand an der östlichen Grenze des B-Plan-Gebiets (siehe Bestandsplan).

6.6 Vorgehen und Bewertungsmaßstab des Umweltberichts

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu betrachten.

(§ 2a BauGB)

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts wurde bei einem Scoping im August 2007 auf Grundlage einer ersten Wirkungsabschätzung des Vorhabens abgesteckt. Zu berücksichtigen sind alle vorhersehbaren, projektbedingten, direkten und indirekten Auswirkungen. Diese betreffen:

- den engeren Untersuchungsraum, entsprechend dem B-Plangebiet, in dem flächenhafte (direkte) Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt, in Pflanzen- und Tierlebensräume sowie in das Landschaftsbild zu erwarten sind,
- sowie weiter reichende Wirkräume, die sich aus den erwarteten Störeffekten für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild ergeben können.

Der ca. 5,8 ha große Untersuchungsraum für den Umweltbericht entspricht hier dem Wirkraum für das Schutzgut Tiere (als dem am weitesten gefassten) und reicht von der Hansdorfer Landstraße im Norden (einschließlich einer 30m breiten Zone nördlich der Straße) zum Klinikgelände im Süden bzw. dem Wöhrendamm im Osten bis zum Mühlenteich im Westen (einschließlich der Wasser- und Uferflächen).

Hinsichtlich des Bewertungsmaßstabs des Umweltberichts wird an dieser Stelle der Passus aus dem EAG Bau Mustererlass der Bauministerkonferenz der Länder, 2004 zitiert:

„Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Erheblichkeitsschwelle wird vom Gesetzgeber nicht allgemein gültig definiert, sondern ergibt sich aus der Sachlage des planerischen Einzelfalls ... Die Einstufung als erhebliche oder unerhebliche Auswirkung hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: Den Vorhabensmerkmalen (Größe, Umfang, Nutzungsintensität etc.) einerseits und den Funktionen, Wertigkeiten, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen des betroffenen Gebiets andererseits. In der Zusammenschau beider Faktoren wird die Erheblichkeit eingeschätzt.“

6.7 Datengrundlage des Umweltberichts

Biotoptypenkartierung (dargestellt im Bestandsplan zum Umweltbericht)
Bioplan, Dr. Marion Schumann, Preetz, August 2006

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bioplan, Dr. Marion Schumann, Preetz, Dezember 2006, aktualisiert im September 2009 und im März 2010

Vermesser-Lageplan, mit Aufmass der Bäume ab 40cm Stammdurchmesser
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure Teetzman Sprick, Ahrensburg/
Glinde, April 2007

Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung
Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 08. Januar 2008

Verkehrsgutachten

Argus Stadt- und Verkehrsplanung Hamburg, 21. Oktober 2008

Schalltechnische Voruntersuchung

Lärmkontor GmbH Hamburg, Vorabzug 23. Oktober 2008

Entwässerungsplanung

Planungsbüro Hahm GmbH, Ahrensburg, 15. Dezember 2008

6.8 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)

Hinweis zur Bewertung:

Die Flächen werden nach ihrer jeweiligen Bedeutung für die Schutzgüter gesondert und in drei Stufen bewertet.

Wertstufe 1: mit hoher bzw. besonderer Bedeutung

Wertstufe 2: mit mittlerer bzw. allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: mit geringer Bedeutung

Die Einstufung der Flächen in Flächen mit allgemeiner bzw. besonderer Bedeutung für den Naturschutz anhand des Runderlasses wird lediglich für den engeren Eingriffsbereich entsprechend dem B-Plan-Gebiet durchgeführt.

6.8.1 Boden und Wasser

Wegen der engen Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasserhaushalt werden diese Schutzgüter zusammen betrachtet.

Bestand

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um natürliche Sande und Lehme der Endmoräne. Die Baugrunduntersuchung (mit 8 Sondierungen) hat ergeben, dass unterhalb des Oberbodens eine Sandschicht in unterschiedlicher Schichtdicke ansteht, unterlagert von bindigem Boden als Geschiebelehm und Geschiebemergel.

Ein Verdacht auf Altablagerungen oder Altlasten besteht nicht. (vergl. Pkt. 2.2 der Begründung zum B-Plan)

Im südöstlichen und südlichen Bereich des Plangebiets trifft man auf sandige Böden mit guten Versickerungseigenschaften. Im nördlichen Bereich zur Hansdorfer Landstraße hin befinden sich ebenfalls sandige Böden, allerdings in geringerer Mächtigkeit über Geschiebelehm, so dass hier eine wirksame Versickerung nicht möglich ist.

Der Grundwasserstand lag zur Zeit der Sondierung in einer Tiefe von ca. 30,5m NN und damit rund 10m tiefer als der zur gleichen Zeit gemessene Wasserspiegel des Mühlenteichs. In Bereichen mit bindigem Boden treten, wie die Sondierungen zeigten, Stauwasserhorizonte auf.

Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen

Ökologisch gesehen handelt es sich um relativ ungestörte Böden mit einem hohen Natürlichkeitsgrad. Hinsichtlich der biotischen Lebensraumfunktion der Böden liegen keine besonderen oder extremen Standortbedingungen (z.B. besonders feuchte, trocken oder nährstoffarme Standorte), die Voraussetzung für seltene Pflanzen- und Tiergemeinschaften wären, vor.

Das Ertragspotential bzw. die Bodenproduktivität der sandigen Böden ist je nach Dicke der Oberbodenauflage mittel bis gering.

Geomorphologisch besonders schützenswerte Bereiche sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. (weiteres siehe Landschaftsbild)

In der Zusammenschau dieser Kriterien handelt es sich um Flächen von mittlerer Wertigkeit

Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

- Veränderung des natürlichen Bodenprofils/ der Geomorphologie: Bodenentnahme für Tiefgarage und oberflächlicher Bodenabtrag zur Herstellung einer ebene Fläche von bis zu 3m zum umgebenden Gelände
- Veränderung des natürlichen Bodenprofils/ der Geomorphologie: Bodenentnahme für Tiefgarage und oberflächlicher Bodenabtrag zur Herstellung einer ebene Fläche von bis zu 3m zum umgebenden Gelände

- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von rund 7.000m² durch Bebauung und Bodenversiegelung
- entsprechende Flächenverringering für die Infiltration von Regenwasser
- Temporäre Bodenverdichtung in den Randbereichen (Waldschutzstreifen), z.B. durch Baustelleneinrichtungen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Begrenzung des Flächenverbrauchs für Stellplätze durch geplante Tiefgarage
- Kein Bodenauftrag im Bereich des Waldschutzstreifens
- Maximal ausgeschöpftes Standortpotential für Versickerungsmaßnahmen
- Einhaltung der vorgeschriebenen Vorreinigung des Niederschlagswassers über eine belebte Bodenzone in Sicker- und Retentionsmulden

Ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung und auf die Grundwasserqualität ist nicht zu erwarten, da das anfallende Regenwasser oberflächennah gesammelt und mit der technisch erforderlichen Vorklärung weitgehend vor Ort versickert werden soll.

Oberflächengewässer sind von der Baumaßnahme nicht in erheblichem Maß betroffen. Nach der vorliegenden Entwässerungsplanung ist aufgrund der minimierten Ableitung von Niederschlagswasser eine gegen Null gehende Erhöhung des Wasserspiegels im Mühlenteich zu erwarten. Dies wird vom planenden Ingenieurbüro Hahm als unbedenklich eingestuft.

Das Bundesbodenschutzgesetz (1998) sowie die geltenden Normen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen (insbesondere DIN 18915, § 202 BauGB) sind zu beachten.

6.8.2 Pflanzen

Für die im Bestandsplan dargestellte Biotoptypenkartierung wurde die „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ (LaNU 2003) verwendet. Der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (VON DRACHENFELS, 1994) wird lediglich zur Einschätzung der im novellierten Landesnaturschutzgesetz 2007 geschützten „Staudenfluren der Waldränder“ (§ 25 LNatSchG), die im Kartierungsschlüssel Schleswig-Holstein noch nicht definiert sind, herangezogen.

Bestand

Im B-Plan-Gebiet befinden sich Wald- und Gehölzbestände von unterschiedlicher Ausprägung:

- im Westen und innerhalb eines ca. 50m breiten Gewässerschutzstreifens am Ufer des Mühlenteichs ein naturnaher, alter Buchenwald, übergehend in jüngere Buchenwaldbestände, mit Beimischung von Stieleiche und Sandbirke (Biotoptyp WMo, Moder- oder „Perigras“-Buchenwald),
- anschließend zunächst eine rund 40 Jahre alte Fichtenaufforstung, mit Beimischung von Lärche, Sandbirke und Rotbuche und durchsetzt mit

vermutlich gleichaltrigen, aber stärker entwickelten Hybridpappeln (Biotoptyp WFn Nadelforste),

- und im östlichsten Teil wieder ein sehr kleinflächiger, jüngerer Laubmischbestand (WMo).

Die übrigen Flächen werden von Waldlichtungsfluren (Biotoptyp WO, nach DRACHENFELS) mit dem Drüsigen Springkraut (*Impatiens glandulifera*) als dominanter Art eingenommen.

Das Gebiet wurde noch bis in die 1970er Jahre hinein als Schafweide genutzt und erst danach aufgeforstet, wobei die Geländekuppe offensichtlich ausgelassen wurde. Daraus entwickelte sich im südlichen Bereich des Plangebiets ein kleinflächig wechselndes Biotopmosaik: innere Waldränder, Waldlichtungsfluren, einige im Offenland herangewachsene Einzelbäume sowie eine größere Birkengruppe auf der Geländekuppe.

An der östlichen Plangrenze, in der Nähe zum Wöhrendamm, steht eine Reihe mit alten Stieleichen und Rotbuchen, die aus einem ehemaligen Knick hervorgegangen sind und die das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Die Reihe wird von zwei Einzelbäumen nördlich der Hansdorfer Landstraße fortgesetzt. Sehr wertvoll ist auch eine einzelne alte Stieleiche mit 1,20m Stammdurchmesser in diesem Bereich.

Geschützte Biotope gemäß § 25 LNatSchG Schl.-Holstein wurden nicht kartiert.

Bewertung

Hohe Wertigkeit (Wertufe 1): Kronen- und Traufbereiche der alten Baumbestände an der östlichen Grundstücksgrenze, naturnahe Buchenbestände, insbesondere die Altbestände am Mühlenteichufer (Westen)

Mittlere Wertigkeit (Wertstufe 2): Nadelholzaufforstungen (mit Hybridpappeln) Im Sinne des Runderlasses handelt es sich bei den Waldbeständen im Plangebiet, unabhängig von ihrer Ausprägung, um Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

- 7.060 m² vollständige Beseitigung der Waldvegetation auf dem Baugelände (Wertstufe 2)
- 9.690 m² Umbau der Waldvegetation innerhalb des Waldabstandsstreifens (überwiegend Wertstufe 2) zu einem gestuften Waldrand und parkartigen Gehölzbeständen (überwiegend Wertstufe 2)

Der Erhalt von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück ist wegen der Einebnung des Geländes und der Flächen sparenden Organisation der Erschließung nicht machbar. Darüber hinaus besitzen Waldbäume im Gegensatz zu Solitärbäumen in der Regel keine voll ausgebildeten Kronen und sind nach Freistellung nicht mehr standsicher. Aus diesem Grund ist davon

auszugehen, dass alle Bäume (mit Ausnahme der alten Winterlinde am östlichen Rand des Parkplatzes) auf dem Verbrauchermarkt-Gelände und der größte Teil der Bestände im künftigen Waldschutzstreifen zu roden sein werden, zumal es sich um Bestände mit flach wurzelnden Koniferen und Hybridpappeln handelt. Es wird empfohlen, vor der Rodung mit einem Baumgutachter die Bestände zu sichten und ggf. für den Einzelstand entwicklungsfähige Exemplare oder Gruppen (zum Beispiel mit Jungbuchen) innerhalb des Waldschutzstreifens zu sichern.

Der kleinflächige Laubmischbestand (WMO) in der Nähe der alten Stieleiche in der NO-Ecke des Plangebiets soll entfernt werden, um diesen wertvollen Solitär von Konkurrenzbaumen freizustellen. Dies wird nicht als weiterer Eingriff, sondern als Maßnahme zur Entwicklung eines besonders wertvollen Bestandsbaums und als landschaftsgestalterische Maßnahme gewertet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung einer großzügigen Freihaltezone im Kronen- und Traufbereich der östlichen Baumbestände als private Grünfläche
- Freihaltung der 50 m-breiten Zone am Mühlenteich von Bebauung und Festsetzung einer „mit Waldbäumen bestockten Grünfläche“ in diesem Bereich.
- Vor der Baumaßnahme Bewertung der Waldbäume im Waldschutzstreifen durch einen öffentlich bestellten Baumgutachter hinsichtlich Verkehrssicherheit und Entwicklungsfähigkeit, mit dem Ziel des größtmöglichen Erhalts von zusammenhängenden Baumgruppen.
- Festsetzung der alten Winterlinde als zu erhaltender Baum, mit notwendigen Maßnahmen zur Baumpflege und -erhaltung.
- Absicherung dieser Baumschutz-Vorkehrungen im städtebaulichen Vertrag.

6.8.3 Tiere

Die aktualisierte artenschutzrechtliche Prüfung 2010 von Bioplan, Preetz erfolgte nach dem novellierten Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, gültig ab 01. 03 2010 und auf Grundlage der „Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzes in der Planfeststellung“ des LBV-SH vom 25.2.2009.

Das erste artenschutzrechtliche Gutachten von Bioplan von 2007 basierte auf dem Vermerk des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 20.02.2007 „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“. Auf dieser Grundlage wurde im August 2007 eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein durchgeführt.

Eine neuerliche Abstimmung mit dem nun zuständigen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) ist nicht erforderlich, weil unter Heranziehung der Privilegierung von zugelassenen Eingriffen im § 44 Abs. 5 BNatSchG auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden kann bzw. eine Genehmigungspflicht entfällt

Bestand, Bewertung, zu erwartende Auswirkungen

(Kurzzusammenfassung des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Stand 2010)

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien
- Amphibien.

Für die Gruppe der Fledermäuse wurde zusätzlich 2007 der vorhandene Baumbestand auf Quartierbäume (Wochenstuben- und potenzielle Winterquartiere) untersucht.

Der ca. 5,8 ha große Untersuchungsraum umfasste den Bereich zwischen der Hansdorfer Landstraße im Norden, dem Klinikgelände im Süden, dem Wöhrendamm im Osten und der Besiedlung westlich des Mühlenteiches. Um Wechselwirkungen und Gesamtzusammenhänge zu berücksichtigen, wurde der Betrachtungsraum vorkommensspezifisch erweitert (z.B. für Brutvögel mit großem Raumbedarf).

Fledermäuse: Im Untersuchungsraum wurden sechs Arten festgestellt: Zwerg-, Mücken-, Wasser-, Breitflügel- und Teichfledermaus und Großer Abendsegler. Als weitere Arten können Braunes Langohr, Rauhaut-, Fransen und Bartfledermaus auftreten. Die Teichfledermaus wird in der Roten Liste Schleswig-Holstein als stark gefährdete, die Rauhaut-, die Fransenfledermaus und das Braune Langohr als gefährdete Arten eingestuft. Die Teichfledermaus ist darüber hinaus FFH-Art des Anhangs II.

Für die Zwergfledermaus hat der Wald des Untersuchungsgebietes eine besondere Bedeutung als Nahrungsraum einer Kolonie (wahrscheinlich Wochenstube). Für das Braune Langohr, für die Rauhaut-, die Fransen- und die Bartfledermaus ist das Gebiet ebenfalls als Nahrungsraum geeignet. Vier Balzreviere von drei Zwerg- und einem Mückenfledermausmännchen wurden in den Randbereichen des Waldes verzeichnet. Tages-, Männchen-, Paarungs- und Winterquartiere in geeignetem Baumbestand sind nicht auszuschließen.

2007 wurden im Waldgebiet vier Höhlenbäume ermittelt, deren Höhlungen sich für Wochenstuben- und Winterquartiere eignen (die nördlichen drei sind im Bestandsplan dargestellt).

Für die anderen Fledermausarten hat der Wald keine besondere Bedeutung.

Eine Beseitigung des Waldes auf ca. 1/3 der Fläche ist für die Zwergfledermaus mit einem Eingriff in ein wichtiges Nahrungshabitat in Nähe zu einem (Wochenstuben-)Quartier verbunden. Quartierbäume von Mücken- und Zwergfledermaus könnten betroffen sein, sofern sie nicht gezielt erhalten werden. Durch die Gesamtmaßnahme ist ein wichtiges Jagdgebiet im Umfeld einer Wochenstube der Zwergfledermaus außerhalb des Plangebietes betroffen. Hierbei handelt es sich um einen essentiellen Teil der Fortpflanzungsstätte, da Jagdgebiete für Wochenstuben in einem Umfeld von 1-2 km zum Quartier liegen müssen.

Das Jagdgebiet umfasste im betroffenen Raum eine größere Lichtung im Fichtenbestand. Durch die geplante Anlage des Waldschutzstreifens, der durch den vorhandenen Waldbestand windgeschützt liegen wird, entstehen

neue geeignete Jagdhabitats. Die Zwergfledermaus, eine flexiblere Art, ist in der Lage andere und neu angelegte Jagdhabitats zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des Gesamtlebensraumes durchgängig erhalten bleibt.

In Hinsicht auf § 44 (1) BNatSchG sind folgende potenzielle Eingriffsfolgen relevant:

- Bäume mit Höhlen, die sich für Wochenstuben- oder auch Winterquartiere eignen. Die 2007 nachgewiesenen Höhlen in zwei Birken, einer Buche und einer Erle liegen außerhalb des Eingriffsgebietes.
- Beseitigung eines im Plan nicht näher lokalisierten Laubbaumes an der Hansdorfer Landstraße im Bereich des Bebauungsplanes, der zum Zeitpunkt der Untersuchungen ein Paarungsquartier der Zwergfledermaus beherbergte.
- Bei Fällung des älteren Baumbestandes (grober Richtwert: ab 40 cm Stammdurchmesser) Zerstörung von potenziellen Männchen- und Tagesquartieren der weiteren Fledermausarten im Gebiet. Bei diesen Quartieren handelt es sich um Verstecke von Einzeltieren, die häufig gewechselt werden, so dass eine gewisse Flexibilität besteht.
- Durch die Ausleuchtung des Betriebsgeländes ist eine Störung von Myotis-Arten (Wasser-, Teich-, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus) nicht auszuschließen, die auf „Dunkelkorridore“ angewiesen sind.

Darüber hinaus wurden weder bei den Untersuchungen 2006 noch 2007 eine nennenswerte Bedeutung des betroffenen Raumes als Jagdhabitat oder Flugroute für Fledermäuse festgestellt. Zudem gelten Jagdhabitats und Flugrouten im Allgemeinen nicht als essentieller Teil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, da sie flexibel genutzt werden.

Brutvögel: Die streng geschützten Arten Eisvogel und Waldkauz, die im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Eine direkte Betroffenheit des streng geschützten Grünspechts, zu dessen Revier vor allem der Südteil des Waldstückes gehört, ist nicht gegeben. Da eine alte Bruthöhle in einer Buche (siehe Bestandsplan) 2007 nicht genutzt wurde und offenbar andere Höhlenbäume zur Verfügung stehen, wird eine Vertreibung der Art nicht angenommen.

Der Mittelspecht, eine Art des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie, hat sein Brutrevier ebenfalls außerhalb des Bauvorhabens. Die Art reagiert sehr empfindlich auf forstliche Arbeiten insgesamt und auf Verlärmung während der Balzzeit. Daher sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Keine forstlichen Arbeiten nach dem 28.2. eines Jahres bis zum September.
- Keine lärmintensiven Arbeiten während der Balzzeit vom 1.3. bis 15.4. eines Jahres.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist eine Vertreibung des Mittelspechts auszuschließen.

Das Brutrevier des gelegentlich auftretenden Zwergschnäppers liegt außerhalb des Bauvorhabens. Eine Vertreibung durch Störwirkungen, die bau- und betriebsbedingt auftreten, wird nicht angenommen, da ein ausreichender Abstand besteht.

Der gesamte Waldbereich südlich der Hansdorfer Landstraße wird wegen seines Artenreichtums als Lebensraum mit hoher Bedeutung und das engere Baugebiet als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für die Vogelwelt eingestuft. In dem betroffenen Waldstück brüten allgemein verbreitete (Sing-) Vogelarten, die jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen.

Mit der geplanten Waldrodung für das Bauvorhaben wird eine nicht geringe Zahl von Nistplätzen und Brutvogelrevieren zerstört. Die Rodung erfolgt jedoch außerhalb der Brutzeit, so dass eine Tötung von Individuen auszuschließen ist. Betroffen sind allgemein häufige und verbreitete Arten, die einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen. Für diese gelten geeignete Kompensationsmaßnahmen als ausreichend.

Reptilien: Die Waldeidechse wurde nachgewiesen, ein Vorkommen der Blindschleiche ist anzunehmen. Die Waldeidechse ist ungefährdet, für die Blindschleiche ist eine Gefährdung anzunehmen (Klinge 2003). Der von der Bebauung betroffene Bereich (Nadelholzbestand) ist jedoch für Reptilien wenig geeignet, so dass lediglich eine begrenzte Betroffenheit anzunehmen ist. Streng geschützte Arten treten nicht auf.

Amphibien: Der Mühlenteich südlich der Hansdorfer Landstraße wurde als Laichgewässer der Erdkröte (mittelgroßes Vorkommen) und des Grasfrosches (kleines Vorkommen) erfasst. Der angrenzende Wald besitzt eine Bedeutung als Sommer- und Winterlebensraum für die wandernden Amphibien, so dass eine direkte Betroffenheit insbesondere der Erdkröte gegeben ist. Bei beiden Arten handelt es sich um noch häufige, allgemein verbreitete Arten. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Fledermäuse:

Eine Genehmigung nach § 44 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich. Voraussetzung ist, dass vor dem Eingriff, mindestens aber zeitgleich mit dem Eingriff geeignete Artenschutzmaßnahmen, sogenannte CEF (= continuous ecological function)-Maßnahmen getroffen werden.

- Erhaltung von zwei bekannten Fledermaus-Quartierbäumen im B-Plan-Gebiet
- Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus in Form eines größeren Spaltenquartiers, das am vorhandenen Baumbestand angebracht oder in die Fassade des Verbrauchermarkts integriert werden kann.
- Ausgestaltung des neuen Waldschutzstreifens als geeignetes Jagdhabitat für eine Wochenstube der Zwergfledermaus: Schaffung geschützter Lichtungsfuren.

- Bei der Außenbeleuchtung des Verbrauchermarkts sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, zum Beispiel Natriumdampflampen, Halogen- oder LED-Leuchten mit insektenfreundlicher Abschirmung.

Geplante Kompensationsmaßnahmen, die mindestens zeitgleich mit dem Bauvorhaben umzusetzen sind (nicht CEF-Maßnahmen).

- Schaffung von Ersatzquartieren für die übrigen Fledermausarten im Gebiet: Für jedengefällten Baum ab 40cm Stammdurchmesser ist mindestens ein Flachkasten an Gebäudefassaden, zu erhaltenden Bäumen oder an verbleibenden Waldbäumen in der näheren Umgebung anzubringen; damit sind voraussichtlich mindestens 20 Kästen vorzusehen, sowie zusätzlich drei Rundkästen als spezielle Höhlenangebote für die Art der Langohren und Waldfledermausarten im Gebiet.

Siehe textliche Festsetzung unter Nr. 7 B-Plan Teil B.

Brutvögel: Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen werden Gehölzpflanzungen zur Neuwaldbildung im räumlichen Zusammenhang angelegt, die nach einer entsprechenden Etablierungsphase als Bruthabitat den betroffenen Vogelarten wieder zur Verfügung stehen, wobei in Hinblick auf den Artenschutz (Brutvögel) ein Ausgleichsbedarf von rund 2 ha Gehölzanpflanzungen besteht. (siehe hierzu Pkt. 6.9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich)

Der „time lag“ bis zur Entwicklung geeigneter Gehölzbestände kann in Kauf genommen werden, da es sich um allgemein häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand handelt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten aller als „Vögel der Wälder“ zusammengefassten Arten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang vollständig erfüllt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden sich folglich nicht erheblich auf die Lokalpopulation der jeweiligen Arten auswirken.

Eine Genehmigung nach § 44 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

Reptilien und Amphibien: Eine Befreiung ist im Hinblick auf die Artenvorkommen nicht erforderlich. Gleichwohl werden geeignete Maßnahmen vorgesehen:

- Erstellung einer Wanderungsbarriere zwischen Wald und Verbrauchermarkt-Gelände, zum Beispiel durch die Ausbildung einer Zaunanlage mit durchgehendem Betonsockel.

Siehe textliche Festsetzung unter Nr. 7 B-Plan Teil B.

- Schachtdeckel mit Öffnungen und Entwässerungseinrichtungen, die als Amphibienfallen wirken, sollten unbedingt vermieden werden und durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Betreiber und Gemeinde ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung der genannten artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Betreiber abgesichert.

6.8.4 Landschaftsbild

Bestand

Innerhalb des geplanten Baugrundstücks steigt das Gelände von 44m NN an der Hansdorfer Landstraße auf 47m NN an im Süden an. Es schließt eine kleine Geländekuppe mit einem Hochpunkt bei 51,60m NN an. Das Plangebiet wird vorwiegend von nicht bodenständigen Nadelgehölzen und Hybridpappeln eingenommen; zur Hansdorfer Landstraße steht eine mehr oder weniger geschlossene Fichtenkulisse. Die Randlage zur Straße und der zumindest im Sommer von der Straße wenig „übersichtliche“ Waldbereich sind sicher auch ein Grund für die beobachteten unregelmäßigen Ablagerungen mit Gartenabfällen etc.

Die kleinkuppige Geländeausformung der Endmoräne im weiteren Untersuchungsraum ist eine geomorphologisch charakteristische und in Verbindung mit dem dort vorherrschenden naturnahen Buchenwald landschaftlich sehr attraktive Erscheinung, umso mehr als die Wasserflächen des Mühlenteichs unmittelbar angrenzen. Am Teichufer verläuft auch ein Wanderweg.

Bewertung

Eine Bewertung des Landschaftsbilds bezieht sich nicht auf objektive Funktionen der natürlichen Gegebenheiten, sondern auf ihre Wirkung auf den Menschen. Wert und Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds bemessen sich nach dem in §1 BNatSchG festgelegten Ziel einer Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen. Natur- und Landschaftserleben werden damit vorwiegend durch die Aspekte Naturnähe, Vielfalt und Identität (oder Eigenart) bestimmt.

Mit diesen Kriterien wird das engere Plangebiet als Bereich mit mittlerer Wertigkeit eingestuft, da weder die Naturnähe der Vegetation noch die landschaftliche Eigenart (Aufforstungen) optimal ausgeprägt sind. Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden jedoch unmittelbar an ein Gebiet mit sehr hoher Wertigkeit, entsprechend Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben und die naturverträgliche Erholung gemäß Runderlass, an.

Von hervorragender Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind die alten Baumbestände an der östlichen Grenze des Plangebiets, in der Nähe zum Wöhrendamm. Die mächtigen Baumsilhouetten sind vom Eilbergweg zwar zu sehen, jedoch von Koniferen auf dem Privatgrundstück am Wöhrendamm teilweise verstellt.

Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

- Städtebaulich monofunktionale Überprägung eines zusammenhängenden Waldbereichs;
- Verlust der straßenbegleitenden Waldkulisse an der Hansdorfer Landstraße und großflächige Versiegelung im Anschluss an den Straßenraum;
- Veränderung der natürlichen Topographie.

Hinsichtlich der zu erwartenden Fernwirkung des Verbrauchermarkts muss zwischen Sommer- und Winterzeit unterschieden werden:

- Im Sommer wird das Laubwerk der umgebenden Waldbestände die Sichtbeziehungen zwischen dem Erholungsraum am Mühlenteichufer (Wanderweg) und dem Verbrauchermarkt weitgehend abschirmen.
- Im Winter sind Durchblicke durch den Wald möglich, so dass das Gebäude des Verbrauchermarkts auch in die weitere Landschaft, vor allem in das angrenzende Naherholungsgebiet am Mühlenteich hineinwirken wird. Umso wichtiger erscheinen sowohl eine qualitätvolle Architektur als auch eine wirkungsvolle und im Gehölzaufbau gestufte Begrünung des Waldschutzstreifens nach Westen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Begrünung und Gliederung der Stellplatzflächen mit mittel - großkronigen Bäumen, zum Beispiel Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen im Waldschutzstreifen
- Architektonisch qualitätvolle Gestaltung des Gebäudes

6.8.5 Klima und Luft

Durch das Bauvorhaben geht die klimatische Ausgleichsfunktion des Waldbestands auf rund 7.000 m² Fläche dauerhaft verloren. Diese Veränderungen ergeben sich aus der Abnahme der Luftfeuchtigkeit, da das Niederschlagswasser nicht verdunstet, sondern gesammelt und in Mulden oder Leitungen abgeführt wird. Zum anderen erwärmt sich die Luft im Sommer stärker über versiegelten Flächen.

Diese Auswirkungen werden mit Berücksichtigung der umgebenden, klimatisch ausgleichend wirkenden Waldbestände und Gewässerflächen jedoch lokal begrenzt bleiben und werden deshalb als vernachlässigbar eingestuft.

6.8.6 Mensch

Zu betrachten sind die Umweltfaktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Zu diesen Faktoren zählen grundsätzlich:

- Schutz vor Lärm- und Schadstoffimmissionen, die vom KFZ-Verkehr verursacht werden
- Beeinträchtigung bestehender Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs (siehe Landschaftsbild).
- Belange des Klimaschutzes (siehe Klima und Luft)

Hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs.6 Nr.7 e BauGB) wird auf die Einhaltung der fachrechtlichen Anforderungen verwiesen.

Zum KFZ-Verkehr:

Das von dem Büro Argus erstellte Verkehrsgutachten geht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 1.790 KFZ-Fahrten am Tag aus. Die Querschnittsbelastungen an den sogenannten Knotenarmen des Kreisverkehrsplatzes Hansdorfer Landstraße/ Wöhrendamm/ Eilbergweg liegen nach Zählungen von Argus im September 2008 bei 22.500 Fahrzeugen am Tag. Die zusätzliche Verkehrsbelastung liegt damit - ohne Berücksichtigung der zeitlichen Verteilung der Verkehre - unter 10%.

Das schalltechnische Gutachten von der Lärmkontor GmbH kommt zu dem Schluss, dass aus Lärmschutzgründen folgende Punkte bei Bau und Betrieb des Verbrauchermarkts zu berücksichtigen sind:

- Öffnung des Verbrauchermarkts nur bis 21 Uhr
- Beschränkung der Anlieferzeiten durch LKW oder Einhausung der Anlieferung.

Die Einhaltung dieser und weiterer aus dem Gutachten hervorgehender Vorgaben wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Betreiber sicherstellen.

6.8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte oder archäologischen Fundorte vorhanden oder bekannt.

6.8.8 Wechselwirkungen

Das Baugesetzbuch §1(6) verlangt auch die Betrachtung möglicher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Dabei geht es nicht um die ökosystemaren Zusammenhänge, sondern um zusätzliche Aspekte für die Gesamtbewertung, die sich möglicherweise aus Zielkonflikten oder Zielverstärkungen zwischen den verschiedenen Umweltbelangen ergeben. In diesem Zusammenhang sind für das betrachtete Bauvorhaben keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu konstatieren.

6.8.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es wäre zunächst der Fortbestand der vorhandenen Landschaftsstrukturen und Lebensräume auf dem Stoltenberggelände anzunehmen. Durch Sukzession und Gehölzaufwuchs würden die Waldlichtungen, die für die

Fledermauslebensräume von Bedeutung sind, in geschlossene Waldbestände übergehen.

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im gültigen F-Plan als „Sondergebiet Landesversicherungsanstalt - Heilstätte“ dargestellt ist. Demnach wäre zumindest auf F-Plan-Ebene die planungsrechtliche Grundlage für bisher nicht näher definierte bauliche Nutzungen, die mit dieser Darstellung vereinbar sind, gegeben. Darüber hinaus stellt der abgestimmte Landschaftsplan (1991) im Bereich des Stoltenberg-Geländes ein Wohngebiet dar, dessen Grundfläche mit dem geplanten Supermarkt-Gelände vergleichbar ist und das aufgrund seiner Lage mit erheblichen Eingriffen in die Topographie (Geländekuppe im Süden und alter Gehölzbestand) verbunden wäre.

6.9 Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

6.9.1 Waldersatz nach Landeswaldgesetz

Für den geplanten Verbrauchermarkt werden rund 1,7 ha Wald in neue Nutzungen (bauliche Anlagen und private Grünflächen) überführt und zum großen Teil auch gerodet. Diese Waldumwandlung ist bei der unteren Forstbehörde gesondert zu beantragen. Der im Rahmen der Vorabstimmung geforderte Waldersatz entspricht für die rund 40 Jahre alten Aufforstungen im Plangebiet einem Flächenverhältnis von 1:3, mit Rücksicht auf die Waldlichtungen kleinflächig auch von 1:2.

Die erforderliche Ersatzaufforstung wird durch Dritte, in diesem Fall durch die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn an anderer Stelle im Kreisgebiet erbracht. Die Gemeinde hat hierbei grundsätzlich keinen Einfluss auf die Lage dieser Ersatzaufforstung und kann sich deshalb nicht für einen entsprechenden Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes einsetzen.

Die durch die Aufforstung entstehenden Kosten (aktuell ca. € 25.000/ ha) sind der Forstbetriebsgemeinschaft zu erstatten. Der so entstandene Wald verbleibt im Eigentum des Grundeigentümers, auf dessen Grund die Ersatzaufforstung durchgeführt wird.

6.9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Umweltbericht wird eine Eingriffs-/Ausgleichs-Ermittlung auf folgenden Grundlagen durchgeführt:

- §§ 10,11 und 12 LNatSchG Schleswig-Holstein (2007)
- Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in Schleswig-Holstein (1998), kurz „Runderlass“ genannt.

Für die Eingriffe im Bereich des Waldschutzstreifen, das heißt die im ungünstigsten Fall vollständige Waldrodung, wird kein Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts angesetzt, da hier nach Entwicklung der festgesetzten, umfangreichen Gehölzpflanzungen keine dauerhaften Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben werden, sondern im Gegenteil eine gegenüber dem forstlich geprägten Nadelholzbestand künftig eine standortheimische Gehölzvegetation aufgebaut wird. Ein „Ausgleich in der Fläche“ kann hier angenommen werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften durch Bebauung und Versiegelung auf 6.900 m² Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird gemäß Runderlass eine Eingriffs-/ Ausgleichsrelation von 1: 3 angesetzt:

6.900 m² Bebauung und Bodenversiegelung x Faktor 3 = 2,07 ha Ausgleichserfordernis

Im B-Plan-Gebiet kann der Ausgleich nicht nachgewiesen werden.

Die Gemeinde hat hierzu beschlossen eine 5,39 ha große Fläche in Großhansdorfs Norden (Flurstück 27, Flur I der Gemarkung Großhansdorf) zu erwerben und als Ökokonto einzurichten, um auf einem Teil dieser Flächen die externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Flächen liegen ca. 3,5 km vom B-Plan-Gebiet entfernt und grenzen unmittelbar an den Grenzbach und den Staatsforst Trittau an. Sie werden derzeit als Grünland (Rinderweide) genutzt. Geplant ist, die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und ein vielfältiges Mosaik von naturnahen und landschaftstypischen Lebensräumen zu entwickeln, die u. a. die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die Lebensräume von Brutvögeln (siehe Pkt. 6.8.3. Tiere) berücksichtigen.

2,07 ha dieser Fläche werden als externe Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im B-Plangebiet durch die **textliche Festsetzung Nr. 7.5** gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Das Flurstück ist bereits durch einen Vorvertrag gesichert. Das Ökokonto wird in Kürze bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Maßnahmen werden mindestens eine Pflanzperiode vor den geplanten Eingriffen auf der Stoltenbergfläche durchgeführt. (vergl. ÖkokontoVO vom 23. Mai 2008)

Der Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild wird vor Ort durch umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen erbracht; damit wird das Orts- und Landschaftsbild wieder hergestellt. Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild ist deshalb nicht erforderlich.

6.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring nach BauGB (Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a) dient dazu, Abweichungen von der im Umweltbericht festgehaltenen Prognose der Umweltauswirkungen offenzulegen und versetzt die Gemeinde in die Lage, rechtzeitig Maßnahmen zur Abhilfe nachteiliger Entwicklungen zu ergreifen.

Bei der vorliegenden Planung können unvorhergesehen negative Umweltauswirkungen in erster Linie durch eine vom B-Plan abweichende oder unvollständige Umsetzung entstehen. Dabei stehen folgende Umweltbelange im Vordergrund:

- Schutz der festgesetzten, zu erhaltenden Bäume

- Entwicklung eines naturnahen Waldmantels im künftigen Waldschutzstreifen durch bestmöglichen Erhalt von entwicklungsfähigen Waldbäumen und durch die festgesetzten Gehölzanpflanzungen
- Herstellung von Ersatzquartieren für die im Gebiet lebenden Fledermaus-Arten, vor oder mindestens zeitgleich mit dem Eingriff (CEF-Maßnahmen)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Als Vollzugs- und Erfolgskontrolle der geplanten und festgesetzten Maßnahmen wird deshalb eine biologische Begleitung des Bauvorhabens vorgesehen,

- in der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme (2 Termine)
- sowie 2 Jahre und 4 Jahre nach der Fertigstellung (4 Termine)

Das Monitoring wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sichergestellt. Ansprechpartner für die Auswertung der Ergebnisse und für mögliche Abhilfemaßnahmen ist die Gemeinde.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Anordnung von Gebäude und Parkplätzen auf dem 7.000m² großen Baugrundstück wurde anhand von Planungsalternativen optimiert. Der besonders wertvolle alte Baumbestand an der östlichen Grundstücksgrenze wird erhalten. Für das Baugrundstück und einen 30m breiten Waldabstandsstreifen wird eine Waldumwandlung beantragt. Innerhalb des Waldabstandsstreifens sollen die nach Einschätzung eines Baumgutachters entwicklungsfähigen Gehölzbestände erhalten und durch heimische Gehölzpflanzungen ergänzt werden. Ziel ist die landschaftliche Einbindung des Baukörpers und die Entwicklung von waldnahen Lichtungsfluren als wesentlicher Bestandteil der Fledermaus-Lebensräume im Gebiet.

Der geplante Supermarkt (Vollsortimenter) ist jedoch mit erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft verbunden. Betroffen ist ein ca. 40 Jahre alter Waldbestand, der überwiegend aus nicht bodenständigen Fichten und aus Pappeln besteht, der aber im Zusammenhang mit den Waldlichtungen und dem benachbarten Mühlenteich einen Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien darstellt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Eine Befreiung nach §44 BNatSchG ist nicht erforderlich, sofern die beschriebenen Artenschutzmaßnahmen rechtzeitig und in vollem Umfang durchgeführt werden.

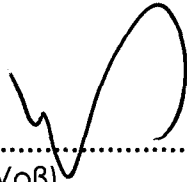
Der erforderliche Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kann im B-Plan-Gebiet nicht nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird die Gemeinde ein Ökokonto auf dem ca. 3,5km entfernten Flurstück 27, Flur I der Gemarkung Großhansdorf einrichten.

Die im Umweltbericht dargestellten und im B-Plan festgesetzten Maßnahmen für Grünordnung, Landschaftspflege und Artenschutz werden durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem künftigen Betreiber umgesetzt und durch ein Monitoring auf Durchführung und Erfolg kontrolliert.

7. Beschluss der Begründung

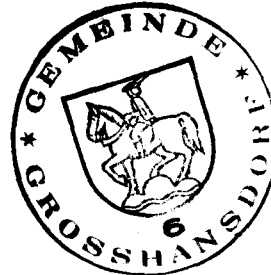
Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 20.05.2010 gebilligt.

Großhansdorf, den 09.09.2010



(VoB)

Bürgermeister

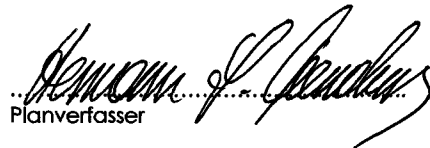


Im Auftrag der Gemeinde Großhansdorf
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 - 890 277
Fax: 04158 - 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

In Zusammenarbeit mit dem

Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Mareile Ehlers
Himmelstraße 8, 22299 Hamburg
Tel.: 040/ 511 33 50 Fax: 040 513 37 35
E-Mail: info@ehlers-plan.de

Güster, den 8/9/2010



Planverfasser