

## **Gemeinde Siek - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A**

für das Gebiet östlich 'Jacobsrade', nördlich 'Hauptstraße' und westlich der Liegenschaft 'Hauptstraße Hausnummer 1'

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A am Tag nach seiner Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Planerische Zielsetzung:

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des Siedlungsgefüges der Gemeinde Siek. Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Edeka, ihren bestehenden Markt zu erweitern. Nach Gesprächen mit der Landesplanungsbehörde und der Nachbargemeinde Großhansdorf soll der Markt von nun 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (exklusive Backshop) vergrößert werden.

Ein großer Teil des Plangebietes (ca. 0,60 ha) ist in dem zurzeit maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 17 A als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, in dem u. a. eine großflächige Einzelhandelsnutzung bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig ist. Ein kleiner Teil (ca. 0,04 ha) ist als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' umgrenzt. Die Erweiterung des SO-Gebietes erstreckt sich auf diese Maßnahmenfläche und eine bisher noch nicht überplante 'Fläche für die Landwirtschaft'. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A soll das Plangebiet insgesamt - mit Ausnahme einer 723 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche - als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Gemeinde unterstützte Erweiterungsabsicht verwirklichen zu können. Neben der Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 50 m<sup>2</sup> für den Backshop soll die Anzahl der Stellplätze auf ca. 175 erhöht werden.

#### Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung der Vorhaben lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus der Sondergebietsfläche eines Edeka-Marktes, die zum größten Teil versiegelt ist. In den Randbereichen der Sondergebietsfläche befinden sich Gras- und Staudenfluren. Auf der Stellplatzfläche stocken zwischen Stellplatzgruppen einzelne Bäume auf kleinen Rasenflächen. Im Norden befindet sich eine Versickerungsmulde. Im Osten wurde eine 376 m<sup>2</sup> große Fläche als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Im nördlichen und südlichen Randbereich des bestehenden Sondergebietes befinden sich Knicks, die nach § 21 LNatSchG geschützt sind. Der Knick im Osten und Nordosten trennt das bestehende Sondergebiet von der Erweiterungsfläche ab. Die Erweiterungsfläche besteht aus einer Ackerfläche, die im nördlichen Randbereich von einem Knick begrenzt wird. Der Knick liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Es ist geplant, den bestehenden Edeka-Markt auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und den Backshop auf 50 m<sup>2</sup> zu erweitern. Im diesem Zuge soll auch die Stellplatzanlage auf eine Teilfläche einer nordöstlich angrenzenden Ackerfläche ausgedehnt werden. Dieses Vorhaben führt zu der Beseitigung eines Knickabschnittes, der Ausgleichsfläche und der Ackerteilfläche.

Insgesamt sind ca. 71 m Knick betroffen, sodass 142 m Knick ausgeglichen werden müssen. Im Plangebiet werden 161 Meter Knick im Osten und Nordwesten neu angelegt, sodass 19 Meter Knick mehr als erforderlich angelegt werden.

Für die zu beseitigende Maßnahmenfläche (376 m<sup>2</sup>) wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 festgesetzt. Im Plangebiet wird dafür ein 723 m<sup>2</sup> großes temporäres Kleingewässer angelegt. Die Unterschreitung der Größe an Ausgleichsfläche (723 m<sup>2</sup> anstatt 752 m<sup>2</sup>) wird durch den Mehrausgleich an Knick (161 m anstatt 142 m) kompensiert.

Der Ausgleich für die Flächenversiegelungen wird durch den Ökopool 'Höltigbaum' erbracht. Es wird insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 1.335 m<sup>2</sup> zugeordnet.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von 2 Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von 9 Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen in erster Linie die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a, da eine Inanspruchnahme einer nicht unwesentlichen un bebauten Fläche Gegenstand der Planung ist. Daraufhin wurde die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A parallel auf das Normalverfahren umgestellt. Nach Rücksprache mit der Kreisplanung konnte der durchgeführte erste Verfahrensschritt als frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden.

Weiterhin wurde hinsichtlich des verbindlichen Bauleitplans vorgetragen, dass die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für ein Sondergebiet, in dem mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden können, nicht zulässig sei. In den Festsetzungen sollte daher konkretisiert werden, in welcher Größe (VK) Lebensmitteleinzelhandel zulässig sei und welche maximale Größe (VK) die übrigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe jeweils aufweisen dürften. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass anstelle einer Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> einzelne Verkaufsflächen für den großflächigen Lebensmittelmarkt (1.400 m<sup>2</sup>) und die übrigen Läden und Verkaufsstellen (50 m<sup>2</sup>) festgesetzt wurden.

Gegen die Planungsabsichten bestanden aus Sicht der unteren Wasserbehörde erhebliche Bedenken. Im Zuge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Jahr 2005 wurde eine neue Versickerungsmulde angelegt, die mit der jetzigen Planung entfernt werden soll. Damit ist die Entwässerung einer Teilfläche des bestehenden Parkplatzes nicht mehr gesichert. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, konnte aber nur zum Teil bestätigt werden. Die Fläche, die bisher einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplatzanlage

aufnimmt und nach Osten hin verlagert wird, hat derzeit eine Größe von 376 m<sup>2</sup>. Die Größe dieser Fläche nach Verlagerung wird 723 m<sup>2</sup> betragen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis sei abgelaufen und müsse neu beantragt werden. Außerdem würden keine Aussagen über den Verbleib des Regenwassers gemacht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das vom Bauherrn beauftragte Architekturbüro hat sämtliche dem Amt Siek vorliegenden und den Lebensmittelmarkt betreffenden Entwässerungsgenehmigungen eingesehen und wird einen genehmigungsfähigen Entwässerungsantrag unter Beifügung erforderlicher Nachweise für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der Stellplatzanlage erarbeiten.

Das Archäologische Landesamt teilte mit, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale zurzeit nicht festgestellt werden könnten. Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG wies darauf hin, dass im Planbereich eine 110-kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG verlaufe. Sie schickte außerdem Informationen über den Freileitungsverlauf sowie einen Lage- / Profilplan. Auf die erforderlichen Sicherheitsabstände nach DIN-VDE 0105-100 wurde hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begrenzungen der Arbeits- und Bauhöhen im Leitungsschutzbereich werden sicher eingehalten. Der Bauherr ist über die Sicherheitsabstände informiert und wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Schleswig-Holstein Netz AG in Verbindung setzen.

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH bat zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Stellplatz für Depotcontainer zur Erfassung von Altglas, Altpapier sowie Altkleider im Rahmen der vorliegenden Planung zur Verfügung gestellt werden könne. Der Bitte um Prüfung wurde - allerdings außerhalb der Bauleitplanverfahren - nachgekommen. Dabei wurde die Installation von Unterflursystemen seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

#### Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Siek ist dem Nahbereich der Stadt Ahrensburg zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Mittelzentrum eingestuft ist.

Die Gemeinde Siek liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in dem Ordnungsraum, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. "In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung treffen." (vgl. Kap. 1.3 LEP)

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' und die Erweiterungsfläche als 'Fläche für die Landwirtschaft' und als 'Ausgleichsfläche' dar. Da der Erweiterungsbereich ebenfalls als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' festgesetzt werden soll, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren zu dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A (26. Änderung des Flächennutzungsplans). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A wurde von der Gemeindevertretung Siek in ihrer Sitzung am 16. Februar 2017 als Satzung beschlossen.

Bornhöved, den 07. März 2017

gez.

(Czierlinski)  
Büro für Bauleitplanung