

# GEMEINDE SIEK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Begründung zum Bebauungsplan  
16. Dezember 2004

### Inhalt

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2 Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
<b>3 Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
3.1. Flächennutzungsplan	3
3.2. Landschaftsplan	3
3.3. Landesplanerische und regionalplanerische Ziele	3
3.4. Grünordnungsplan	4
3.5. Umweltverträglichkeit des Projektes	5
<b>4 Umweltbericht (Zusammenfassung)</b>	<b>5</b>
<b>5 Planinhalte und Abwägung</b>	<b>8</b>
5.1. Verkehrsplanung / Entwicklung Sondergebiet	8
5.2. Immissionsschutz	9
5.3. Gutachterliche Einschätzung – Auswirkungen auf die zentralen Orte	10
5.4. Begründung der Festsetzungen	12
5.5. Grünordnerische Festsetzungen	12
5.6. Straßenverkehrsflächen	14
<b>6 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>15</b>

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Siek:

### AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS|MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Siek ist derzeit parallel im Aufstellungsverfahren. Sie weist den Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“, als Straßenverkehrsfläche sowie als Grünfläche aus.

Entsprechend wird der Bebauungsplan 17, 3. Änderung und Ergänzung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

#### 3.2. Landschaftsplan

Im Zuge der Aufstellung des BP 17 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Siek für den Bereich des Plangebietes 17 geändert. Dort ist das Gewerbegebiet dargestellt, in dem der vorhandene Redder und die Knicks mit Abstandsflächen erhalten werden und so zur Gliederung und gestalterischen Aufwertung des Standorts beitragen sollen.

Der Ergänzungsbereich zwischen dem Geltungsbereich BP Nr.17 und der Autobahnauffahrt ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da durch die Planung keine höherwertigen Flächen und Strukturen betroffen sind sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (festgesetzt im Bebauungsplan) durchgeführt werden, sind durch die Abweichungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Landschaftsplan die Belange des Naturschutzes ausreichend gewürdigt und gewährleistet.

#### 3.3. Landesplanerische und regionalplanerische Ziele

Gemäß dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 in Verbindung mit dem Gemeinsamen Beratungserlass zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs aus 1994 sind bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele zu beachten:

- Einkaufseinrichtungen – entweder größeren Umfangs oder solche im räumlichen Verbund sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden wird (Beeinträchtungsverbot).
- Art und Umfang der Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde

maßnahmen bzw. -flächen werden in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.5. Umweltverträglichkeit des Projektes

Die Planänderung ist gem. § 3e Abs. 1 Nr. 1 UVPG (Nr. 18.6 der Anlage 1) UVP-pflichtig. Deshalb ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt worden, dessen Zusammenfassung Bestandteil der Begründung zum BP 17, 3. Änderung und Ergänzung ist.

### 4 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Der Umweltbericht erläutert alle für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG relevanten Aspekte des Vorhabens sowie seiner Auswirkungen auf die Umwelt und orientiert sich an den Vorgaben des § 2 a BauGB. Dabei werden bei der Bestandsbeschreibung und -bewertung für die durch den B-Plan Nr. 17 abgedeckten Bereiche der heute planrechtlich zulässige Zustand von Natur und Landschaft zugrunde gelegt; bei der Beschreibung der Auswirkungen werden nur die Aspekte berücksichtigt, die sich gegenüber den Ausweisungen des B-Plans Nr. 17 verändert haben. Dies sind:

- Veränderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe zu Sondergebiet
- Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung von einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 9,5 m bei gegenüber dem B-Plan Siek 17 gleichbleibender GRZ von 0,6
- Bau des Lückenschlusses der Ortsumgehung Siek auf einer Länge von rd. 200 m.

Als wesentliche Wirkfaktoren des Vorhabens sind temporäre baubedingte und dauerhafte anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu nennen, zu denen im wesentlichen Versiegelung und Überbauung von Flächen zählen.

Die **Umweltauswirkungen** stellen sich wie folgt dar:

- **Schutzgut Mensch**

#### **Teilfunktion Wohnen:**

Sondergebiet:

Die Betreiber des Gartencenters rechnen aufgrund der Erfahrungen mit anderen Gartencentern mit einer Kundenfrequenz von durchschnittlich 1.000 bis 1.500 PKW/Tag sowie mit 3 LKW-Zügen/Tag zur Anlieferung.

9,5 m (gegenüber 9,0 m der bestehenden Festsetzung) findet eine weitergehende anthropogene Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes statt, die Staffelung der Gebäudehöhen (stärkere Begrenzung im Randbereich als im Zentrum des Gewerbegebietes), wie sie im B-Plan Siek 17 festgesetzt wurde, bleibt jedoch erhalten. Der „Lückenschluss“ der Ortsumgehung bedingt ebenfalls eine Überprägung des Landschaftsbildes.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Eine Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Festsetzung der Erhaltung von Knicks
- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grundstücken
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bautätigkeit
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen
- Tiefenlockerung aller baubedingt in Anspruch genommener Flächen

### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Als unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme durch den Lückenschluß, sowie betriebsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen durch die Straße. Dadurch ergibt sich ein flächiges Ausgleichserfordernis von 8.483 m<sup>2</sup> sowie die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird eine Ackerfläche von 5.600 m<sup>2</sup> nördlich der Straße und östlich der AS innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Diese Fläche wird mit standortgerechten, landwirtschaftstypischen leichten Sträuchern und Heistern be-



festiert wird.

Außerdem verbleibt eine verminderte Leistungsfähigkeit für die Anbindung des Bebauungsplangebietes.

Die deutlich günstigere Lösung ist die Fortführung der Trasse vom Sieker Berg kommend über den Kreisel Hoisdorfer Weg auf direkten Wege zum signalisierten Anschlusspunkt der Rampe Ost des Autobahnanschlusses Ahrensburg. Dieser Autobahnanschluss muss in diesem Zuge geringfügig (max. 5 m) nach Westen verbreitert werden, um den reibungslosen Verkehrsablauf gewährleisten zu können.

Die Straße Jacobsrade stellt dann die westliche Ortsanbindung für Siek dar, da die heutige L224 dann in Höhe der BAB Rampe Ost abgehängt werden kann.

Damit entspricht die Linienführung den Verkehrsabläufen, die sich nach Realisierung der Kreisstraßenverbindung zwischen Hoisdorfer Weg und Sieker Weg eingestellt hat.

Das Planrecht für diese Streckenführung soll im Rahmen der BP-Änderung geschaffen werden.

Zu 2. Im Gewerbegebiet „Jacobsrade“ soll ein Gartencenter mit max. 6.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Neben dem klassischen Gartenbedarf (Pflanzen/Blumen, Sämereien, Pflanzensubstrate, Spritz- und Düngemittel) ist das Kernsortiment durch eine große Bandbreite gartenbau- und gartenmarktspezifischer Artikel gekennzeichnet. So sollen auch Gartengeräte (mechanisch/elektrisch) und gartenbaumarktspezifische Sortimente (Holzelemente, Drahtwaren, Grille/Kamine, Gartenmöbel, Dekoartikel, Wegplatten u.a.) angeboten werden.

Aufgrund des atypisch großen Flächenbedarfs speziell der Pflanzen sind die Flächenproduktivitäten in diesem Bereich gering.

Darüber hinaus sollen noch weitere Randsortimente, die einen Bezug zum Hauptsortiment haben müssen wie z. B. Pflanzen-, Garten- und Tierbücher, Zoobedarf, Artikel zur Saftbereitung sowie Saisonartikel wie z.B. Oster-, Grab-, Weihnachtsgestecke angeboten werden.

## 5.2. Immissionsschutz

Die Gemeinde Siek hat die Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch mit der Prüfung beauftragt, welche immissionsrelevanten Auswirkungen die Planung, insbesondere durch die bauliche Umsetzung des „Lückenschlusses“ der

geplante Gartencenter im raumordnerischer und regionalplanerischen Sinne ein geeigneter Standort.

- Durch die weitgehend nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur des Vorhabens bleibt der Schutz der benachbarten Orte mit Zentrenfunktion gewährleistet.
- Die zu erwartenden Umsatzverteilungen durch das geplante Gartencenter sind als unwesentlich einzuschätzen.
- Die Gemeinde Siek erfüllt daneben eine Entlastungsfunktion für die Gemeinde Großhansdorf (Stadttrankern II. Ordnung). Aufgrund der räumlichen Nähe Sieks zu Ahrensburg und Großhansdorf kann von einer faktischen Verflechtung der Orte ausgegangen werden (der Vorhabenstandort liegt direkt an der Gemeindegrenze zu Ahrensburg und Großhansdorf). Darüber hinaus entwickelt die Stadt Ahrensburg selbst ihr letztes großes Gewerbegebiet Beimoor - Süd sehr überwiegend dienstleistungsorientiert.
- Entsprechend wurde auf Antrag der Gemeinde Siek in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Stormarn ein weiteres Zielabweichungsverfahren gemäß § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz durchgeführt, um die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens sicherzustellen.  
Diese Zulässigkeit hat die Landesplanungsabteilung in ihrer Mitteilung des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens vom 01.12.2004 erklärt.
- Ausgehend von der Zustimmung der Nachbargemeinden eröffnet sich die Chance zu einer vertieften interkommunalen Zusammenarbeit, die auch in weiteren kommunalen Aufgabenbereichen die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Siek und seiner Nachbarn stärken kann.

Grünordnungsplan beachtet und verbindlich festgesetzt.

Grünordnerisches Ziel für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen so weit wie möglich im Umfeld des Eingriffes auszugleichen
- die verbleibenden Beeinträchtigungen mit Hilfe grün – gestalterischer Möglichkeiten zu minimieren, u.a. auch im Sinne des § 1 (5) Nr. 1 BauGB, welcher eine Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse fordert
- das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen und das Sondergebiet und die Straße in die Landschaft einzubinden

Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (A1) sind standortgerechte Sträucher und Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dies dient vornehmlich der Eingrünung des Sondergebietes und zu dessen Einbindung in die freie Landschaft. Darüber hinaus dient diese Festsetzung auch zum Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie zur Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Klima und Luft.

An den in der Planfassung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dies dient zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft.

Entlang der Straße „Jacobsrade“ und der L 224 sind an den gekennzeichneten Stellen Einzelbäume zu pflanzen. (Übernahme aus BP Nr. 17)

Auch dies dient zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft.

Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen ebenfalls der Eingrünung des Sondergebietes und der Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft. Darüber hinaus gewährleistet diese Festsetzung auch teilweise den Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Land-

## 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 1a, 4, Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dies betrifft auch die Ausweisung des Sondergebietes, welche zwar gegenüber der Ausweisung des alten B-Plans eine andere Art der Nutzung ermöglicht, sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung jedoch nicht von den bereits planrechtlich festgesetzten Möglichkeiten des alten B-Plans Siek 17 unterscheidet, so daß sich gegenüber dem alten B-Plan keine abweichenden Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung (z.B. Größenordnung der versiegelten Fläche) und damit auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergeben (andere mögliche Auswirkungen auf den Menschen, wie z.B. Lärmbelastungen durch vermehrten Autoverkehr, werden im Umweltbericht thematisiert).

Es ist von daher lediglich der Eingriff durch den Anschluß der Ortsumgehung an die L 224 / AS zu bilanzieren und auszugleichen.

### Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Grünordnungsplan kommt bei der Untersuchung über die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe um 0,5 m ergibt sich für die 3. Änderung des B-Plans Siek 17 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gegenüber dem B-Plan Siek 17.

Für die Verlängerung der Ortsumgehung wird im folgenden der Ausgleichsbedarf in Anlehnung an in Schleswig-Holstein gängige Bilanzierungsverfahren ermittelt:

#### Schutzgut Pflanzen (Lebensraumfunktion)

##### ➤ Anlagebedingte Beanspruchung

Im Bereich des alten B-Plans geht eine Fläche von rd. 688 m<sup>2</sup> mit der Ausweisung „Straßenbegleitgrün“ verloren. Im Bereich der Erweiterung ist zum einen der Acker in einer Größenordnung von 4.138 m<sup>2</sup> durch Flächeninanspruchnahme betroffen, zum anderen wird durch die Verbreiterung der AS eine mit Gehölzen bestandene Böschung von 500 m<sup>2</sup> überbaut.

Die gesamte anlagebedingte Beanspruchung beträgt rd. 5.326 m<sup>2</sup>.

##### ➤ Baubedingte Beanspruchung

Die Straße wird in vor-Kopf-Bauweise errichtet, so dass beidseitig der anlagebedingt beanspruchten Fläche ein

erfolgen kann, ist für die Versiegelung von Flächen (hier mit allgemeiner Bedeutung) ein zusätzliches Ausgleichserfordernis gegeben.

### Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem Bau des Lückenschlusses wird dem ohnehin durch technische Bauwerke überprägten Raum ein weiteres Bauwerk hinzugefügt, welches das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt.

Ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes möglich.

Tab.: Zusammenstellung des Ausgleichsbedarfs

Schutzgut	Ausgleichserfordernis
<b>Biotische Faktoren</b>	7.153 m <sup>2</sup>
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	
o baubedingte Beanspruchung 320 m <sup>2</sup>	
o anlagebedingte Beanspruchung 3.333 m <sup>2</sup>	
o betriebsbedingte Beeinträchtigung 3.500 m <sup>2</sup>	
<b>Abiotische Faktoren</b>	
o anlagebedingte Überbauung 2.666 m <sup>2</sup>	
<b>Abiotische Faktoren</b>	1.330 m <sup>2</sup>
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	
o anlagebedingte Versiegelung	
<b>Summe</b>	8.483 m <sup>2</sup>
<b>Landschaftsbild</b>	landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes

#### Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Ackerfläche von 5.600 m<sup>2</sup> nördlich der Straße und östlich der AS bereitgestellt. Diese Fläche wird mit standortgerechten, landschaftstypischen leichten Sträuchern und Heistern bepflanzt. Zur Erhöhung der räumlichen Wirkung der Pflanzung werden zusätzlich großkronige, standortgerechte und landschaftstypische Laubbäume innerhalb der Strauchpflanzung und südlich der Straße (Lückenschluss der Ortsumgehung) gepflanzt.

Durch diese Maßnahme wird gleichzeitig eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes und somit ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erreicht.