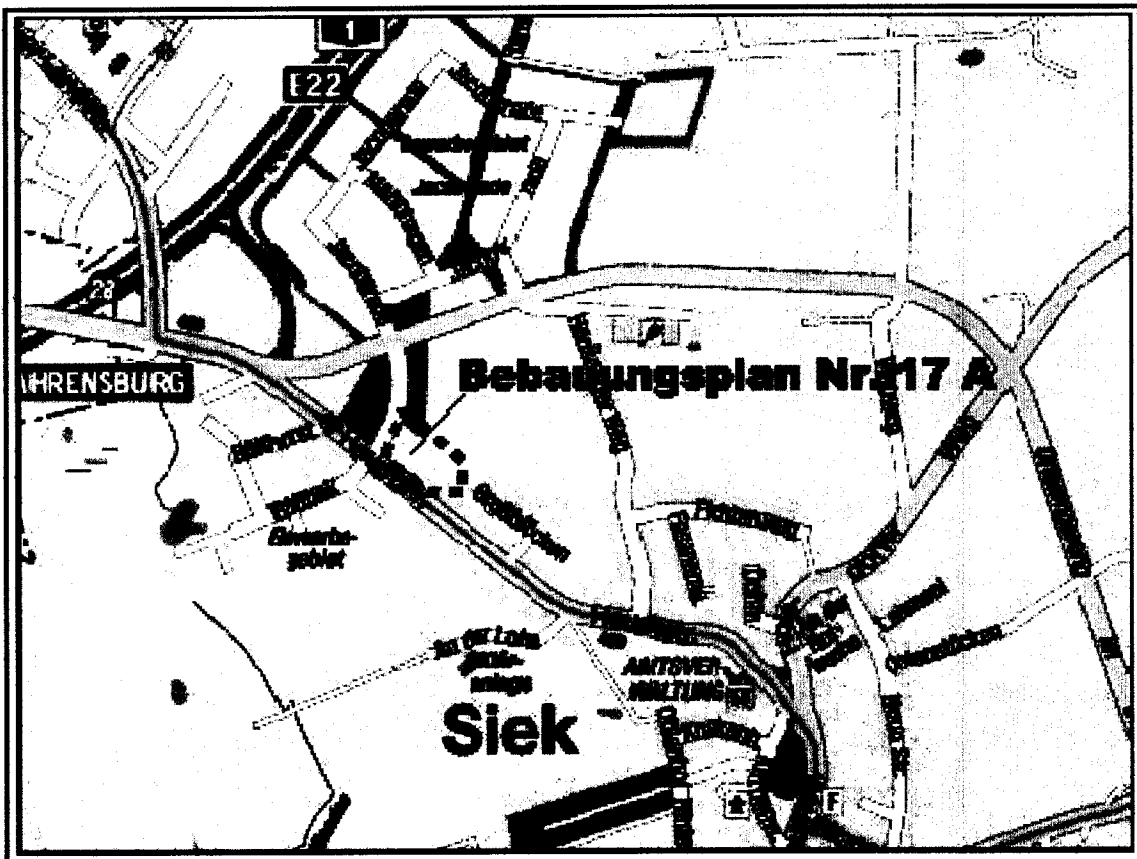


Bebauungsplan Nr. 17 A

"Lebensmittelmarkt Jacobsrade"

Begründung



GEMEINDE SIEK

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Umweltprüfung und Umweltbericht	6
3.1	Prüfung der Umweltbelange	6
3.2	Umweltbericht	7
4.	Inhalte des Bebauungsplans	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw	9
4.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Bilanzierung	11
4.3	Immissionsschutz	18
4.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
4.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	20
5.	Flächen und Kosten	21

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), bekannt gemacht in der Neufassung am 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle in ihrer derzeit gültigen Fassung.

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Siek liegt innerhalb des Planungsraumes I des Landes Schleswig-Holstein. Sie liegt ca. 5 km südöstlich der Stadt Ahrensburg und ca. 3 km südlich der Gemeinde Großhansdorf. Nach der Aussage des Regionalplanes, Stand 07/1998, sollten nach dem Ergebnis der regionalplanerischen Studie Stormarn-Mitte auf den im Achsenraum gelegenen Flächen in Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes weitere gewerbliche Bauflächen nordöstlich der L 224 für wohnungsnahen Arbeitsstätten ausgewiesen werden. Dies ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17, Gewerbegebiet Jacobsrade, geschehen. Aus dieser Entwicklung resultiert für die Gemeinde Siek die Fürsorgepflicht gegenüber ihren Einwohnern, die Versorgung im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs verkehrsgünstig zu sichern. Kaufkraftabflüssen in die umliegenden Gemeinden verbunden mit erforderlichen Verkehrsbewegungen kann so begegnet werden. Die Gemeinde Siek besitzt nach Ziffer 5.2 des Regionalplans für den Planungsraum I aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu einer Siedlungsachse besondere Entwicklungsvoraussetzungen und soll an der angestrebten Gesamtentwicklung im Planungsraum teilnehmen. Insofern kann sie auch Nahversorgungsfunktionen für die Nachbargemeinden übernehmen.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist im Parallelverfahren die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek eingeleitet worden, da die rechtsverbindliche Fassung des Flächennutzungsplanes hier ein Mischgebiet sowie landwirtschaftliche Flächen vorsieht. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 A liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Siek. Er umfasst das Grundstück des dortigen Lebensmittelmarktes und das Grundstück Hauptstraße 1 sowie eine Erweiterungsfläche nördlich der Hauptstraße (L 224) und östlich der Straße Jacobsrade. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,8 ha.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei der überplanten Fläche handelt sich um den bestehenden Lebensmittelmarkt einschließlich Stellplatzanlage, der mit Knicks zur angrenzenden Landschaft abgegrenzt ist. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt 744 m². Die Stellplatzanlage bietet Platz für 102 Kraftfahrzeuge. Weiter wird das Grundstück Hauptstraße 1 überplant. Die Erweiterungsfläche im Osten wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Über das Plangebiet verläuft die 110-kV-Freileitung Ahrensburg/Nord - Glinde. Das Gelände ist nahezu eben. Ein leichtes Gefälle verläuft in Richtung Norden. Die mittlere Höhe beträgt ca. 57,60 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17 „Nördliche Umfahrung/Gewerbegebiet Siek“ hat die Gemeinde Siek im Jahre 2000 an der Ecke Jacobsrade/Hauptstraße zur Abrundung der Ortslage durch eine Mischgebietsausweisung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs geschaffen. Der Betreiber beabsichtigt nun im Erdgeschoss die Erweiterung um ca. 460 m² Grundfläche auf Kosten der jetzigen Stellplatzanlage. Begründet ist diese Planungsabsicht mit dem Erfordernis, im Interesse der Kunden die Einkaufsgänge zu verbreitern, eine zusätzliche Kasse zu installieren und das Verkaufssortiment insgesamt aufzulockern, damit es zeitgemäß und kundengerecht präsentiert werden kann. Eine quantitative Sortimentserweiterung im Sinne einer höheren Sortimentsbreite wird nicht angestrebt. Die daraus resultierende Verschiebung und Erweiterung der Stellplatzanlage erfordert eine Vergrößerung des Grundstücks.

Die beabsichtigte Erhöhung der Verkaufsfläche auf ca. 1.144 m² und der Bruttogrundfläche im Erdgeschoss auf ca. 1.860 m² widerspricht der derzeitigen Ausweisung der Fläche als Mischgebiet. Daher wird eine Überplanung der Gesamtfläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ notwendig.

Das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Einzelhandelsgutachten vom 26.05.2004 (Nachtrag vom 05.07.2004) belegt das deutliche Defizit an Einzelhandelsflächen. Die vorhandene Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs ist nicht ausreichend gewährleistet. In den Waren- und Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfs sind untypisch hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In diese Bedarfssituation fügt sich die Erweiterungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße ein. Die Entwicklung alternativer

Standorte von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Ortslage Siek war schon zur Zeit der Aufstellung des B-Plans Nr. 17 auf lange Sicht als gescheitert anzusehen. Gleichrangige oder vorrangige Marktgebiete anderer Gemeinden oder Städte werden durch die geplante Erweiterung nicht oder nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Nachhaltig mit gesichert wird die Nahversorgung der zum Mittelbereich des Mittelzentrums Ahrensburg gehörenden Gemeinden Hoisdorf, Lütjensee und Großensee, in denen die Einwohnerpotenziale nicht ausreichen, um eine Grundversorgung auf eigenem Territorium mit einem modernen Vollversorger selbst zu gewährleisten.

Weiter wird die im Südosten an das Sonstige Sondergebiet angrenzende gemischte Baufläche (Grundstück Hauptstraße 1) in den Plangeltungsbereich einbezogen und geringfügig nach Norden hin erweitert, um eine Aufstockung im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl zu ermöglichen. Eine verbleibende Dreiecksfläche von ca. 376 m² wird für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, einschließlich Verlegung und Erweiterung der Stellplatzanlage;
- Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde durch Schaffung einer bedarfsgerechten Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten (Kaufkraftabflüsse) durch Ermöglichung einer zeitgemäßen Präsentation des bestehenden Verkaufssortiments;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Herstellung einer verkehrssicheren Fußwegverbindung zum Lebensmittelmarkt - außerhalb des Geltungsbereiches - für die nordwestlich gelegene Wohnbebauung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gaststätten- und Beherbergungsbetriebes Hauptstraße 1.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden, die sich nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt. Hierzu ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da auf einer vorgelagerten Planungsebene keine Umweltprüfung vorgenommen worden ist, ist eine Abschichtung nicht möglich. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine vorzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Im Ergebnis lassen folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erhebliche Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs erwarten:

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, auf das Wirkungsgefüge zu vor, auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen.

3.1 Prüfung der Umweltbelange

- **Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:** Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes, die Erweiterung des Mischgebietes und die Anlage eines Verbindungsweges erfordern eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt 1.703 m² Ackerfläche. Darüber hinaus ist ein vor ca. zwei Jahren hergestellter Knick an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage zu verschieben. Da es sich um keine besonders schutzwürdigen und zudem noch vorbelasteten Bereiche handelt und der junge Knick noch nicht seine volle ökologische Wirksamkeit erreicht hat, können nur geringe ökologische Risiken prognostiziert werden. Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung, des Betriebs auf der Stellplatzfläche und der vorhandenen hohen Lärmemissionen des Verkehrs ist davon auszugehen, dass störungsempfindliche Tierarten diesen Freiraum bereits jetzt meiden. Eine Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten, jedoch eine höhere Beunruhigung der Tierwelt. Von höherem Wert ist der Knick an der nördlichen Grundstücksgrenze Hauptstraße 1, der zukünftig in das Baugrundstück integriert wird.

Auswirkungen auf Boden: Eine Ackerfläche von 1.703 m² wird auf 883 m² (ca. 50 %) versiegelt. Aufgrund der geringen Flächengröße wird das ökologische Risiko als gering eingeschätzt. Das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen wird als nicht erheblich bewertet.

Auswirkungen auf Wasser: Der Anschluss an das vorhandene Mulden-/Rigolensystem zur Ableitung des Oberflächen- und Dachwassers in den Untergrund lässt keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate erwarten. Das Risiko von Schadstoffeinträgen durch die Stellplatzanlage bzw. Mischgebietsfläche wird als gering angesehen. Die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist ebenso wie die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen gesichert. Erforderliche Abscheider sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gewährleistet.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu vor: Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Auswirkungen auf die Landschaft: Das Grünkonzept der derzeitigen, in Ansätzen erkennbaren, landschaftliche Einbindung wird durch entsprechende Festsetzungen weiter konsequent verfolgt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Die in Anspruch genommene Erweiterungsfläche ist bereits jetzt durch den Verkehrslärm auf der L 224, der Straße Jacobsrade und durch Gewerbelärm erheblich vorbelastet. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 umfassend untersucht und entsprechende Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt worden. Im Ergebnis einer neuen gutachterlichen Prüfung ist festgestellt worden, dass die Erweiterung der Stellplatzanlage mit dem östlich gelegenen Mischgebiet verträglich ist. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes selbst werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Wohnungen ausgeschlossen. In den Freiflächen wird die Belastung weiterhin gegeben sein. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden weiterhin nur Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben. Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen LKWs abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung sind Müllcontainerboxen und eine Papppresse aufgestellt. Über die bereits im Rahmen des B-Plans Nr. 17 erfassten umweltbezogenen Auswirkungen sind keine weiteren zu erwarten. Die Grenzwerte für die elektrischen und magnetischen Feldstärken gemäß 26. BImSchV sind hinsichtlich der 110-kV-Leitung durch die E.ON Netz GmbH berechnet worden. Alle Grenzwerte werden durch die Freileitung deutlich unterschritten.

3.2 Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen, einschließlich der Verlegung und Erweiterung der Stellplatzanlage. In diesem Zusammenhang wird das angrenzende Mischgebiet an der Hauptstraße nördlich des Grundstücks Nr. 1 geringfügig erweitert und der Verbindungsweg zum Lebensmittelmarkt hinter den Grundstücken realisiert. Die Erweiterungsfläche von insgesamt ca. 1.703 m² wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 und das Ausgleichserfordernis gemäß § 8 a Landesnaturschutzgesetz (LNatschG vom 18.07.2003) sowie die Vorgaben gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) sind durch entsprechende Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 (Umweltverträglichkeitsprüfung zur Ortsumgehung und zum B-Plan, Grünordnungsplan) beachtet worden. Die darüber hinaus gehenden Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung bzw. Bilanzierung gesondert betrachtet.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands: Der Umweltzustand im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft) ist bereits jetzt erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Diese beziehen sich auf die Lärm- und Abgasbelastung sowie auf die Auswirkungen der unmittelbar angrenzenden Gartennutzung bzw. der Stellplatzanlage. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes bzw. des Mischgebietes ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Der Eingriff wird als ausgleichbar bewertet. Der Verzicht auf den Eingriff würde die Umsiedlung zumindest des Lebensmittelmarktes an anderer Stelle im Gemeindegebiet zur Folge haben. Damit wäre eine wesentlich größere Eingriffsfläche verbunden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Die Erheblichkeit des Eingriffs wurde gesondert im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs, der Beibehaltung des derzeitigen Entwässerungssystems, der grünordnerischen Einbindung und der

Ausweisung einer Ausgleichsfläche ausreichende Maßnahmen getroffen worden sind. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Der eng gefasste Geltungsbereich sowie der bereits bestehende Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes an der Ostseite des Gebäudes bzw. die Lage des Grundstücks Hauptstraße 1 lassen alternative Lösungen nicht zu. Eine Erweiterung der beiden Vorhaben ist - unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs - nur wie vorgesehen möglich.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Da keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassung

Als Folge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und des Mischgebietes sind angesichts der erheblichen Vorbelastungen im Eingriffsgebiet sowie der geringen Eingriffsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorgefundenen Qualitäten der Schutzgüter lassen den geplanten Eingriff als ausgleichbar bewerten. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist durch verschiedene fachtechnische Untersuchungen (Lärm, Verkehr, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) umfassend betrachtet worden. Daraus resultieren entsprechende Festsetzungen. Insgesamt wird der Eingriff so flächensparend wie möglich vorgesehen. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine neuen Konflikte mit der Nachbarschaft. Eine Kumulierung von Vorhaben besteht nicht. Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird auf dem Gelände des derzeitigen Lebensmittelmarktes eine bauliche Erweiterung auf Kosten der derzeitigen Stellplatzanlage ermöglicht. Die Erhöhung der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss auf ca. 1.860 m² macht nun die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" erforderlich. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt, Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal

1.200 m² (vorher 800 m²), nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Büros und Dienstleistungsbetriebe.

Für das Sonstige Sondergebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung - insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsanteils durch die erforderliche Stellplatzanlage - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit der Begrenzung der Firsthöhe, die wie bisher mit maximal 11,0 m über dem nördlichen Gehweg der Hauptstraße festgesetzt ist, sind weitere diesbezügliche Festsetzungen entbehrlich. Von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen. Bei der abweichenden Bauweise sind Baulängen von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Hinsichtlich des Mischgebietes gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausschließlich § 6 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der Hauptstraße angrenzenden Grundstücken, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 gelegen sind. Bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundfläche 250 m² und die Geschossflächenzahl 0,4. Zur Hauptstraße und nach Norden beträgt der Abstand der Baugrenze 5 m von der Grundstücksgrenze, was im Wege von Befreiungen benachbarten Grundstücken bereits eingeräumt worden ist. Im Übrigen ist die Baugrenze dem Bebauungsplan Nr. 3 entnommen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Sonstigen Sondergebietes orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 zum damaligen Mischgebiet. Demnach sind alle Außenwände des Hauptgebäudes in rotem Verblendmauerwerk zu gestalten. Dabei sind diese mindestens alle 5,0 m durch senkrechte Strukturen (z. B. Mauervorsprünge, Pfeiler usw.) mit einer maximalen Breite von 1,0 m zu gliedern. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile wie Laibungen, Brüstungen, Giebel, Stürze u. a. in anderen Materialien hergestellt werden, wenn sie weniger als 20 % des als Mauerwerk festgesetzten Teils einer Fassade einnehmen.

Die durch diese Strukturierung entstehenden Felder des Außenmauerwerks der Süd- und Westfassade sind im Erdgeschoss mit einem Glasanteil von mindesten 1/3 als waagerechtes Lichtband zu gestalten. Ausnahmsweise kann nach § 31 BauGB in den Endfeldern einer Fassade sowie bei Feldern mit anderen Öffnungen (z. B. Türen und Tore usw.) auf den Glasanteil verzichtet werden, wenn der Glasanteil der verbleibenden Felder um die entfallende Glasfläche des Endfeldes erhöht wird.

Glasierte und reflektierende Baustoffe für Mauerwerk und Dachdeckung sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Einbau von Sonnenkollektoren, Dachfenstern und Lichtkuppeln.

Freistehende Werbeanlagen über den Dachflächen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer Höhe von maximal 11 m, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage zur Höhe des der

Werbeanlage vorgelagerten nördlichen Gehweges der Hauptstraße, zulässig.

Hinsichtlich des Mischgebietes ist festgesetzt, dass Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in der Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen sind.

4.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Bilanzierung

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und des Mischgebietes auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen bereitet eine zusätzliche Versiegelung vor. Der naturschutzfachliche Beitrag hat daher im Wesentlichen die Aufgabe, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufzuzeigen, die der zusätzliche Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild verursacht (entsprechend § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.03.2002 sowie §§ 7 und 8 des Landesnaturschutzgesetzes - LNatSchG - vom 18.06.2003).

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden gemäß den definierten Schutzgütern ermittelt und auf der Grundlage naturschutzfachlicher Zielvorgaben bewertet (Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und Erlass des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten [Knickerlass] vom 30.08.1996).

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet in der Fassung der 1. Änderung (1999) teils als Mischgebiet und teils als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Rahmen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 17 ist der Eingriff der bestehenden Fläche des Lebensmittelmarktes bereits bilanziert worden, so dass nur die Erweiterungsfläche neu zu betrachten ist.

Bewertung des Eingriffs-/Ausgleichserfordernisses

Schutzgut „Wasser“

Aufgrund der mittleren Wasserdurchlässigkeit und der eingeschränkten Filter- und Pufferkapazität des Bodenmaterials ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Wasserhaushalts auszugehen. Die Bedeutung des Erweiterungsgebietes für die qualitative Grundwasserregeneration ist grundsätzlich hoch, angesichts der geringen Flächengröße jedoch als weniger bedeutend, zu bewerten. Bereits jetzt trägt der hohe Versiegelungsgrad auf dem angrenzenden Grundstück dazu bei, dass der Wasserhaushalt bezüglich der Grundwasserneubildung erheblich verändert und damit beeinträchtigt ist. Das anfallende Oberflächenwasser wird hier über Mulden/Rigolen wieder in den Untergrund geführt. Zukünftig ist weiterhin nur gering bis normal verschmutztes Oberflächenwasser zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut "Wasser" wird

aufgrund der flächenmäßig geringen Erweiterung nicht als erheblich bewertet. Das Ausgleichserfordernis wird über die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ mit abgegolten.

Schutzgut „Boden“

Der geologische Untergrund besteht aus kiesigen Sanden, z. T. über Geschiebelehm. Auf dem relativ sandigen, steinigen und oberflächlich entkalkten Geschiebemergel hat sich als Bodentyp die Braunerde entwickelt. Aufgrund des geringen Ton- und Kalkgehalts weisen diese nährstoffarmen Böden nur eine geringe Pufferkapazität gegenüber umweltbelastenden Immissionen auf. Der hohe Sandgehalt bedingt eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Sie gelten als geringerwertige bis mittelwertige Ackerböden. Vorbelastungen (Stoffeinträge durch Dünger- und Pestizideinsatz) bzw. anthropogene Überformungen (regelmäßiger Umbruch) bestehen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Dazu kommen verkehrsspezifische Emissionen über die Luft und den Eintrag von Niederschlagswasser.

Das Gefälle verläuft nach Norden. Die mittlere Höhe des weitgehend ebenen Geländes beträgt ca. 57,60 m über NN. Eingriffe in die Reliefstruktur sind aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht zu erwarten.

Da es sich um einen naturraumtypischen und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt, ist das Erweiterungsgebiet als "Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" zu bewerten. Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ betrifft nur die über den Bestand - bzw. über die derzeitigen Festsetzungen - hinaus gehende zusätzlich versiegelbare Fläche. Das Verhältnis der Ersatzfläche für die wasserundurchlässige Versiegelung des Bodens bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wird mit dem Faktor 0,5 ermittelt.

Schutzgut „Klima/Luft“

Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche und der angrenzenden vorhandenen Bebauung ist nur von einer geringen Bedeutung der Fläche für das Lokalklima auszugehen. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße lässt eine im straßennahen Bereich mit Lärm und Abgasen belastete Ausgangssituation annehmen. Die erforderlichen Festsetzungen sind auf der Grundlage des Lärmgutachtens zum B.-Plan Nr. 17 getroffen worden. Aus der Zunahme des Zielverkehrs sind wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen nicht zu erwarten. Es sind daher keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Durch die Versiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensraum. Bezüglich der Lebewelt ist von einem allgemeinen Besatz einer Ackerfläche auszugehen, die keine weiteren detaillierten Erfassungen erfordert.

Als für den Naturschutz wesentliche Landschaftsbestandteile sind die Knicks anzusehen. Sie werden einseitig durch die angrenzenden Nutzungen - Stellplätze und Hausgarten - beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um einen im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmittelmarktes im Jahre 2002 hergestellten Knick an der östlichen Grundstücksgrenze, dessen ökologischer Wert wegen seines geringen Alters sowie seiner Lage derzeit noch als gering zu beurteilen ist. Da er jedoch eine im Rahmen der Ursprungsfassung bestimmte Ausgleichsmaßnahme darstellt, ist er im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Ein Teil der Knickneuanlage kann im Geltungsbereich angelegt werden.

Der Knick an der nördlichen Grundstücksgrenze der Hauptstraße 1 ist als höherwertig einzuschätzen und bei der Erweiterung des Grundstücks im Verhältnis 1 : 1,75 auszugleichen. Der Knick ist an die neue Grundstücksgrenze zu verschieben.

Insgesamt sind 178 m Knick neu herzustellen:

- A Knick - Stellplatzanlage
Bestand: 60 m
Ausgleich 1 : 2 = 120 m
Planung innerhalb des Geltungsbereichs: 66 m
Planung außerhalb des Geltungsbereiches: 54 m

- B Knick - Hauptstraße 1
Bestand: 33 m
Ausgleich 1 : 1,75 = 58 m
Planung innerhalb des Geltungsbereichs: 43 m
Planung außerhalb des Geltungsbereiches: 15 m

Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“:

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird von dem bestehenden Lebensmittelmarkt bestimmt. Wegen der relativ jungen Gehölzanpflanzungen ist eine wirksame Einbindung in das Ortsbild derzeit noch nicht gegeben. Wichtige Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist durch die Stromfreileitung erheblich vorbelastet.

Wie bisher sind zur Aufwertung des Ortsbildes pro 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Von den bisher auf der Stellplatzanlage angepflanzten 16 Hochstämmen werden zwölf im Rahmen der Erweiterung in die neuen Pflanzflächen der erweiterten Stellplatzanlage umgepflanzt. Die Baumumpflanzungen sollten im Winterhalbjahr erfolgen, so dass kein Einschlag während der Vegetationsperiode nötig ist. Bei den geplanten 122 Stellplätzen sind vier zusätzliche Hochstämmen auf der Stellplatzanlage vorzusehen. Zur langfristigen Sicherung dieses Baumbestandes wird die Größe der offenen Baumscheibe mit 10 m² bestimmt. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll

mindestens zwei Jahre betragen.

Da die bestehenden Grünstrukturen, die zukünftig das Sonstige Sondergebiet einbinden, erhalten bzw. wiederhergestellt werden, ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtanlage, wie geplant, zukünftig in das Ortsbild einfügen wird. Der Eingriff wird deshalb als nicht erheblich bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Ausweisen einer Baufläche im baulichen Zusammenhang
- Wiederherstellung der Landschaftseinbindung durch Knicks
- Beibehalten der gestalterischen Festsetzungen der B-Pläne Nr. 3 und 17

Empfehlungen:

- Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck
- Schutz der Ausgleichsfläche vor jeglichem Baustellenbetrieb
- Vermeiden eines Einschlags für die umzupflanzenden Hochstämme und Knickgehölze
- Rückführung des Oberflächenwassers in den Untergrund durch Mulden/Rigolen

Bilanzierung : Erweiterungsfläche für Sondergebiet, Mischgebiet und öffentlicher Weg (1.703 m²)

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz	Ausgleich
1. Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz	-----	883 m²	+ 883 m² x0,5 =	442 m²
1.1 Baufläche und versiegelte Freiflächen im SO-Gebiet (80 % von 955 m ²)	-----	764 m ²	+ 764 m ² x0,5 =	382 m ²
1.2 Wegfläche (öffentlich)	-----	119 m ²	+ 119 m ² x0,5 =	60 m ²
2. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	1.703 m²	444 m²	- 1.259 m²	(s. unter 1 u. 3)
2.1 Freiflächenanteil Mischgebiet	-----	253 m ²	+ 253 m ²	
2.2 Freiflächenanteil SO-Gebiet (20 % von 955 m ²)	-----	191 m ²	+ 191 m ²	
2.3 landwirtschaftliche Fläche	1.703 m ²	-----	- 1.703 m ²	

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz	Ausgleich
(Fortsetzung)				
3. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	-----	376 m²	+ 376 m²	-----
3.1 Ausgleichsfläche	-----	376 m ²	+ 376 m ²	-----
3.2 Knick (gesamter Geltungsbereich)*	93 m	109 m		69 m
junger Knick (2002) (Verh. 1:2)	60 m	66 m	- 54 m	
alter Knick (Verh. 1:1,75)	33 m	43 m	- 15 m	
3.3 Bäume (St-U 14-16 cm)	16 Stck.	20 Stck.	+ 4 Stck.	-----
Gesamt - Erweiterungsfläche	1.703 m²	1.703 m²		<u>442 m²</u>
Gesamt - Knickersatz				<u>178 m*</u>

(* Erläuterungen s. S. 13)

Der Eingriff erfordert insgesamt 442 m² Ausgleichsfläche, Knickneuanlagen von 178 m Länge sowie die Anpflanzung von 4 zusätzlichen Bäumen auf der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes.

Aufteilung:	Ausgleichsflächenbedarf	Knickneuanlage
	Innerhalb Geltungsbereich / außerhalb G.	innerhalb G. / außerhalb G.
A Sondergebiet	376 m ² / 6 m ²	66 m / 54 m (s. S. 13)
B Mischgebiet	- / -	43 m / 15 m (s. S. 13)
C Öffentlicher Weg	- / 60 m ²	- / -

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zu A - Sondergebiet

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden teilweise im Geltungsbereich zugeordnet. Die Realisierung der Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Sondergebiets erfolgt überwiegend auf der Ackerfläche, Gemarkung Siek, Flur 1, Teilstück des Flurstücks 25 (376 m²). Als Entwicklungsziel wird die Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen, wobei Pflanzenschutz- und Düngungsmaßnahmen zu unterlassen sind. Die Fläche ist mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bei einem Abstand von 1 m der Reihen und in der Reihe, Mindestpflanzgröße: 2 jährige Forstpflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte drei Jahre betragen.

Pflanzenauswahlliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Malus communis	-	Holzapfel
Pyrus communis	-	Holzbirne
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Als Ersatz für den an der ehemaligen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes vorhandenen Knick wird dieser an der neuen Grundstücksgrenze neu angelegt. Die vorhandenen Gehölze können wieder verwendet werden. Es verbleibt, eine Knickneuanlage von 54 m außerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren. Das entspricht bei 54 m Länge x 50,00 € = 2.700,00 € einer Ausgleichsfläche von 1.080 m² (2,50 €/m²).

Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsbedarf: Versiegelung	382 m ²
Ausgleichsbedarf: Knickersatz	1.080 m ²
Gesamt:	1.462 m ²

Ausgleichflächen

im Geltungsbereich:	376 m ²
außerhalb des Geltungsbereiches:	1.086 m ²

Die Ausgleichsfläche von 1.086 m² wird aus dem Ökopool „Höltigbaum“ in Stapelfeld entnommen. Sie entspricht einem monetären Gegenwert von 2.715,00 €.

zu B - Mischgebiet und zu C - öffentlicher Weg

Der Knick im Mischgebiet nördlich der Hauptstraße 1 ist an die neue Grundstücksgrenze zu verschieben. 10 m Knick sind neu anzulegen. Dadurch kann jedoch der erforderliche Ausgleich nicht vollständig erfüllt werden. Das Ausgleichsdefizit einer Knickneuanlage von 15 m ist aus dem Ökopool „Höltigbaum“ zu entnehmen. Dem entspricht bei 15 m Länge x 50,00 € = 750,00 € einer Ausgleichsfläche von 300 m² (2,50 €/m²).

zu C - öffentlicher Weg

Die Ausgleichsfläche für den öffentlichen Weg von insgesamt 60 m² wird ebenfalls aus dem Ökopool „Höltigbaum“ in Stapelfeld entnommen.

Insgesamt ist aus dem o. g. Ökopool eine Fläche von 1.446 m² zuzuordnen.

Die neuen Knicks sind mit einer Fußbreite von 2,5 bis 3 m und einer Höhe von 1,0 m anzulegen und zweireihig mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bei einem Abstand der Reihen und in der Reihe von 1,0 m, Mindestpflanzgröße Sträucher 60-100 cm bzw. Stammbüsche mit Stammumfang 10-12 cm. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte drei Jahre betragen.

Pflanzenauswahlliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Prunus spinosa	-	Schlehe
Malus communis	-	Holzapfel
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Der teilweise Verzicht auf den räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich begründet sich in der geringen Flächengröße des neu überplanten Areals. Diese Vorgehensweise entspricht den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Die Umsetzungsverpflichtung der Flächen und Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion sind durch entsprechende Bestimmungen in städtebaulichen Verträgen zu sichern bzw. die Ausgleichsmaßnahmen werden auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt.

Kosten

Im Zusammenhang mit dem Ausgleichserfordernis und der Grünordnung entstehen Kosten in Höhe von ca. 10.225,00 €.

A Sondergebiet

innerhalb des Geltungsbereiches:

1.	4 Stck. Bäume St-U 14-16 cm einschl. Pflanzarbeit	à 250,00 €	1.000,00 €
2.	12 Stck. Bäume St-U 16-18 cm umpflanzen	à 100,00 €	1.200,00 €
3.	66 m Knick verschieben und ergänzen	à 30,00 €	1.980,00 €
4.	376 m ² Feldgehölz herstellen	à 2,50 €	940,00 €

außerhalb des Geltungsbereiches:

5.	1.086 m ² Ökopool „Höltigbaum“	à 2,50 €	2.715,00 €
			<u>7.835,00 €</u>

B Mischgebiet

innerhalb des Geltungsbereiches:

6.	33 m Knick verschieben und ergänzen	à 30,00 €	990,00 €
7.	10 m Knickneuanlage	à 50,00 €	500,00 €

außerhalb des Geltungsbereiches:

8.	300 m ² Ökopool „Höltigbaum“	à 2,50 €	750,00 €
			<u>2.240,00 €</u>

C öffentlicher Weg

außerhalb des Geltungsbereiches:

9.	60 m ² Ökopool „Höltigbaum“	à 2,50 €	<u>150,00 €</u>
----	--	----------	-----------------

4.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung vom 9. März 2005 der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, wurde auf Grundlage der bereits durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 17 vom 21. März 2000 und der zugehörigen 1. Ergänzung vom 19.04.2000 die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des erweiterten Lebensmittelmarktes gegenüber der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung geprüft. Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der gewerblichen Emissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 17 anhand der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Beiblatt 1). Danach hält der Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes den Immissionsrichtwert bzw. den Orientierungswert an allen untersuchten Immissionsorten während des Tageszeitraumes (06:00 - 22:00 Uhr) ein. Während des Nachtzeitraumes (22:00 - 06:00 Uhr) schöpft der Gewerbelärm des Bebauungsplanes Nr. 17 den Immissionsrichtwert bzw. den Orientierungswert im Bereich des östlich gelegenen reinen Wohngebietes aus. Mit Berücksichtigung einer untersuchten nächtlichen Anlieferung des Marktes würde der Immissionsrichtwert bzw. der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der Misch- bzw. Dorfgebietsflächen hält der Gesamtbeurteilungspegel nachts den Immissionsrichtwert und den Orientierungswert ein. Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Marktes unter der Voraussetzung, dass während des Nachtzeitraumes keine Anlieferungen stattfinden, mit der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung verträglich ist.

Da ein Ausschluss nächtlicher Anlieferungen planungsrechtlich nicht festsetzbar ist, ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens eine entsprechende Auflage zu erteilen. Der mit dem Lebensmittelmarkt abgeschlossene Mietvertrag sieht den Ausschluss von Nachtanlieferungen bereits vor. Die Regelungen im bestehenden städtebaulichen Vertrag zu den Betriebszeiten sowie zum Ausschluss der Nutzung des Stellplatzes außerhalb der Betriebszeiten bleiben weiterhin wirksam. Von daher kann der Betrieb des baulich erweiterten Lebensmittelmarktes mit dem Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnbebauung gegen Lärm als verträglich angesehen werden.

Verkehrslärm

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird ebenfalls auf die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 erstellten lärmtechnischen Untersuchung zurückgegriffen, da sich die Ausgangssituation durch die geringfügige Erweiterung nicht wesentlich ändert. Bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen wurde festgestellt, dass die Pegelzunahme durch den Verkehr vom und zum Lebensmittelmarkt auf allen Straßenabschnitten unter 3 dB(A) liegt, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Wohnungen ausgeschlossen. Für die innerhalb des Plangebietes dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die innerhalb der textlichen Festsetzungen aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV bis V gelegene Gebäude gilt für die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A 1, BAB-Zubringer, Ortsumfahrung) abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

Elektrische und magnetische Feldstärken

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird von der 110-kV-Leitung Ahrensburg/Nord - Glinde, Mast 24 - 25, überspannt. Die E.ON Netz GmbH hat mit Schreiben vom 16. Februar 2005 darauf hingewiesen, dass ihr im Zuge der Baugenehmigungsverfahren die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und gemäß DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zuzusenden sind.

Die geplanten Vorhaben liegen im Einwirkungsbereich von Freileitungen gemäß der 26. BImSchV (10 m angrenzend an den äußeren Leiter). Die Grenzwerte für die elektrischen und magnetischen Feldstärken betragen bei Daueraufenthalt für das elektrische Feld 5,0 kV/m, für das magnetische Feld 100 µT. Die von der E.ON Netz GmbH berechneten Werte betragen unter der Leitung für das elektrische Feld < 0,24 kV/m in 1 m Höhe und < 0,25 kV/m in 4 m Höhe, für das magnetische Feld < 1,5 µT in 1 m Höhe und < 1,9 µT in 4 m Höhe, jeweils über Erdoberkante. Da die Grenzwerte deutlich unterschritten werden, liegt eine Gefährdung beim Aufenthalt im Näherungsbereich der Freileitung nicht vor.

4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Erschließung: Die Haupt-Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße Jacobsrade. Von der Landesstraße 224 besteht nur eine Zu- und Abfahrt für Rechtsabbieger. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ist keine wesentliche Verkehrssteigerung zu erwarten, so dass die vorhandene Erschließung auch zukünftig ausreichend sein wird. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes für Fußgänger- und Radverkehre ist durch den Geh- und Radweg an der Hauptstraße gesichert. Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer zentralen Anlage ca. 122 Stellplätze (vorher 102) zur Verfügung gestellt, die dem durch die Nutzung

verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entspricht.

Wasserversorgung: Die Gemeinde Siek wird über das Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke mit Trinkwasser versorgt. Das Leitungsnetz ist hydraulisch ausreichend dimensioniert. Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Hydranten gesichert. Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Bauart mit feuerbeständigen oder -hemmenden Umfassungswänden und harter Bedachung liegt der Löschwasserbedarf nach der Tabelle des Arbeitsblattes 405 des DVWG bei 48 m³/h über einem Zeitraum von zwei Stunden.

Abwasserentsorgung: Die Problematik des anfallenden Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist ebenfalls von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch untersucht worden. Danach erfolgt die Entwässerung über ein Mulden-Rigolen-System, das jeweils am Nord- und Ostrand des Grundstückes zu erweitern ist. Dieses System ist mit einer Gesamtlänge von 130 Metern (90 Meter Nordrand, 40 Meter Ostrand) und einer Breite von 2,50 Metern auszuführen. Die Verkehrsflächen entwässern oberirdisch über Mulden bzw. über einen Abscheider direkt in die Rigolen. Die Dachflächen werden den Rigolen über Grundleitungen direkt angeschlossen. Ein gedrosselter Ablauf in die Kanalisation mit 2,0 l/s erfolgt im Bereich der südlichen Grundstückszufahrt. Zwei zentral angeordnete Parkflächen entwässern abgekoppelt vom Rigolensystem über eigene 1,50 Meter breite Versickerungsmulden zwischen den Parkreihen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Siek eingeleitet, das über Freigefällekanäle und Druckrohrleitungen dem Kanalnetz der Hansestadt Hamburg zugeführt wird.

Fernmeldeeinrichtungen: Die Gemeinde Siek ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes wird nicht erforderlich.

Gas und Elektroenergie: Die Gemeinde Siek wird durch die Hamburger Gaswerke mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes ist bereits vorhanden. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall: Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen der AWS-Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Stormarn maßgeblich.

4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Über die für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und des Mischgebietes benötigten Flächen sind notarielle Kaufverträge mit dem Landwirt, der bislang noch Grundstückseigentümer ist, abgeschlossen worden.

5. Flächen und Kosten

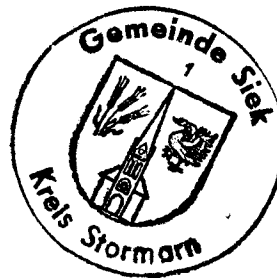
Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet - SO -	6.032 m ²	75,3 %
Mischgebiet - MI	1.479 m ²	18,5 %
Öffentlicher Weg	119 m ²	1,5 %
Ausgleichsfläche	376 m ²	4,7 %
Gesamtfläche	8.006m²	100 %

Der Eigentümer der Flächen des künftigen Sonstigen Sondergebietes trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens sowie der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Siek, den 19. Sep. 2005



[Handwritten Signature]
 (Rönner)
 Bürgermeister