

# Gemeinde Siek

## Flächennutzungsplan

### 11. Änderung

## Begründung

**GWB PLAN GmbH**

Hauptstraße 1 a

22962 Siek

Tel. (04107) 85 16 07 / Fax 85 16 09

Endgültige Fassung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines .....	2
2. Vorhandene und geplante Nutzungen .....	3
3. Umweltprüfung und Umweltbericht .....	4
4. Immissionsschutz .....	7
5. Ausgleichsmaßnahmen .....	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8

### 1. Allgemeines

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, sollen 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 mit dem Bebauungsplan Nr. 17 A ist im Parallelverfahren diese 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden, da die rechtsverbindliche Fassung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet eine gemischte Baufläche sowie landwirtschaftliche Flächen vorsieht. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Siek. Er umfasst das Grundstück des Frischemarkts auf der Ostseite der Einmündung der Straße Jacobsrade in die Hauptstraße sowie eine Erweiterungsfläche nach Südosten. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,7 ha.

## 2. Vorhandene und geplante Nutzungen

Bei der überplanten Fläche handelt es sich z. Zt. um ein Mischgebiet (Edeka-Markt) mit ca. 0,5 ha und um ein Teilstück der östlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft (Acker) von ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha. 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.

Es ist vorgesehen, das Mischgebiet und einen Teil der Erweiterungsfläche im Osten in ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ umzuwandeln. Weiter wird die im Südosten an das Sondergebiet angrenzende gemischte Baufläche (Grundstück Hauptstraße 1) geringfügig nach Norden hin erweitert, um einen Anbau zu ermöglichen. Eine verbleibende Dreiecksfläche von ca. 376 m<sup>2</sup> wird für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Teil der nördlich des bisherigen Mischgebietes als Grünfläche dargestellten Fläche ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Diese Fläche ist seinerzeit durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans nicht als Mischgebiet erfasst worden, wurde aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) als solches überplant.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Siek im Jahre 2000 an der Ecke Jacobsrade/Hauptstraße über eine Mischgebietsausweisung die Voraussetzung zur Ansiedlung eines Frischemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht. Mit dieser Ausweisung sollte städtebaulich der Beginn der geschlossenen Ortslage von Siek betont werden. Der Betreiber beabsichtigt nun, die derzeitige Verkaufsfläche durch einen ca. 460 m<sup>2</sup> großen Anbau zum Parkplatz hin zu erweitern. Begründet ist diese Planungsabsicht in dem Erfordernis, im Interesse der Kunden die Einkaufsgänge zu verbreitern, eine zusätzliche Kasse zu installieren und das Verkaufssortiment insgesamt aufzulockern, um es zeitgemäß und kundengerecht zu präsentieren. Eine quantitative Sortimentserweiterung im Sinne einer höheren Sortimentsbreite wird nicht angestrebt. Die daraus resultierende Verschiebung und Erweiterung der Stellplatzanlage von 102 auf 122 Stellplätze erfordert eine Vergrößerung des Grundstücks um ca. 955 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf über 1.200 m<sup>2</sup> steht nicht in Einklang mit der derzeitigen Ausweisung der Fläche als Mischgebiet. Daher wird eine Überplanung der Gesamtfläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ unumgänglich.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten vom 26.05.2004 (Nachtrag vom 05.07.2004) belegt ein deutliches 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 Frischemarktes ein. Die Entwicklung alternativer Standorte von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Ortslage Siek war schon zur Zeit der Aufstellung des B-Plans Nr. 17 (2000) auf lange Sicht als gescheitert anzusehen. Gleichrangige und vorrangige Marktgebiete anderer Gemeinden und Städte werden nicht tangiert. Nachhaltig 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 mit einem modernen Vollversorger selbst zu gewährleisten.

Die Haupt-Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße Jacobsrade. Von der Hauptstraße besteht nur eine Zu- und Abfahrt für Rechtsabbieger. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ist keine wesentliche Verkehrssteigerung zu erwarten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandene Erschließung auch zukünftig ausreichend sein wird.

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer zentralen Anlage ca. 122 Stellplätze zur Verfügung gestellt, die dem durch die Nutzung verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entsprechen.

In diesem Planungszusammenhang wird das Mischgebiet an der Hauptstraße (Bebauungsplan Nr. 3) um eine ca. 253 m<sup>2</sup> große Fläche zugunsten des Grundstücks Hauptstraße Nr. 1 erweitert.

### **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 im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt bzw. mit dem Bebauungsplan Nr. 17 ein Grünordnungsplan erarbeitet worden ist, sind nur darüber hinausgehende Auswirkungen zu untersuchen.

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. Die nachfolgenden Umweltbelange lassen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs erwarten.

## **Umweltprüfung**

**Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:** Die baulichen Erweiterungen erfordern eine Flächeninanspruchnahme auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen. Da es sich um keine besonders schutzwürdigen Bereiche handelt, die zudem vorbelastet sind, können nur geringe ökologische Risiken prognostiziert werden. Wegen der vorhandenen hohen Lärmimmissionen ist davon auszugehen, dass störungsempfindliche Tierarten diesen Freiraum bereits jetzt meiden. Eine Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten. Der Eingriff in den vor zwei Jahren angelegten Knickbestand ist ausgleichbar.

**Auswirkungen auf Boden:** Die Erweiterung des Frischemarktes sowie der gemischten Baufläche bereitet eine zusätzliche Versiegelung einer landwirtschaftlichen Fläche vor. Aufgrund der geringen Flächengröße wird das ökologische Risiko als gering eingeschätzt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist eine Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen.

**Auswirkungen auf Wasser:** Der Wasserhaushalt ist aufgrund der hohen Versiegelung bereits stark beeinträchtigt. Die Erweiterungsfläche wird wegen der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit an das bestehende Entwässerungssystem (Mulden-/Rigolensystem mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal) angeschlossen. Anhand einer hydraulischen Berechnung ist im Rahmen des Entwässerungsantrages nachzuweisen, ob für die neu befestigten Flächen eine Erhöhung der Ableitung in den Regenwasserkanal zu beantragen ist oder ob zusätzliche Mulden/Rigolen vorzusehen sind. Angesichts der geringen Flächengröße wird davon ausgegangen, dass der Wasserhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

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

**Auswirkungen auf die Landschaft:** Das derzeitige Erscheinungsbild am Ortseingang wird sich durch die baulichen Erweiterungen nicht wesentlich ändern, da die Erweiterungsfläche im baulichen Zusammenhang ausgewiesen wird. Wegen der relativ jungen Gehölzanpflanzungen ist eine wirksame Einbindung in das Ortsbild derzeit noch nicht gegeben.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:** Die Lärmeinwirkungen des Verkehrs bzw. die Emissionen des Einzelhandelsbetriebes sind im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits

untersucht 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. 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.

**Darstellung im Landschaftsplan:** Der Landschaftsplan einschließlich seiner 1. Fortschreibung entspricht in seinen Festsetzungen dem derzeitigen Bestand. Die Umwandlung einer ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen Fläche erfordert ein Änderungsverfahren bzw. die Feststellung einer Planabweichung.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:** Wechselwirkungen mit erheblichen Auswirkung sind nicht erkennbar.

### Umweltbericht

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel, die Erweiterung des Frischemarktes und der gemischten Baufläche am Orsteingang zu ermöglichen. Der zusätzliche Eingriff findet auf einer landwirtschaftlichen Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> statt. Die Auswirkungen der Baumaßnahmen sind nicht zuletzt aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits dort bestehenden hohen Versiegelung überschaubar. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist durch verschiedene fachtechnische Untersuchungen (Lärm, Verkehr, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum B-Plan Nr. 17) umfassend erfasst und berücksichtigt worden. Den Fragen

- Oberflächenentwässerung durch neu versiegelte Flächen,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch den neuen Eingriff,
- Elektrische und magnetische Feldstärken der 110-kV-Freileitung und
- Verträglichkeit der Erweiterung der Stellplatzanlage mit dem östlich gelegenen Mischgebiet unter Immissions Gesichtspunkten,

ist im Rahmen dieses Verfahrens bzw. des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A nachgegangen worden. Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 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) werden - soweit erforderlich - im Bebauungsplans durch Festsetzungen berücksichtigt.

## **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands: Der Umweltzustand in diesem straßennahen Bereich ist bereits jetzt erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Diese beziehen sich auf die Lärmbelastung, den Schadstoffeintrag sowie die Auswirkungen der unmittelbar angrenzenden Gartennutzung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Der Verzicht auf den Eingriff würde dazu führen, dass das gesamte Volumen des Bauvorhabens „Frischemarkt“ ganz und gar an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden müsste und dass der Gastwirt auf seinem Grundstück Hauptstraße 1 keine bauliche Erweiterung mehr vornehmen könnte.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Zur Verringerung der Eingriffsfolgen ist die Erweiterung bestehender Bauflächen gegenüber einer Neuausweisung zu bevorzugen. Weitere Details sind im Bebauungsplan zu ermitteln.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Der eng gefasste Geltungsbereich sowie die notwendige Anbindung an bestehende Grundstücke lässt alternative Lösungen nicht zu.

### **Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung lässt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Diese Einschätzung beruht darauf, dass eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden, die zusätzliche Eingriffsfläche gering, die Fläche insbesondere durch Lärm bereits erheblich vorbelastet ist und es sich um eine Fläche von nur allgemeiner Bedeutung handelt. Die zusätzliche Versiegelung ist ausgleichbar. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich festzusetzen sowie die Notwendigkeit zur Überwachung von Umweltauswirkungen darzulegen.

## **4. Immissionsschutz**

Bezüglich der Lärmimmissionen wird auf die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 erstellte lärmtechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom 09.04.2000 zurückgegriffen, da sich die Ausgangssituation durch die Erweiterung nicht wesentlich ändert wird.

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes ergeben sich Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von bis zu 50 dB(A) tags bzw. 45 dB (A) nachts bei einer nächtlichen Anlieferung. Insofern werden die Immissionsrichtwerte bzw.

Orientierungswerte für Misch- bzw. Gewerbegebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbeflächen mit 46 dB(A) tags ergibt sich ein Gesamtbeurteilungspegel von bis zu 52 dB(A). Der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird somit eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbeflächen mit 37 bis 40 dB(A) nachts ergibt sich bei einer nächtlichen Anlieferung eine Pegelzunahme von maximal 1 dB(A). Der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird somit ebenfalls eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen sind tagsüber Überschreitungen der Spitzenpegel gemäß TA-Lärm nicht zu erwarten. Nachts können bei einer LKW-Anlieferung Überschreitungen im Bereich des nächstgelegenen Wohngebäudes nicht ausgeschlossen werden. Da bereits geeignete Vorkehrungen (LKW-Zu- und -Abfahrten nachts nur über die Straße Jacobsrade) getroffen sind, ist nächtliche Anlieferung möglich.

Bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen liegt die Pegelzunahme durch den Verkehr vom und zum Lebensmittelmarkt unter 3 dB(A), so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Regelungen im bestehenden städtebaulichen Vertrag zu den Betriebszeiten sowie zum Ausschluss der Nutzung des Stellplatzes außerhalb der Betriebszeiten bleiben weiterhin wirksam. Von daher ist der Betrieb eines baulich erweiterten Lebensmittelmarktes mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnbebauung gegen Lärm verträglich. Auch die Erweiterung der Stellplatzanlage in östliche Richtung, den im Rahmen eines Nachtrages die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch untersucht hat, führt zu keinem anderen Ergebnis.

## **5. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes bzw. des Gebäudes Hauptstraße 1 auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen bereitet eine zusätzliche Versiegelung sowie einen Eingriff in den neu hergestellten Knickbestand vor. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist eine Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen. Die zu erwartende Komplexität wird als gering beurteilt.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupt-Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße Jacobsrade. Von der Hauptstraße 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 ist.

### Wasserversorgung

Die Gemeinde Siek wird über das Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke mit Trinkwasser versorgt. Das Leitungsnetz ist hydraulisch ausreichend dimensioniert. Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Hydranten gesichert.

### Abwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über das im Nordosten des Plangeltungsbereiches vorhandene und im Osten neu geplante Mulden-/Rigolensystem mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal abgeleitet. 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 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 bei Erweiterungsabsichten die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

### Abfall

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

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Siek, den 30. Juni 2005



*Rönner*  
(Rönner)  
Bürgermeister