

# GEMEINDE TANGSTEDT



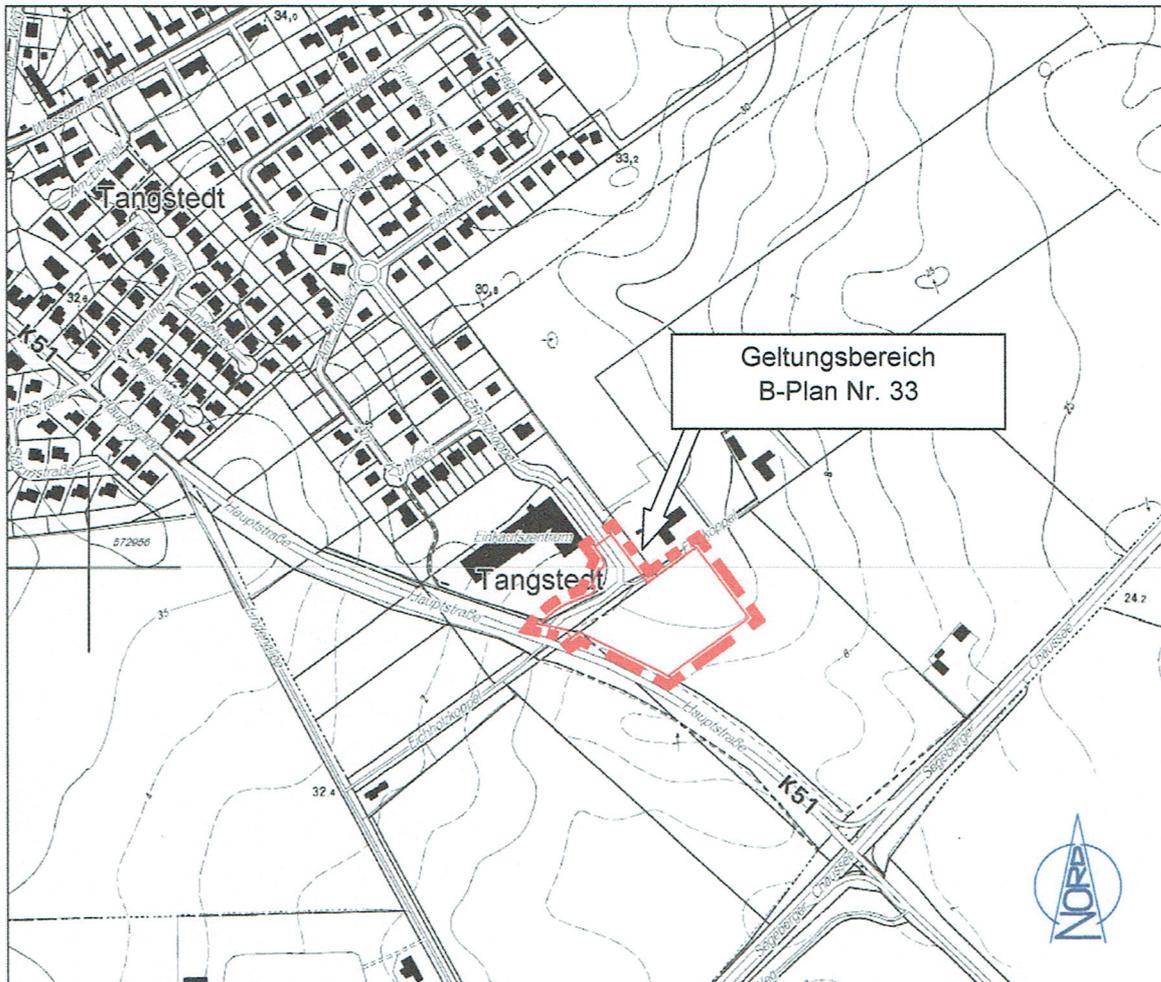
Kreis Stormarn



## Bebauungsplan Nr. 33

für das Gebiet südlich 'Eichholzkoppel', östlich 'Hauptstraße' (K 51)

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4	Angaben zum Bestand .....	6
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Anlass der Planung .....	7
2.2	Ziele der Planung .....	10
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	10
3.2	Grünordnung.....	12
3.3	Immissionsschutz.....	13
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	15
3.5	Hinweise .....	17
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	18
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>19</b>
5.1	Einleitung .....	19
5.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	20
5.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden .....	22
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	28
5.5	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	32
5.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans.....	32
5.7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan.....	33
5.8	Zusätzliche Aspekte .....	33

5.9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	34
5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	35
5.11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung .....	35
5.12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich .....	36
5.13 Hinweise zur weiteren Umsetzung .....	39
5.14 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen.....	39
5.15 Festsetzungsvorschläge .....	40

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVObI. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVObI. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz wäre eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche - nach Umsetzung der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Erweiterungsvorhaben - insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

Zu berücksichtigen ist aber, dass das Landes-UVP-Gesetz mit der darin enthaltenen UVP-Pflichtigkeit nicht anzuwenden ist, wenn - wie es hier der Fall ist - ein Vorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplanes beantragt wird. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Umweltbelange dann in angemessener Weise berücksichtigt sind, wenn eine Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung nach den Regelungen des BauGB erfolgt. Die Durchführung einer zweiten, parallelen Prüfung der Umweltschutzgüter würde zu keiner Verbesserung der Informationslage führen.

Im Ergebnis finden also die „normalen“ Vorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Anwendung. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nach dem Landes-UVP-Gesetz ist somit nicht erforderlich.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	15.07.2015
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.07.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	28.06.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.02.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.03.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.03. - 24.04.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	30.05.2018

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Tangstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Norderstedt, die ein Mittelzentrum darstellt.

Gemäß Ziffer 2.8 (5) des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) soll in allen Gemeinden "auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden."

Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung, wie Tangstedt, sind regelmäßig nur für Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben geeignet. Ausnahmen von diesem Schwellenwert sind aber in Einzelfällen möglich. Zu diesem Thema fand ein Gespräch mit der Landesplanungsbehörde am 27. Juni 2016 statt, in dem u. a. erläutert wurde, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Plangebiet ein neues Baugebiet mit ca. 100 Wohneinheiten (WE) geplant sei und die nördliche Grünfläche zusätzlich mit 40 bis 50 bedarfsgerechten Wohnungen (1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26) bebaut werden soll. Zudem betreibe Aldi in Tangstedt seinen umsatzstärksten Markt in der Region, der 'aus allen Nähten platze' und dringend fit für die Zukunft gemacht werden müsse. Die Gemeinde mit ihren ca. 6.500 Einwohnern wolle für die nächsten 20 bis 30 Jahre gewappnet sein, um auch in Zukunft seine Einwohner angemessen versorgen zu können.

Die Bedenken der Landesplanung wurden daraufhin insoweit zurückgestellt, wenn bei Betrachtung des gesamten Nahversorgungszentrums Eichholzkoppel, also einschließlich einer Erweiterung auch des Vollversorgers Edeka und eines die frei werdenden Flächen von Alt-Aldi nachnutzenden Drogerie-Marktes, im Verbund 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden würden. Wie auch in vergleichbaren Fällen in anderen Orten des Landes würden damit die Möglichkeiten des LEP 2010 vollständig ausgenutzt, ohne dass die Langfristkonzeption zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Bezugnahme auf das zentralörtliche System in

Frage gestellt werden würde. Bei dem Gespräch ging man noch von den Einzelgrößen

- Vollversorger Edeka - 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Discounter Aldi - 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Drogerie-Markt Budnikowsky - 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

aus.

Nach einem persönlichen Gespräch des Bürgermeisters der Gemeinde Tangstedt mit der Landesplanungsbehörde wurde eine Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von 1.200 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt. Dieses Gespräch fand statt wenige Wochen vor der Entscheidung von Aldi-Nord, die Backwarenanordnung und die Trägerstandorte im Bereich der Regalgänge aller zukünftigen Märkte zu optimieren, was zu einer Verkaufsfläche von 1.265 m<sup>2</sup> führt. Die Breite der Märkte im Bereich der verkaufsrelevanten Fläche vergrößert sich dadurch auf voller Länge um 0,79 m (24,39 m anstatt 23,60 m).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' dar. Somit entspricht der Bebauungsplan Nr. 33 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,07 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsgefüges der Gemeinde Tangstedt, Ortsteil Tangstedt. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich 'Eichholzkoppel' und östlich 'Hauptstraße' (K 51).

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus einer Ackerfläche. Im südwestlichen Randbereich entlang der 'Hauptstraße' (K 51) und der 'Eichholzkoppel' befindet sich ein Knick, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das vorhandene Nahversorgungszentrum mit dem bisherigen Aldi-Markt, einem Edeka-Markt, einem Tabak-/Zeitschriften-Shop und einem Friseur. Nordöstlich ist die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes anzutreffen. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Aldi, ihren bestehenden Markt aufzugeben und durch einen Neubau zu ersetzen. Um über die möglichen Standorte abzuwägen, wurde am 18. Juli 2013 eine 'Abwägung verschiedener Standortalternativen' von der 'Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH', Neumünster, durchgeführt.

Betrachtet wurden die folgenden fünf Alternativstandorte:

- Standort 1: Nördlicher Ortsrand Wilstedt
- Standort 2: Südlicher Ortsrand Wilstedt
- Standort 3: Fernmeldeturm Tangstedt
- Standort 4: Östlich Lindenallee Tangstedt
- Standort 5: Südlich Eichholzkoppel Tangstedt

Es erfolgte eine Abwägung der Standorteignung hinsichtlich der Einflüsse der Stadt- und Landschaftsplanung, des Schallschutzes und der Verkehrsplanung im Umfeld der fünf Standorte.

Gemäß der erfolgten Abwägung wurde folgende Rangfolge der Standorte für den Neubau des Discountmarktes empfohlen:

- Standort 5: Südlich Eichholzkoppel Tangstedt  
vor
- Standort 2: Südlicher Ortsrand Wilstedt  
vor
- Standort 4: Östlich Lindenallee Tangstedt  
vor
- Standort 1: Nördlicher Ortsrand Wilstedt  
vor
- Standort 3: Fernmeldeturm Tangstedt

Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung wurde die Planung für die Fläche 5 'südlich Eichholzkoppel' konkreter. Der bestehende Frischemarkt möchte sich dann in das leerfallende Gebäude des Aldi-Marktes erweitern. Zudem ist eine Ansiedlung eines Drogerie-Marktes in dem restlichen Gebäude angedacht. Eine bauliche Erweiterung des Alt-Standortes kommt aufgrund des Gespräches mit der Landesplanungsbehörde vom Juni 2016 nicht in Betracht.

Um die verkehrliche Situation abschätzen zu können, wurde daraufhin von der 'Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH', Neumünster, am 11. November 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Verkehrsgutachten sollte klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Das Gutachten untersuchte die Leistungsfähigkeiten der

Verkehrsanlagen und spricht Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehre aus.

Das Gutachten kommt zu folgender Empfehlung:

"Die im Plankonzept der *R. Nickel Architekten, Ingenieure, Planer - Stand: 07.05.2015* vorgesehene Lage der Grundstückszufahrt resultiert aus dem Grundstückszuschnitt und der sich daraus ableitenden Positionierung des Verkaufsgebäudes mit seiner Anlieferzone. Um aus diesen Zwängen heraus gleichzeitig eine Andienung der Anlieferzone durch Sattelzüge zu ermöglichen, verbleibt nur die Positionierung der Grundstückszufahrt im Eckausrundungsbereich von der *Eichholzkoppel* zur *Eichkoppeltwiete*. An dieser Position entsteht dann eine Kreuzung mit fünf Knotenpunktarmen, die durch ungünstige Fahrgeometrien geprägt ist, die zum Schneiden der Gegenfahrstreifen führen. Verkehrsrechtlich sind die beiden Grundstückszufahrten gegenüber der *Eichholzkoppel* aber auch der *Eichholtzwiete* untergeordnet, da es sich eben um Grundstückszufahrten handelt. Gleichzeitig stellen sie aber zwei der am stärksten belasteten Knotenpunktarme dar, so dass sich die Fahrzeuge, welche die Parkplätze verlassen, bevorrechtigt fühlen, obwohl sie es nicht sind. Alle diese Defizite senken die Verkehrssicherheit an diesem ohnehin ungünstig geschnittenen Knotenpunkt weitergehend."

Es wird daher die Anlage eines fünfarmigen, ovalen Kreisverkehrs empfohlen.

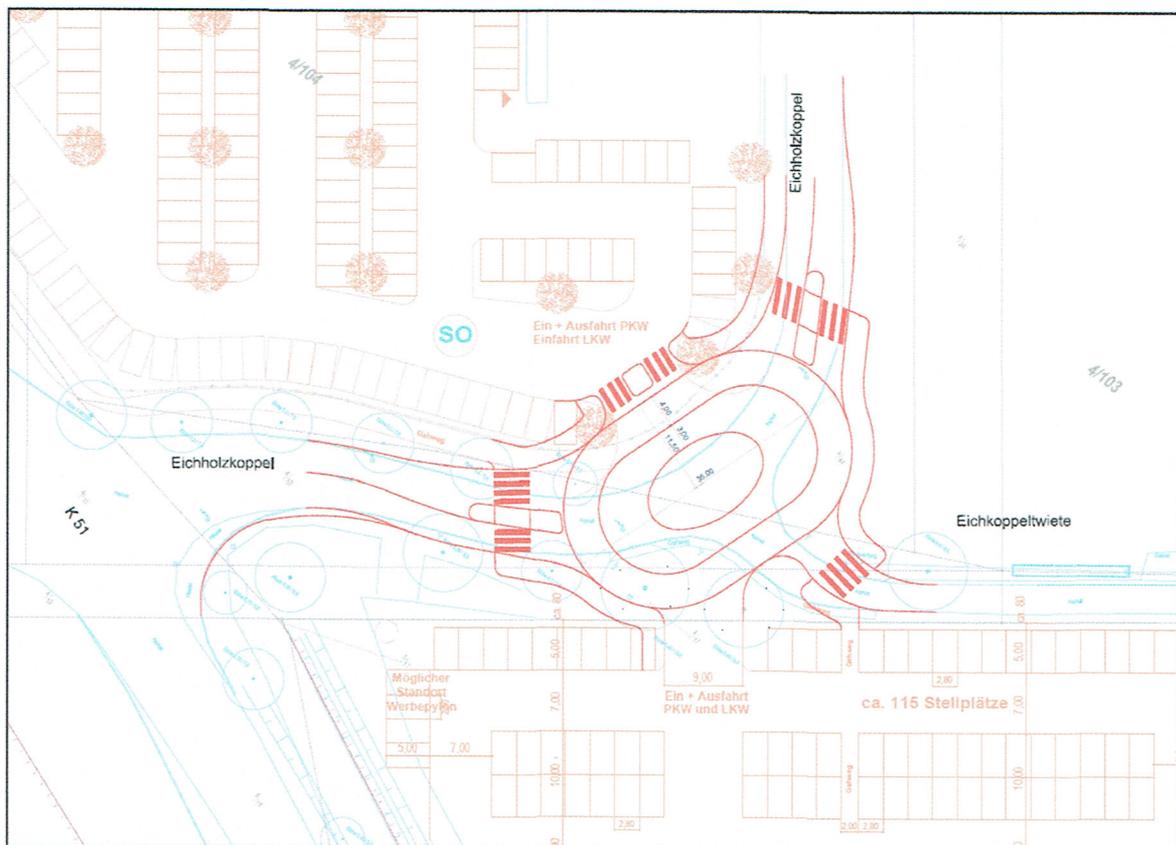


Abbildung 1: Skizze Kreisverkehr, Eichholzkoppel / Eichkoppeltwiete / Grundstückszufahrten (Bild 5.3 aus Verkehrsgutachten WVK vom 11. November 2016)

Laut Verkehrsgutachten werden durch diese Lösung "die Parkplatzzufahrten verkehrsrechtlich gleichberechtigt, die Sichtverhältnisse verbessert und eine eindeutige Verkehrsführung für Fußgänger geschaffen. Es können so sowohl die bestehenden Sicherheitsdefizite als auch neue - durch die zusätzliche Grundstückszufahrt entstehende - Defizite behoben werden. Die Gestaltung als Kreisverkehr hält für die Zukunft die gleiche Funktionalität der *Eichkoppeltwiete* offen. Eine Veränderung des Knotenpunktes *Hauptstraße (K 51) / Eichholzkoppel* ist gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung (Abschnitt 4.2 des Verkehrsgutachtens) nicht notwendig."

Aufgrund der Ergebnisse plant die Firma Aldi nun ihren Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite des vorhandenen Aldi-Marktes sowie die Errichtung des fünfarmigen, ovalen Kreisverkehrs, um die verkehrliche Situation zu sichern. Der Aldi-Markt soll mit seiner dem aktuellen Entwicklungsstand entsprechenden Verkaufsfläche von 1.265 m<sup>2</sup> neu errichtet werden.

Auf Anregung der Landesplanungsbehörde, der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Stadt Norderstedt hat die Gemeinde Tangstedt eine Wirkungsanalyse hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen beauftragt, in der die Änderungen im B-Plan Nr. 27 (Erweiterung Edeka, Neuansiedlung Drogerie-Markt) und die durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 33 (Neustandort Aldi) vorbereiteten Verkaufsflächen gutachterlich untersucht werden sollten. Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 22. September 2017 u. a. zu folgendem Ergebnis:

"Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Tangstedt. Mit der Modernisierung der Lebensmittelmärkte ALDI und EDEKA und der ergänzende Neuansiedlung des BUDNI Drogerie-Fachmarktes ist das planerische Ziel verbunden, einen bestehenden Nahversorgungsstandort in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld den heutigen Markterfordernissen anzupassen und längerfristig zu erhalten.

Da die Gemeinde Tangstedt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, ist für die Realisierung des Planvorhabens der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für den zentralen Ort Norderstedt eine wesentliche Voraussetzung. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung wurde eine ökonomische Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Norderstedt und im weiteren Untersuchungsgebiet abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden. Aus Sicht der CIMA erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation weder in der Stadt Norderstedt noch im weiteren Umland durch die Planvorhaben gefährdet.

In Folge der Neuansiedlung des BUDNI Drogerie-Fachmarktes werden in der Stadt Norderstedt (Schmuggelstieg) und der Gemeinde Nahe Umsatzumverteilungsquoten in einem abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst. Die Umsatzumverteilungseffekte werden jedoch in erster Linie innerhalb des

BUDNIKOWSKY-Konzerns spürbar sein und sind als Folge einer unternehmerischen Entscheidung zur Filialnetzverdichtung zu akzeptieren.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein (2010) an einen Standort des großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nur z. T. erfüllt: Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot. Das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot können zudem als erfüllt betrachtet werden, da der zentrale Ort Norderstedt nicht durch negative Auswirkungen betroffen sein dürfte.

Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Tangstedt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittel-Discounters ALDI und des Lebensmittel-Frischemarktes EDEKA sowie die Neuansiedlung des ergänzenden Drogerie-Fachmarktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten. Aus Sicht der CIMA sollte das Planvorhaben positiv begleitet werden."

## **2.2 Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 soll das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Gemeinde unterstützte Standortverlegung und Erweiterungsabsicht der Firma Aldi verwirklichen zu können.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlegung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Standortes;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Sicherung und Optimierung der verkehrlichen Erschließung.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Discounter' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max.

1.270 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt, den Werbepylonen und die Stellplatzanlage mit ca. 80 Stellplätzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmittel-Discounter mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen, sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch der Anlieferungsbereich und die Papppresse darin Platz finden.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bereich der Grundstückszufahrt und im Nordwesten an der 'Eichholzkoppel' je ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der jeweiligen Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße zulässig.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 38,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 8,00 bis 8,50 m über der anzutreffenden Geländehöhe entspricht. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 3,0 Meter überschreiten.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Aldi-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von ca. 55 m erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für die freistehenden Werbeträger im Bereich der Grundstückszufahrten. Diese dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m über der jeweiligen Fahrbahnmitte der angrenzenden Straßen erreichen.

### **3.2 Grünordnung**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Acker-Teilfläche. Der Südwesten des Plangebietes entlang der 'Hauptstraße' (K 51) und der 'Eichholzkoppel' wird durch einen Knick begrenzt. Alle Knicks sind nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Der Knick erhält einen 3,00 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Im Osten grenzt der restliche Bereich der Ackerfläche an das Plangebiet an, im Westen befindet sich die Straße 'Eichholzkoppel' sowie das dort vorhandene Nahversorgungszentrum.

Um das Plangebiet landschaftlich einzubinden, werden zusätzlich zum Erhalt von Bäumen und des Knicks weitere Bäume und Hecken sowie der Lärmschutzwall mit Pflanzgebot festgesetzt.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### 3.3 Immissionsschutz

Zu der Frage von Immissionen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm wurde durch die Gemeinde Tangstedt eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die LAIRM-Consult GmbH kommt in ihrer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Tangstedt /Storman vom 12. Dezember 2017 zu folgendem Ergebnis:

#### a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 will die Gemeinde Tangstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ALDI-Marktes schaffen. In direkter Nachbarschaft befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen (NVZ) sowie Wohnbebauung. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu prüfen, ob sich durch die geplante Straßenbaumaßnahme Anspruchsberechtigungen auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ ergeben und inwieweit Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

#### b) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) für den Prognose-Planfall (Nahversorgungszentrum und der geplante Betrieb des ALDI-Marktes) ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Im Prognose-Nullfall wurde das nördlich gelegene Nahversorgungszentrum berücksichtigt. Für das Nahversorgungszentrum wurden die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26 und Nr. 27 der Gemeinde Tangstedt zugrunde gelegt. Gemäß der schalltechnischen

Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Tangstedt werden die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der umgesetzten Lärmschutzmaßnahmen erfüllt.

Für den geplanten ALDI-Markt werden zwei Varianten geprüft. In Variante 1 ist die Stellplatzanlage mit einer Oberfläche der Fahrgassen aus Asphalt oder Vergleichbares ausgeführt und in Variante 2 hat der Stellplatz eine Parkplatzoberfläche in Pflasterbauweise und einer Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 28 m.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Prognose-Planfall in beiden Varianten an der umliegenden maßgebenden Wohn- und Bürobebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des ALDI-Marktes unter Berücksichtigung der oben genannten Lärmschutzmaßnahme grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

#### c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90. Für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags wird im Nahbereich der Hauptstraße und der Straße Eichholzkoppel überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags für Gewerbegebiete (GE) wird innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird im Nahbereich der Straße Eichholzkoppel und in einem Abstand von bis zu 28 m zur Straßenmitte der Straße Hauptstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 59 dB(A) für Gewerbegebiete (GE) wird innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nicht erforderlich.

Zum Schutz der Büronutzungen innerhalb des Gebäudes sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 der DIN 4109 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm). Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 70$  dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Durch die straßenbaulichen Maßnahmen an der Straße Eichholzkoppel bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach gemäß 16. BImSchV.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird zukünftig über einen neu anzulegenden fünfarmigen, ovalen Kreisverkehr an der Straße 'Eichholzkoppel' erschlossen. Die 'Eichholzkoppel' mündet im Südwesten in die 'Hauptstraße'. Über die 'Hauptstraße' besteht sowohl eine Anbindung an den Ortsteil Wilstedt, als auch an die B 432 in Richtung Hamburg und Bad Segeberg. Das Plangebiet ist über die Haltestelle 'Bützberg' unmittelbar und fußläufig an den ÖPNV angeschlossen. Bei den dort verkehrenden Linien handelt es sich um:

- Linie 378 – Glashütte/Duvenstedt – Tangstedt (Kr. Stormarn) – Wilstedt – U-A-Norderstedt Mitte;
- Linie 478 – Schulverkehr Kayhude – Tangstedt (Kr. Stormarn) – Norderstedt, Schulzentrum Süd – Harksheide, Falkenbergsschulen;
- Linie 7590 – Schulverkehr Nahe – Tangstedt – Itzstedt – Leezen – Bad Segeberg

#### Wasserversorgung

Die Gemeinde Tangstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Trinkwasserversorgung. Betreiber ist die 'Hamburger Wasserwerke GmbH'. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle (z. B. Hydrant) maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Hydranten in ausreichendem Maße sichergestellt werden kann. Bei Bedarf sind zusätzliche Hydranten zu setzen.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung scheidet eine Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden-/Rigolensysteme) aus. Als denkbare Lösungen verbleiben ein Gründach mit einem hohen Verdunstungsanteil für das Hauptgebäude und/oder Lösungen zur Zwischenspeicherung. Hamburg Wasser machte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf aufmerksam, dass die Niederschlagswassereinleitung von dem Aldi-Grundstück in das vorhandene Regenwasserleitungsnetz auf max. 14 l/s zu begrenzen ist. Darüber hinausgehende Zuflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und können nur verzögert in das Kanalsystem eingeleitet werden. Die Einhaltung der zulässigen Einleitmenge ist durch den Einbau einer entsprechenden Drosseleinrichtung (in einem separaten Schacht) zu gewährleisten. Die erteilten Hinweise sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

#### b) Schmutzwasser

Das Aldi-Grundstück hat keine direkte Belegenheit an einen Schmutzwasserkanal. Zur Sicherstellung der Erschließung ist die Verlängerung bestehender Kanäle, über die das anfallende Schmutzwasser dem nordöstlich des Ortsteils Tangstedt gelegenen Klärwerk zugeleitet werden kann, erforderlich.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Tangstedt ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Tangstedt wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit Erdgas versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls durch dieses Versorgungsunternehmen.

### Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der

Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Entsprechende Flächen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind vorzuhalten.

Die Satzung sieht als zulässige Nutzung das Aufstellen von Wertstoffsammelbehältern innerhalb des Plangebietes vor. Eine bestimmte Fläche dafür ist in der Planzeichnung nicht vorgegeben. Vielmehr bleibt es einer Abstimmung der AWSH und der Firma Aldi vorbehalten, ob und wo, wie auch anderenorts bereits vereinbart, möglichst Depotcontainer als Unterflursystem bereit gestellt werden.

### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

### Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut 'Boden' wird dem Plangebiet ein Flächenanteil von 3.150 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto Barker Heide (ÖK 08-1) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein in der Gemeinde Bark im Kreis Segeberg zugeordnet.

### Passiver Lärmschutz

Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Juli 2010 muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen über die DIN-Vorschriften Kenntnisse erlangen können, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie die Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), können bei der Amtsverwaltung Itzstedt, Abteilung Bauamt, Segeberger Str. 41 23845 Itzstedt, eingesehen werden.

## **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## **4. Flächen und Kosten**

Die Gemeinde Tangstedt hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV Tangstedt, Eichholzkoppel, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Sonstiges Sondergebiet	6.556	61,4
Öffentliche Verkehrsflächen	2.692	25,2
Knick und Knickschutzstreifen	431	4,0
Pflanz- und Grünflächen	1.006	9,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.685</b>	<b>100,0</b>

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

#### Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich von rund 1,07 ha Größe mit der Zweckbestimmung „Discounter“ schließt sich nordöstlich an die ‚Hauptstraße‘ (K 51) und südöstlich an ein bestehendes Versorgungszentrum mit der Zufahrstraße ‚Eichholzkoppel‘ an. Damit erweitert sich die Bebauung der Ortslage von Tangstedt weiter in Richtung ‚Segeberger Chaussee‘.

Aufgrund notwendiger Änderungen im Bereich der bestehenden Verkehrsführungen ist die entsprechende Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Lage im Raum ist aus der Übersicht im Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Gemeinde Tangstedt plant hier einen im Umfang den Flächenanforderungen für Verkaufsflächen angemessen großen Standort für einen Discounter nebst

### Stellplatzflächen für Kunden.

Die nähere Umgebung an der Ortszufahrt ist bereits durch die hier seit Jahren bestehende Nutzungsstruktur mit einem Nahversorgungszentrum bestimmt. Nahezu die gesamte Fläche des hier relevanten Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Das geplante Sondergebiet wird durch Grünstrukturen eingefasst. Für die Bebauung mit dem nicht unterkellerten Discountergebäude ist bei einer GRZ von 0,8 eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 - 8,5 m vorgegeben. Nördlich und westlich vor dem geplanten Gebäude werden die erforderlichen Stellplätze ohne weitere Begrünung bei minimaler Baumgliederung errichtet.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. v. Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

### Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung von Ackerfläche für Gewerbefläche mit entsprechender Versiegelung;
- Beseitigung eines Anteils von Verkehrsgrün mit einzelnen Bäumen an der Zufahrt der Straße ‚Eichholzkoppel‘.

### **5.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

#### Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden über einen biologischen Fachbeitrag zum Artenschutz geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des §1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom

14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, §1a Wasserhaushaltsgesetz und §1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der mit Gültigkeit ab 01.01.2014 aktualisierten Fassung sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011.

### Fachpläne

Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

Landesentwicklungsplan (2010):

1. Lage im Ordnungsraum (Ziffer 1.3);
2. Lage in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.2);
3. Östlich der ‚Hauptstraße‘ und somit mit dem Plangebiet beginnt eine weitläufige Darstellung eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft (Ziffer 5.2.2).

Regionalplan Planungsraum I (1987/88):

1. Lage in einem großräumigen Wasserschongebiet (Ziffer 6.4.1(4));
2. Lage in einem weiten Bereich für Naherholung und Fremdenverkehr (Ziffer 7.2.(1) und 4)).

Landschaftsprogramm (1998):

1. Lage im Schwerpunkttraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene;
2. Lage in weitem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (1998):

Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Biotopverbundplanung (Umweltdaten 2017):

Flächen mit Schwerpunktbereich-Darstellung befinden sich nächst gelegen etwa 1,5 km weiter nördlich und östlich.

Landschaftsplan der Gemeinde Tangstedt (2006):

Als kommunaler Fachplan 'Naturschutz' verfügt die Gemeinde über einen aktuellen Landschaftsplan vom 20.12.2006; in der 3. Änderung dieses Landschaftsplans vom 25.05.2014 (Verf. ALSE / Dr. Liedl). Darin ist die Teilfläche des Geltungsbereichs in der Bestandskarte mit Ackernutzung (Ackergras) und in der

Planungskarte bereits als Sondergebiet für Nahversorgung incl. einer Eingrünung zur Landschaft. einbezogen. Insofern deckt sich die aktuelle Planung mit der 3. Änderung des Landschaftsplans.

### **5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick:

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet bildet in seiner Gesamtheit einen in südöstliche Richtung vorgeschobenen Bestandteil am Rand der Bebauung der Ortslage von Tangstedt. Insofern definiert sich mit dessen Bebauung und Umfeld-Gestaltung der wesentliche Ortsrand aus südlicher Richtung hier neu.

In der Gesamtheit betreffen vornehmlich aus landwirtschaftlicher Nutzung sowie aus umliegenden Verkehrsflächen resultierende Vorbelastungen das Plangebiet.

Funktionszusammenhänge:

Dem Plangebiet kommt hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion keine wichtige Bedeutung zu. Bedeutsam ist der Bestand an vorhandenen Gehölzstrukturen für das Landschafts- und Ortsbild. Er darf insofern nicht ausgedünnt werden.

Besiedlung:

Nördlich der an den Geltungsbereich anschließenden Zuwegung ‚Eichkoppeltwiete‘ schließen sich einzelne Wohngebäude und eine Hofstelle an. Weiter entfernt im Osten und mit Anbindung an die ‚Segeberger Chaussee‘ befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Größere Neubaugebiete befinden sich in räumlicher Distanz weiter nördlich im Straßenverlauf der ‚Eichholzkoppel‘.

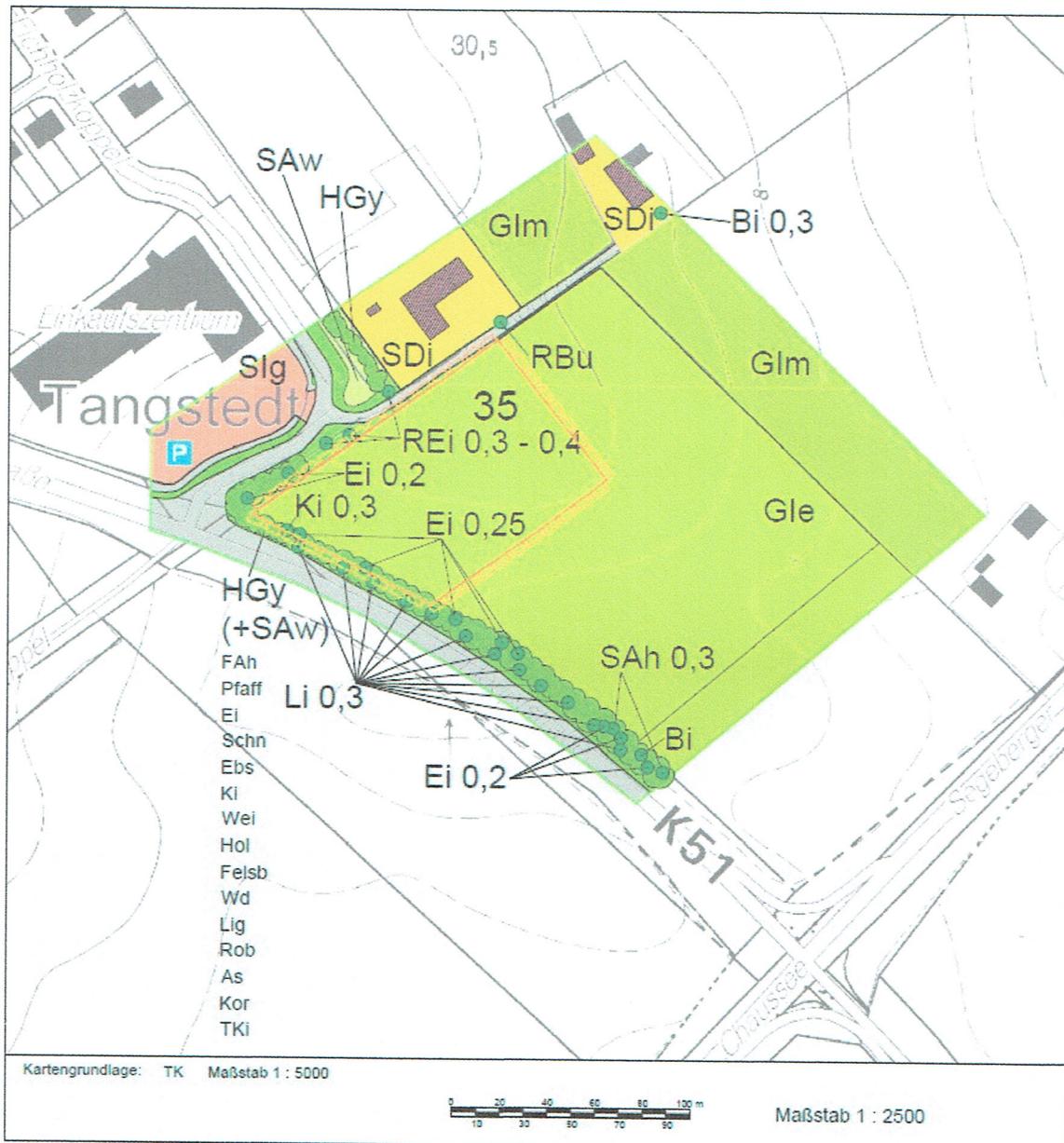


Abb 3.: Bestandskarte (ALSE GmbH, 2014)

### Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

#### Boden und Relief:

Die Reliefstruktur im Plangebiet ist relativ eben bei Höhenlagen um 30 m ü. NN bei den Gebäuden. Soweit erkennbar, zeigen sich sandige Lehmböden. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Mücke GmbH Feb. 2017), was auf 13 Kleinrammbohrungen beruht. Zusammengefasst finden sich unter einer bis zu 0,5 m mächtigen humosen Mutterbodenschicht bis zu einer untersuchten Tiefe

von 6 m tonig-sandige Geschiebelehm Böden, innerhalb derer Sandschichten eingelagert sind.

Grund- und Schichtenwasser wurde bei den Bohrungen im Feb. 2017 nicht festgestellt. Es muss allerdings aufgrund oberflächennah anstehender, schwach wasserdurchlässiger Geschiebelehme und -mergel gerade nach Starkregenereignissen, mit Stau- und Schichtenwasser gerechnet werden.

#### Bewertung

Die Böden des Plangebietes sind in erheblichem Anteil durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Es bestehen keine Hinweise auf seltene Bodenarten. Das Relief im Plangebiet ist eben und fällt in der weiteren Umgebung nach Süden und Osten leicht ab.

#### Wasser:

Aus den vorgenannten Bodenuntersuchungen ergeben sich keine besonderen Konflikte mit dem Grundwasser-Flurabstand. Im Gebiet oder in der näheren Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet über dem Gefälle folgende Dränagen in südlicher und westlicher Richtung und vom bisher überbauten Gelände des nördlich angrenzenden Einkaufszentrums über den Regenwasserkanal im Verlauf der Straße ‚Eichholzkoppel‘. Hinsichtlich Grund- und Trinkwasser bestehen keine weitergehenden planungsrelevanten Angaben.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

#### Klima, Luft:

Im Plangebiet können hinsichtlich Mikroklima nur wenige Teilbereiche mit einigen Charakteristika unterschieden werden. Diese befinden sich im Verlauf nordöstlich angrenzend des Gehölzsaumes an der ‚Hauptstraße‘ und sind hier durch Windschutz und Schattenseite geprägt. Die wesentliche Fläche im Plangebiet ist Bestandteil einer strukturlosen weiten Fläche und insofern erheblich windexponiert gelegen. Eine Belastung der Luft erfolgt zu einem gewissen Grad durch umgebende Verkehrswege der ‚Segeberger Chaussee‘, der ‚Hauptstraße‘ sowie der ‚Eichholzkoppel‘.

#### Bewertung

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität nicht besonders günstig. Es wird durch den südwestlich begrenzenden Gehölzsaum etwas abgeschirmt.

Arten Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Vegetation im Plangebiet ist generell durch Ackergras bzw. Ackernutzung bestimmt. Der Gehölzsaum begleitend der ‚Hauptstraße‘ (angrenzend zum Geltungsbereich gelegen) ist relativ breit und artenreich, ebenso dicht zugewachsen, und weist etliche, bereits seit der Pflanzung zu beträchtlicher Größe aufgewachsene Bäume auf. An Gehölzarten finden sich hier u. a. Feldahorn, Holunder, Pfaffenhütchen, Weiden, Liguster, Schneebeeren, Felsbirne, Kornelkirsche, Eberesche und bei größeren Bäumen Winterlinden, Birken, Robinien, Wildkirschen, Stieleichen und Spitzahorne. Auch die Krautschicht ist in den lichterem Bereichen ausgeprägt. Diese Grünstruktur erstreckt sich in einem Ausläufer bis in die Zufahrt der Straße ‚Eichholzkoppel‘ hinein und geht dann in eine Rasenfläche mit einzelnen Stiel- sowie Roteichen über. Im Nordosten angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich eine etwa 2,5 m hohe, dicht mit Gehölzen bewachsene Lärm- und Sichtschutzverwallung, die die angrenzenden Wohngebäude zu den Flächen des bestehenden Nahversorgungszentrums und der hier verlaufenden Straßenführung abschirmt. Hier kommen neben unterschiedlichen Weiden noch Holunder und Berberitze als weitere zu den bereits genannten Gehölzarten hinzu.

Hinsichtlich der Botanik wurden im Plangebiet keine besonderen Vorkommen festgestellt.

Hinsichtlich streng und besonders geschützter Arten (§§ 44, 45 BNatSchG) wurde kein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten kann gegenwärtig aufgrund der entsprechenden Habitatstrukturen und vorliegender Hinweise und Beobachtungen auf folgende Vorkommen geschlossen werden:

Im Plangebiet kann ein gelegentliches Überfliegen durch Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, die allerdings hier keinerlei Verstecke finden können. Geeignete Alt-Bäume oder Gebäude mit Verstecken befinden sich hingegen lediglich im erweiterten Umfeld. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

In den ausgeprägten Gehölzsäumen angrenzend zum Plangebiet sind eher lediglich eingeschränkt Amphibienvorkommen zu erwarten, da diese hier keine geeigneten Laichgewässer vorfinden und ihren Zuwanderungswegen zudem stark befahrene Straßen im Wege stehen. Für Reptilien bestehen gleichfalls keine geeigneten Habitatstrukturen, da die besonnten Bereiche im Verlauf des Randstreifens der ‚Hauptstraße‘ begrenzt sind.

Ein Vorkommen der Haselmaus könnte in den dichten Gehölzsäumen bestehen, wobei diese jedoch angrenzend zum Plangebiet liegen und bis auf einen kleinen Ausläufer südlich der Straßenanbindung zur ‚Hauptstraße‘ unverändert erhalten bleiben.

Unter den angrenzend zum Plangebiet verlaufenden Gehölzreihen und herausragenden Einzelbäumen vorkommenden Vogelarten sind zahlreiche vom Habitatanspruch zu erwartende Arten (Rabenvogel, Meisen, Feldsperling, Finken

und Greifvögel) als europäische Vogelarten nach dem BNatSchG besonders geschützt. Bei der Geländeaufnahme wurden zahlreiche Nester und somit Brutvorkommen in den dichten Gehölzbeständen am Rande des Plangebiets festgestellt. Ebenso suchen die betreffenden Vogelarten die Fruchtsände der Gehölze zur Nahrungsaufnahme auf. Die Mehrzahl davon sind als Brutvögel und Gehölzrandsiedler verbreitetere und häufigere Arten.

Andere Vogelarten wie Greifvögel oder Rabenvögel suchen die weitläufige, intensiv genutzte Ackerfläche zur Nahrungsaufnahme gelegentlich auf.

#### Bewertung

Alle angrenzend zum Plangebiet bestehenden Gehölzsäume sind sehr artenreich und ausgeprägt angelegt und aufgewachsen. Die Bäume in Randlage des Geltungsbereichs sind in Höhe und Stammumfang nicht ortsbildprägend. Durch die Gehölzausstattung im Randbereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ist ein begrenztes Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten, die sich zumindest zeitweise im Plangebiet aufhalten, anzunehmen.

Die Biologische Vielfalt (Biodiversität) im Plangebiet muss als stark eingeschränkt bewertet werden, was in Folge intensiver Landwirtschaftsnutzung aber allgemein der Fall ist.

#### Landschaftsbild:

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ergibt sich aus unterschiedlichen Blickrichtungen: Von der Ortszufahrt im Verlauf der ‚Hauptstraße‘ (K 51) verhindert der breite Gehölzsaum eine Überschaubarkeit; diese ergibt sich erst im Verlauf der Abbiegung in die Straße ‚Eichholzkoppel‘ und deren östlicher Verlängerung in den Landwirtschaftsweg ‚Eichkoppeltwiete‘. Von den hieran angrenzenden wenigen Gebäuden zeigt sich das Plangebiet als eine leicht abschüssige, bis an die ‚Segeberger Chaussee‘ sich erstreckende strukturlose Landwirtschaftsfläche. Erst der straßenbegleitende Gehölzsaum, der Baumbestand an der ‚Eichholzkoppel‘ und zwei weiter östlich daran angrenzende Gebäude bilden Landschaftsstrukturen. Aus der Sicht von dieser Hausgruppe und der Verkehrsteilnehmer im Verlauf der ‚Segeberger Chaussee‘ reicht der Blick über die leicht ansteigende Landwirtschaftsfläche bis in den Winkel zwischen der Gehölzreihe begleitend zur ‚Hauptstraße‘ und den Bäumen an der Zufahrt zum bestehenden Einkaufszentrum.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist gegenwärtig weder besonders erlebbar, noch bildet es einen besonderen Strukturreichtum oder Blickbezug. Gleichwohl stellt sich durch die Lage des Plangebietes an der Ortszufahrt hier eine besondere Bedeutung als Entree für Tangstedt dar.

#### Mensch, menschliche Gesundheit:

In seiner Lage in verkehrlich guter Erreichbarkeit bieten das gegenwärtige Nahversorgungszentrum wie auch die im Plangebiet vorgesehene zusätzliche Einkaufsmöglichkeit eine ortsnahe Versorgungsdienstleistung. Bis auf die Lage der Gebäude an der ‚Eichkoppeltwiete‘ ist die Lage des Plangebietes zu Wohngebieten ausreichend abgerückt, um ausreichend Lärm- und Sichtschutz zu bieten. Die bestehende Zufahrt zu dem vorhandenen Nahversorgungszentrum mit der 90° Kurve zu weiter nördlich liegenden Siedlungsflächen bildet einen gewissen Gefahrenpunkt, der im Zuge der weiteren Verkehrsanbindung in das Plangebiet neu und gefahrenfrei für Nutzer zu strukturieren ist.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat außer der Versorgungsfunktion keine besondere Bedeutung für Mensch und menschliche Gesundheit und bietet auch entgegen der Erwartung aus großräumiger Darstellung in übergeordneten Planungen keinen besonderen Wert für die Naherholung.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder archäologische Denkmale, noch Gebäude oder Freianlagen unter Denkmalschutz.

#### Bewertung

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

#### Fläche:

Im Hinblick auf den Landschaftsverbrauch und die hierbei beabsichtigten politischen Zielsetzungen zu einer Reduzierung des bisherigen Ausmaßes erfolgt im vorliegenden Fall eine Reduzierung der Landwirtschaftsfläche durch Überbauung und Denaturierung. Die hierbei darzustellenden Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden im Kap. Kompensation dargelegt.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Besondere Wechselwirkungen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Schutzgütern sind gegenwärtig nicht erkennbar.

#### Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Insgesamt wird durch das Vorhaben eine bisherige Landwirtschafts- und Freifläche am südöstlichen Ortsrand baulich für einen Lebensmittel-Discounter-Standort weiterentwickelt. Im Zuge davon wird es zu umfangreichen

Flächenversiegelungen durch Gebäude die weitläufige Stellplatzanlage und begrenzte Baumbeseitigungen kommen.

Bau des geplanten Vorhabens:

Im Zuge des Baus erfolgt kein Rückschnitt des straßenbegleitenden Gehölzsaums an der ‚Hauptstraße‘. Dieser wird zudem gegenüber der angrenzenden Baustelle durch Abzäunung gesichert und vor Verunreinigungen und vermeidbarer Störung bewahrt.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle:

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt. Insbesondere hinsichtlich Bodenschutzvorgaben sind beim Bau der belebte Oberboden vom mineralischen Unterboden getrennt zu verwerten und zu behandeln.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Es sind keine besonderen Verfahren derzeit bekannt. Auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen. Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsanlagen werden gezielt auf die Fläche ausgerichtet und nicht weiter in die Umgebung abstrahlen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen:

Die Planung ermöglicht kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen für die Planungsinhalte im Geltungsbereich.

#### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Boden und Relief:

Es kommt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit Beanspruchung von belebtem Boden. Für den Bau der Erschließung, der Stellplatzanlage sowie für das Gebäude erfolgt durch die relativ ebene Geländesituation nur ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur.

#### Wasserhaushalt:

Die Voll- und Teilversiegelungen für die Verkehrserschließung, die Stellplätze sowie das Bauwerk wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus. Insgesamt führt dies zu einer beträchtlichen Zunahme des zu bewältigenden Niederschlagswassers und für die Kapazität der Regenrückhaltstruktur.

#### Klima, Luft:

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

#### Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt:

Bei der lediglich in begrenztem Umfang geplanten Gehölz-Beseitigung kann eine Störung oder Beeinträchtigung geschützter Tiere, wie Brutvögel, nahezu ausgeschlossen werden. Vögel, die die Ackerfläche hingegen als Jagdrevier nutzen und ebenso hier vermutlich gelegentlich überfliegende Fledermäuse, könnten zunächst während der Bauphase und später durch die Nutzung, den Kundenbetrieb, Fahrzeuge, Licht- und Lärmemissionen räumlich begrenzt betroffen werden. Für die Beseitigung von Vegetationsanteilen (Bäume, Gebüsche, Hecken) ist eine Eingriffsfrist vom 01. März bis 30. September zu beachten (§ 27a LNatSchG S-H). Im Zuge der neu um das Gelände vorgesehenen Grünstrukturen mit Bäumen und Hecken entstehen allerdings unmittelbar an den permanent durch Nutzungsbetrieb gestörtem Gebäude und den Stellplätzen wieder eingeschränkt neue Lebensräume für Tierarten, die nicht so störungsempfindlich sind. Für die abschnittsweise Beendigung der bisherigen Agrareinträge in den südlich angrenzenden Gehölzstreifen und eine hier zudem vorgesehene zusätzliche Gehölz-Vorpflanzung dürften sich hierbei noch die positivsten Folgen darstellen. Insgesamt werden sich nur sehr eingeschränkt nachteilige Effekte hinsichtlich Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt ergeben, da die betreffenden Inhalte nicht im Bestand vorkommen.

#### Landschaftsbild:

Die Eingriffe durch die Überbauung der Ackerfläche für das neue Discountergebäude mit Werbefahnen, Beleuchtung und großer Stellplatzanlage verändern das örtliche Landschaftsbild beträchtlich. Durch entsprechende Eingrünung wird dies gemindert. Durch Erhalt und Verstärkung des breiten und dichten Gehölzstreifens im Verlauf der Hauptstraße kann eine nachteilige Auswirkung auf die Ortseingangssituation vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich allerdings für einzelne Anwohnerhäuser im Verlauf der 'Eichkoppeltwiete'.

#### Mensch, menschliche Gesundheit:

Die Veränderung von einem Abschnitt bisheriger Feldflur am Siedlungsrand durch eine vorgelagerte, bauliche Erweiterung kann als Beeinträchtigung empfunden werden. Allerdings profitieren zahllose Haushalte von der ortsnah erweiterten

Versorgung aus dem ergänzten Einzelhandelsangebot. Die Gefahrenzone im Abbiegungs- und Kurvenbereich der Straße ‚Eichholzkoppel‘ wird durch geeignete Planung entschärft. Zum Schutz der Büronutzungen werden passive Schallschutzmaßnahmen, zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 3.3 Immissionsschutz).

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Es sind keine besonderen Auswirkungen erkennbar.

Fläche:

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier von Ackerland, über den für Bauwerk und Stellplatzanlage beanspruchten Flächenumfang.

Wechselwirkungen:

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Boden und Relief:

Umfangreiche Flächenversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen reduzieren den belebten Boden in den Grenzen des Geltungsbereichs auf ein Minimum.

Wasserhaushalt:

Die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser wird weitgehend unterbunden. Anfallendes Regenwasser muss anderweitig vorbehandelt und bewältigt werden.

Klima, Luft:

Das örtliche Klima wird durch die Flächenversiegelung und Struktur eines größeren Bauwerks grundlegend verändert. Ohne wesentliche Baumbedeckung kann es bei starker Sonneneinstrahlung zu beträchtlicher Erwärmung und stärkerer Staubentwicklung auf der künftigen Stellplatzfläche führen. Ein Windschutz verstärkt sich im Nahbereich des geplanten Bauwerks.

#### Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt:

Durch die nicht mehr erfolgende Ackernutzung verschwinden keine besonderen Vegetationsstrukturen oder Pflanzen im Plangebiet. Die völlig veränderte Flächennutzung wird hingegen für bestimmte Tiere, die in Grünstrukturen nahe von Bauwerken leben, neuen Lebensraum geben, wobei andererseits der Lebensraum für an Ackernutzung angepasste Tiere eingeschränkt wird. Der Baumbestand an der Zufahrt Eichholzkoppel bleibt leicht reduziert bestehen. Die biologische Vielfalt ist weiterhin nicht besonders ausgeprägt.

#### Landschaftsbild:

Die Übersichtlichkeit einer relativ weit sich hier nahe des bestehenden Ortsrandes erstreckenden Ackerfläche mit Gehölzsaum auf der Südwestseite weicht einer typischen Gewerbestruktur mit weitläufiger Stellplatzfläche und größerem Funktionsbauwerk eines Fachmarktes mit Werbebannern und Verkaufshinweisen.

#### Mensch, menschliche Gesundheit:

Für die wenigen Anwohner des bisherigen Siedlungsrandes im Nordosten ergibt sich eine näher heran gerückte Auswirkung von Verkehrsbewegungen und Kunden- und Lieferbetrieb aus dem Discountergelände.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter:

Es sind keine besonderen Auswirkungen erkennbar.

#### Fläche:

Die Fläche im Geltungsbereich verbleibt weiterhin unter Ackernutzung und ohne Flächenversiegelung.

#### Wechselwirkungen:

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

## **5.5 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### Boden und Relief

Festlegung der erforderlichen Flächenversiegelung durch Festsetzung im Bebauungsplan und Ausgleich entsprechend dem ermittelten Umfang

### Wasserhaushalt

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

### Klima, Luft

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

### Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Ausweisung einer umgebenden Eingrünung mit Gehölzen und Wiesenstreifen.

### Landschaftsbild

Vorgabe einer Eingrünung im Bebauungsplan.

### Mensch, menschliche Gesundheit

Entschärfung des Gefahrenpunktes der Verkehrsführung im Verlauf der Straße ‚Eichholzkoppel‘ im Abbiege-Bereich der Kurve durch einen Kreisel.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

### Fläche

Eine mögliche Minimierung bestünde in einem Einbau von anteilig teilweise luft- und wasserdurchlässigem Pflaster.

### Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

## **5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans**

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb Plangebiet

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Discounter würde hier kaum eine alternative Siedlungsentwicklung erfolgen, ebenso unwahrscheinlich eine Entwicklung von Maßnahmen für den Naturschutz, ebenso wenig für Freizeit oder Naherholung.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden bereits alternative Standorte für eine Discounteransiedlung im Bereich der Ortslage von Tangstedt näher untersucht (WVK 2013). Durch die bereits vorhandenen Verbrauchermärkte kann deren Erweiterung nur hier sinnvoll erfolgen. Andernfalls müsste an einem anderen

Standort völlig neu gebaut und für die bisherigen Fachmärkte eine neue Nachnutzung gefunden werden.

### **5.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan**

Durch die Errichtung eines größeren Discountergebäudes und weitläufiger Stellplatzflächen erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen mit daraus resultierend verändertem Oberflächenwasserabfluss. Ohne jegliche Baumpflanzung innerhalb der künftigen Stellplatzfläche wird der verständlich für die Fachmärkte gewünschte Überblick über die Verkaufsanlagen und Werbeträger optimiert, jedoch ein schnell öde erscheinender Platzcharakter gefördert. Das Landschaftsbild wird grundlegend von weitläufig überschaubarer Ackerfläche zu einer Gewerbelandschaft verändert, wobei eine umgebende Eingrünung die Wirkung der Gesamtanlage aus der Fernsicht etwas mindert.

### **5.8 Zusätzliche Aspekte**

#### Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren

- Vergleichende Standortuntersuchung, WVK, 2015;
- Bodengutachten, Mücke GmbH, Feb. 2017;
- Verkehrsgutachten, WVK, 2016.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten oder erkennbaren technischen Lücken aufgetreten.

#### Hinweise auf weitergehende Emissionen

In der Planung weiter zu beachten ist die abgelegen auf der Rückseite des Discounters zu den nächsten Wohngebäuden angeordnete Lärmemission der Verladezone, des LKW-Rückfahrsignals sowie der Müllentsorgung, ggf. eines Verflüssigers und der Belüftung. Je nach Nutzungsangebot innerhalb des Discounters und auch auf der Stellplatzanlage können auch Geruchsemissionen durch z. B. einen Imbiss künftig nicht ausgeschlossen werden. Durch aufgestellte Altglascontainer können zudem Entsorgungsgeräusche zu Störungen für die Nachbarschaft führen. Generell ist auf Stellplatzanlagen größerer Fachmärkte mit einem permanenten Aufkommen von nach dem Kauf durch Kunden in die Umgebung geworfenem Verpackungsmüll zu rechnen. Dies kann durch regelmäßig veranlasste Reinigungsaktionen im gesamten Umfeld stark eingeschränkt werden. Weitergehende Emissionen und Abfälle, als die bereits beschriebenen, oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen

Umweltauswirkungen führen könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen. Gleiches gilt für klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung.

Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Es sind keine besonderen Möglichkeiten erkennbar.

## **5.9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können. Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung eigenverantwortlich.

Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Boden und Relief: Es sind keine über das Maß der Festsetzungen hinausgehende Abgrabungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen zu erwarten. Daraus ergibt sich kein Monitoring-Bedarf für dieses Schutzgut.

Wasserhaushalt: Die durch zusätzliche Flächenversiegelungen aus Gebäude- und Verkehrsfläche erfolgende Oberflächenentwässerung wird über die Regenwasserkanalisation bewältigt, ebenso das zusätzliche Abwasser aus Betriebsgebäuden über die örtliche Kläranlage. Daraus ergibt sich kein Monitoring-Bedarf für dieses Schutzgut.

Lokalklima, Luft: Es entstehen keine neuartigen Belastungen im Zuge der Planung für dieses Schutzgut. Daraus ergibt sich kein spezifischer Monitoring-Bedarf.

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt: Der im Zuge der Veränderung von Ackerland zu Gewerbefläche erfolgende Wandel verursacht keine grundlegend unbekannte Veränderung für dieses Schutzgut, da die Auswirkungen eindeutig sind. Daraus ergibt sich kein spezifischer Monitoring-Bedarf.

Landschaftsbild: Die Landschaftsbildauswirkungen sind eindeutig erfassbar. Daraus ergibt sich kein spezifischer Monitoring-Bedarf.

Mensch, menschliche Gesundheit: Die ermittelten Nutzungsauswirkungen mit daraus möglichen Belastungen im Zuge der Planung für dieses Schutzgut sind überschaubar. Daraus ergibt sich kein spezifischer Monitoring-Bedarf.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Da keine Denkmalschutz-Betroffenheiten im Plangebiet bestehen, ergibt sich auch hierzu kein Monitoring-Bedarf. Dies gilt auch für sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen: Es entstehen keine neuartigen Wechselwirkungen im Zuge der Planung. Daraus ergibt sich kein spezifischer Monitoring-Bedarf.

Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden durch die für die Gemeinde Tangstedt zuständige Verwaltung im Amt Itzstedt überwacht.

### **5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im rund 1,07 ha großen, bisher als Ackerland genutzten Plangebiet ist die Errichtung eines etwa 1.700 m<sup>2</sup> großen und bis zu 8,0 - 8,5 m über umgebenden Gelände hohen, nicht unterkellerten Discountermarktgebäudes und zusätzlicher Verkehrsflächen für 80 Stellplätze vorgesehen. Die Planung bringt erhebliche Flächenversiegelung mit sich, die die Versickerung von Regenwasser im Boden beeinflusst. Hierbei trägt auch maßgeblich die deutlich erweiterte Verkehrsfläche bei, die intern durch minimalen Baumbestand begrünt oder gegliedert wird. Die Außenkanten des Gewerbegrundstücks werden hingegen durch Baumpflanzungen und Heckenstrukturen in ihrer Integration in das Landschaftsbild gefördert.

Durch die Planung erfolgt ein Landschaftsverbrauch und eine Denaturierung, jedoch keine Beseitigung wertgebender Biotopstrukturen, Habitate von geschützten Tieren oder generell von Biodiversität.

Die erfahrungsgemäß durch nächtliche Aktivitäten emissionsträchtige Verladezone des Discounters ist rückwärtig bzw. abgewandt von den nächsten Anwohnergebäuden ausgerichtet. Alle Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend auf externer Fläche ausgeglichen. Für den entfallenden Baumbestand erfolgt eine Neupflanzung innerhalb der Randzone im nordöstlichen Plangebiet.

### **5.11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung**

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten.

Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Planung befasst sich die Gemeinde Tangstedt intensiv mit der Fragestellung einer gemeindeverträglichen Weiterentwicklung der Fläche an der Ortszufahrt von der ‚Segeberger Chaussee‘.

## 5.12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff- Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

### Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, sowie über eine Eingrünung der Gesamtfläche und die Begrenzung erforderlicher Baumbeseitigungen im Zuge der neuen Straßenanbindung.

### Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff- Ausgleich wird hinsichtlich Schutzgut Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenübergestellt. Weiterhin werden hierin die beseitigten Gehölzabschnitte und anderweitige Baumbeseitigungen ermittelt, um den Ausgleichsumfang zu bestimmen.

Schutzgut Boden:

#### 1. Flächen für Gebäude

Verwendung bisheriger Ackerfläche für Gebäudestandorterweiterung.

GRZ 0,8 = ca. 1.700 m<sup>2</sup>

#### 2. Wege und Verkehrsflächen

Erweiterung der Zufahrt mit nordwestlich angrenzendem neuen Kreisverkehr und Abbiegung auf die weitläufig als vollversiegelt ausgebildete Stellplatzfläche auf bisheriger Fläche mit Rasen, Gehölz- und maximal 5 Baumpflanzungen.

ca. = 3.500 m<sup>2</sup>

Summe Vollversiegelung = 5.200 x Faktor 0,5 ergäbe 2.600 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf.

Vorliegend wird das Gesamtgebiet des durch Gebäude und Stellplatzanlage beanspruchten Geltungsbereichs von rund 7.000 m<sup>2</sup> herangezogen und für die Ausgleichsberechnung zugrunde gelegt. Dabei Ansatz von Vollversiegelung über 90 % (Faktor 0,9) = 6.300 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5 = 3.150 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Wasser:

Kein zusätzlicher Eingriff für die Berechnung.

Schutzgut Pflanzen- und Tierarten:

Beseitigung von 5 Einzelbäumen, darunter als größte Bäume 2 Roteichen mit Stammdurchmesser 0,3 – 0,4 m. 9 Stk. Ersatzpflanzungen auf dem Lärmschutzwall und im Randbereich der Stellplatzfläche.

Beseitigung von einem Gehölzabschnitt südlich an der Zufahrt ‚Eichholzkoppel‘ zur ‚Hauptstraße‘. Pflanzung einer Gehölzreihe standortheimischer Artenzusammensetzung im Verlauf abgrenzend zu dem Gehölzsaum parallel der ‚Hauptstraße‘ über 85 m Länge und Entwicklung als frei wachsende Struktur. Pflanzung einer 44 m langen, geschnittenen Hecke an der Nordostseite des Discountergebäudes.

#### Übersicht / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen</b>		
Gebäude	Vorbelastung: Intensive Ackernutzung	zusätzliche Vollversiegelung durch Discounterbauwerk = + ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Wege und Verkehrsflächen	Vorbelastung: Intensive Ackernutzung und Grünstreifen	zusätzliche Vollversiegelung für Zufahrten und Parkplätze = + ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Zugrundelegung Vollversiegelung im Bereich von 7.000 m <sup>2</sup> Hierbei 90 % = 6.300 m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5		

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf</b>		<b><u>3.150 m<sup>2</sup></u></b>
<b>2. Eingriffe und Veränderungen durch geänderte sonstige Flächennutzungen</b>		
Flächen geschützter Biotope	Keine vorhanden bzw. betroffen	
Baumfällungen an Zufahrt	Baumbestand: 5 Stk.	Neupflanzungen von min. 9 Stk. Laubbäumen auf dem Lärmschutzwall und im Randbereich der Stellplatzfläche
Schutz von Arten und Lebensräumen	Ackerfläche	Verlust der freien Ackerfläche als mögliches Nahrungsrevier Östlich vor Gehölzsaum Laubgehölzpflanzung als freiwachsende Hecke über 85 m Länge
Veränderung des Landschaftsbildes	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Discountergebäude mit Ladezone, Stellplatzanlage, Zufahrt, und Eingrünung,
<b>3. Ausgleichfläche</b>		
	Ökokonto Barker Heide 1 (ÖK 08-1) im Kreis Segeberg der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein	Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung von artenreichem Grünland magererer Standorte auf der 12 ha großen Fläche vor. Eine entsprechende Bewirtschaftung erfolgt seit 2007.

### Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434), und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder

Landschaftsbildes erreicht werden kann. Eine Entsiegelungsmöglichkeit besteht vorliegend jedoch nicht.

Die ermittelten Einzelbaumpflanzungen und Heckenstrukturen werden innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Hier werden zumindest 9 neue Hochstammbäume gesetzt.

Die externe Ausgleichfläche liegt ca. 20 km nördlich in der Gemeinde Bark im Kreis Segeberg. Es handelt sich um das Ökokonto Barker Heide 1 (ÖK 08-1) der Ausgleichagentur Schleswig-Holstein. Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung von artenreichem Grünland magererer Standorte auf der 12 ha großen Fläche vor. Eine entsprechende Bewirtschaftung erfolgt seit 2007.

Die Nutzung dieses Ökokontos erfolgt aufgrund nicht zur Verfügung stehender Flächen in der unmittelbaren Nähe zum Eingriffsort im Naturraum Geest oder im Kreis Stormarn im selben Naturraum. Die Gemeinde Tangstedt selbst besitzt zwar ein Ökokonto, benötigt die verbleibenden Punkte jedoch für zukünftige Vorhaben. Daher stand dieses Ökokonto für einen Ausgleich nicht zur Verfügung. Die Firma Aldi selbst besitzt auch keine Flächen in Eingriffsnähe. Eine private Fläche in direkter Nähe zum Eingriffsort stand noch zur Debatte. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse fiel jedoch auch diese Fläche aus. Ökokonten der Ausgleichsagentur und der Landwirtschaftskammer im Kreis Stormarn im Naturraum Geest sind bereits vollgelaufen, sodass auch hier kein Ausgleich möglich war. Aus diesem Grund wurden Angebote der Ausgleichsagentur, der Landwirtschaftskammer und der ecodots GmbH in anderen Kreisen, aber im Naturraum Geest eingeholt. Von den drei Angeboten lagen die Ökokonten der Ausgleichsagentur und der Landwirtschaftskammer mit etwa 20 km Entfernung am nächsten am Eingriffsort. Die Wahl fiel letztendlich auf das Ökokonto Barker Heide der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein.

Die Auswirkungen der beschriebenen Eingriffe werden somit durch die in der Gesamtheit geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

### **5.13 Hinweise zur weiteren Umsetzung**

Die Ausgleichsfläche ist entsprechend vertraglich abzusichern.

### **5.14 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen**

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, gleichfalls keine invasiven Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen.

A. Gehölzarten für Lärmschutzwall und Gehölzsaum als Sträucher:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus niger*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hundstrose (*Rosa canina*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

B. Als Eingrünung für eine geschnittene Hecke am Ostrand angrenzend zum Discountergebäude:

- Weißbuche (*Carpinus betulus*)

C. Bäume (Stammumf. 14/16 cm) als Ersatzpflanzung auf vorgegebenen Standorten auf dem Lärmschutzwall sowie am Rande der Stellplatzfläche

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)

## 5.15 Festsetzungsvorschläge

### 1. Baumpflanzungen

Für die entfallenden 5 Einzelbäume sind 9 Laubbäume der in der Gehölzliste genannten Laubbaumarten (Liste C) im Stammumfang 14/16 cm in 3 x verpflanzter Baumschulware an in der Planung vorgegebenen Standorten der Eingrünung zu setzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 2. Freiwachsende Gehölzreihe

Im Verlauf des Nordostrandes an der ‚Hauptstraße‘ des hier bestehenden Gehölzsaums erfolgt die Pflanzung einer mit standortheimischen Gehölzen der in Liste A genannten Arten versehenen in der Entwicklung frei wachsenden Heckenstruktur. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mit 5 Heistern/ lfd. m. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 3. Geschnittene Hecke

Im Abschnitt nordöstlich des Discountergebäudes ist als Eingrünung eine Gehölzpflanzung aus Weißbuchen (*Carpinus betulus*) anzulegen und als geschnittene Hecke zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von 3 Gehölzen / lfd. m muss in einem zumindest 0,8 m breiten unversiegelten Pflanzstreifen erfolgen und eine geeignete Pflanzgrube erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Gemeindevertretung Tangstedt hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 in ihrer Sitzung am 30. Mai 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Tangstedt, den 12.07.2018



  
Jürgen Lamp  
(Bürgermeister)

## Gemeinde Tangstedt

### Bebauungsplan Nr. 33

für das Gebiet südlich 'Eichholzkoppel', östlich 'Hauptstraße' (K 51)

#### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 33 mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Planerische Zielsetzung:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 soll das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Gemeinde unterstützte Standortverlegung und Erweiterungsabsicht der Firma Aldi verwirklichen zu können.

#### **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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Im rund 1,07 ha großen, bisher als Ackerland genutzten Plangebiet ist die Errichtung eines etwa 1.700 m<sup>2</sup> großen und bis zu 8,0 - 8,5 m über umgebenden Gelände hohen, nicht unterkellerten Discountermarktgebäudes und zusätzlicher Verkehrsflächen für 80 Stellplätze vorgesehen. Die Planung bringt erhebliche Flächenversiegelung mit sich, die die Versickerung von Regenwasser im Boden beeinflusst. Hierbei trägt auch maßgeblich die deutlich erweiterte Verkehrsfläche bei, die intern durch minimalen Baumbestand begrünt oder gegliedert wird. Die Außenkanten des Gewerbegrundstücks werden hingegen durch Baumpflanzungen und Heckenstrukturen in ihrer Integration in das Landschaftsbild gefördert.

Durch die Planung erfolgt ein Landschaftsverbrauch und eine Denaturierung, jedoch keine Beseitigung wertgebender Biotopstrukturen, Habitate von geschützten Tieren oder generell von Biodiversität.

Die erfahrungsgemäß durch nächtliche Aktivitäten emissionsträchtige Verladezone des Discounters ist rückwärtig bzw. abgewandt von den nächsten Anwohnergebäuden ausgerichtet. Alle Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend auf externer Fläche ausgeglichen. Für den entfallenden Baumbestand erfolgt eine Neupflanzung innerhalb der Randzone im nordöstlichen Plangebiet.

Die ermittelten Einzelbaumpflanzungen und Heckenstrukturen werden innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Hier werden zumindest 9 neue Hochstammbäume gesetzt.

Der Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' wird über ein Ökokonto erbracht. Die externe Ausgleichfläche liegt ca. 20 km nördlich in der Gemeinde Bark im Kreis Segeberg. Es handelt sich um das Ökokonto Barker Heide 1 (ÖK 08-1) der Ausgleichagentur Schleswig-Holstein. Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung von artenreichem Grünland magererer Standorte auf der insgesamt ca. 12 ha großen Fläche vor. Eine entsprechende Bewirtschaftung erfolgt seit 2007.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von 15 Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von 14 Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

#### Landesplanungsbehörde

Die Zustimmung der Landesplanung zu den mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 verfolgten Planungsabsichten wurde unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass die Wirkungsanalyse der GWB Mafo vom April 2012, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 von einer Größenordnung für Aldi von 1.000 m<sup>2</sup> VK ausgegangen ist, aktualisiert bzw. fortgeschrieben wird.

#### Kreis Stormarn:

Es wurde auf die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestanden gegen die Planung keine Bedenken. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind die Fällfristen zu berücksichtigen. Der Ausbuchungsbescheid der Nutzung des Ökokontos ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) nachgereicht worden.

Eine Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht zu vermeiden. Die wasserbehördliche Erlaubnis für eine 100%-ige Einleitung in das Vorflutgewässer Mühlenbach wurde nicht in Aussicht gestellt. Eine Festsetzung entsprechender dezentraler Entwässerungsmaßnahmen im Text, Teil B der Satzung, wurde ebenso empfohlen wie die frühzeitige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Es sollten Aussagen ergänzt werden, ob die Immissionen, die durch die geänderte Verkehrsführung und ggf. die Zunahme des Verkehrs durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums verursacht werden, verträglich sind mit möglichen Wohnnutzungen in Gebäuden entlang der Eichkoppeltwiete.

#### LBV S.-H., Niederlassung Lübeck

Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen. Der Straßenquerschnitt der Kreisstraße 51 einschließlich Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nachrichtlich (ohne Normcharakter) darzustellen. Es bestehen keine Bedenken, wenn die Punkte zum Anbauverbot, zur Abschirmung von Lichtquellen, zu direkten Zufahrten, zum Umbau des Einmündungsbereichs der Straße 'Eichholzkoppel' in die K 51 und zum Immissionsschutz berücksichtigt werden.

#### Archäologisches Landesamt:

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale erkennbar. Verwiesen wurde auf § 15 DSchG.

#### LLUR - Untere Forstbehörde:

Forstbehördlicherseits bestanden gegen den Bebauungsplan Nr. 33 keine Bedenken, da Waldflächen gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 23.06.2016 (GVBl. 2016, Nr. 7, S.184), nicht betroffen sind. Bei dem vorhandenen, schmalen Gehölzstreifen östlich entlang des Nahversorgungszentrums handelt es sich um eine im bebauten Gebiet gelegene kleinere Gehölzfläche, bestehend aus einzelnen Baumgruppen und Baumreihen, die nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 LWaldG nicht als Wald im Sinne des Gesetzes gilt.

#### Hamburg Wasser:

Es bestanden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung, es wurde jedoch um die Aufnahme von Anmerkungen und Hinweisen zu Regen- und Schmutzwasser in die Begründung unter Punkt Abwasserentsorgung gebeten. Demnach hat das Grundstück keine Belegenheit an einen Schmutz- und Regenwasserkanal und eine Eintragung von Baulasten oder die Verlängerung bestehender Kanäle wird notwendig. Auf Vorgaben für eine Niederschlagswassereinleitung wurde hingewiesen.

#### Stadt Norderstedt

Es sollten aus Sicht der Stadt Norderstedt dringend die einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der Verkaufsflächenenerweiterungen auf Norderstedter Nahversorgungsbereiche (z. B. Glashütter Markt) gutachterlich untersucht werden.

#### Freie und Hansestadt Hamburg

Es sei erforderlich, für die Planverfahren die Einzelhandelsentwicklung am Gesamtstandort (Verkaufsflächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum) zu untersuchen, um negative Auswirkungen auf Hamburger Versorgungsbereiche auszuschließen.

#### wilhelm.tel GmbH

Die vorhandene Glasfasertrasse in der Eichkoppeltwiete ist vor Überbauung durch den geplanten Lärmschutzwall unbedingt zu schützen und eine Beschädigung dieser während der Bauphase zu vermeiden.

#### Gemeinde Bargfeld-Stegen

Es wurde um Prüfung gebeten, ob eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung dahingehend möglich sei, dass damit einer rein örtlichen Versorgung der Bevölkerung nach den Vorgaben des LEP entsprochen wird.

#### Privat:

Das Vorhaben des Lebensmittel-Discounters wird die Wohnsituation erheblich beeinträchtigen. Es werden deshalb effektive Vorkehrungen gegen Abgase, Lärm, Licht und Schmutz verlangt.

### **Zentrale Abwägungsentscheidungen:**

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Discounter' auszuweisen, um die von der Gemeinde unterstützte Standortverlegung und Erweiterungsabsicht der Firma Aldi verwirklichen zu können

Hinsichtlich der Standortfindung wurde am 18. Juli 2013 eine 'Abwägung verschiedener Standortalternativen' von der 'Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH', Neumünster, durchgeführt. Das Ergebnis fiel auf die Fläche 5 (Plangebiet).

Zudem wurde die verkehrliche Situation betrachtet und ein Verkehrsgutachten von der 'Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH', Neumünster, am 11. November 2016 erarbeitet. Das Verkehrsgutachten sollte klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

Auf Anregung der Landesplanungsbehörde, der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Stadt Norderstedt hat die Gemeinde Tangstedt eine Wirkungsanalyse hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen beauftragt, in der die Änderungen im B-Plan Nr. 27 (Erweiterung Edeka, Neuansiedlung Drogerie-Markt) und die durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 33 (Neustandort Aldi) vorbereiteten Verkaufsflächen gutachterlich untersucht wurden. Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 22. September 2017 u. a. zu folgendem Ergebnis:

"Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Tangstedt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittel-Discounters ALDI und des Lebensmittel-Frischemarktes EDEKA sowie die Neuansiedlung des ergänzenden Drogerie-Fachmarktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten. Aus Sicht der CIMA sollte das Planvorhaben positiv begleitet werden."

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde von der Gemeindevertretung Tangstedt in ihrer Sitzung am 30. Mai 2018 als Satzung beschlossen.

Bornhöved, den 22. Juni 2018

  
(Czierlinski)  
Büro für Bauleitplanung