

**Begründung
und
Grünordnerischer Fachbeitrag**

**zur Satzung
über den Bebauungsplan
Nr. 11, 1. Änderung „An der Alten Landstraße“
der Stadt Bargteheide
Kreis Stormarn**

Verfahrensstand: nach Satzungsbeschluss



*Planungsbüro
SCHWEIZER LANGMAACK
IN ZUSAMMENARBEIT
MIT MONIKA LANGE
BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE PLANUNG
Hainbuchenweg 3
23560 Lübeck
Telefon: 0451-801029
Telefax: 0451-8092177*

Inhaltsverzeichnis

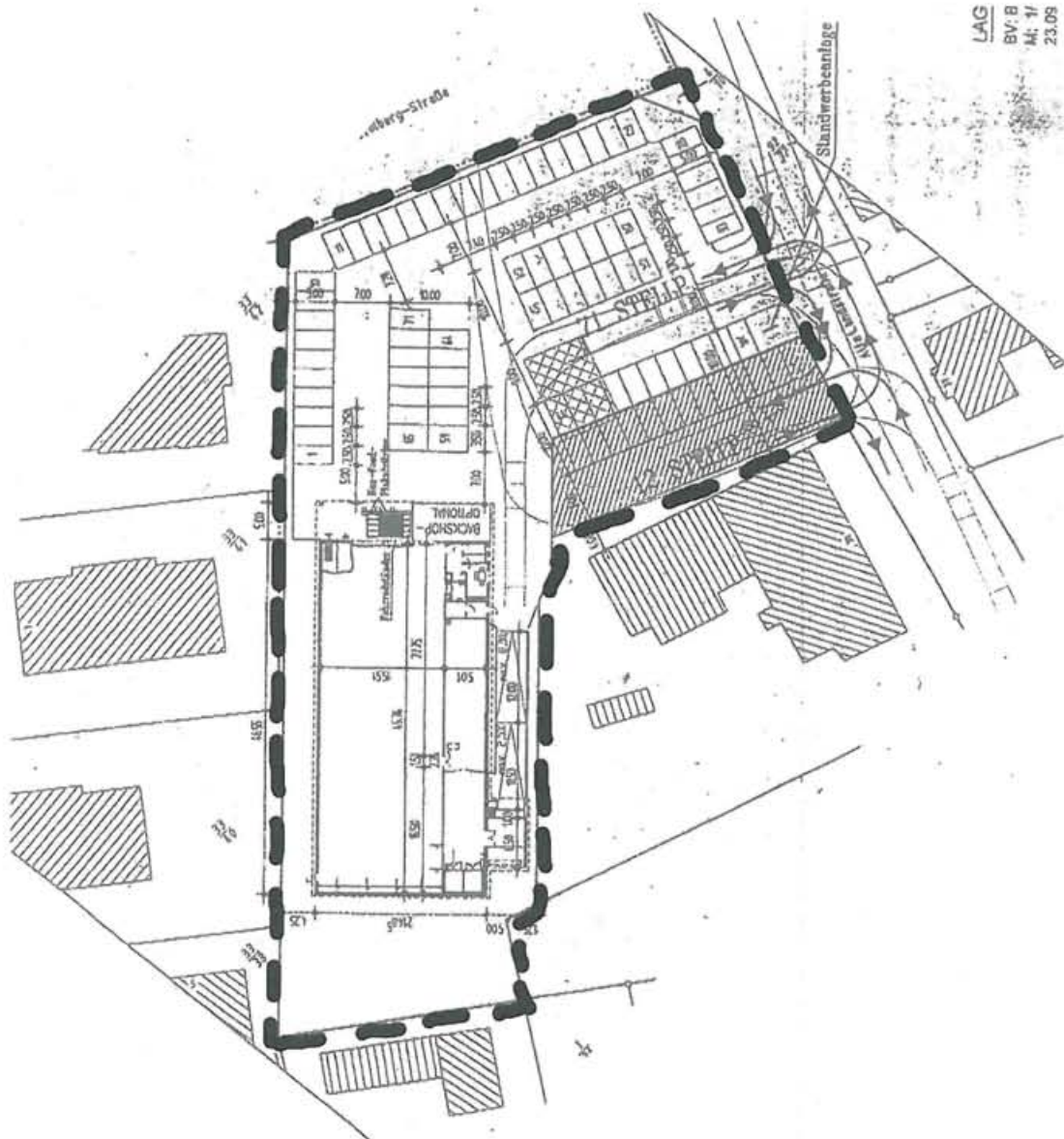
1. PLANGEBIET	4
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2. Bebauung und Nutzung im Bestand	6
1.3 Verkehrssituation	6
1.4 Technische Infrastruktur	6
1.5 Altlasten und Altablagerungen	6
1.6 Baugrund/Grundwasser	6
2. PLANERISCHE VORGABEN	6
2.1 Regionalplan	6
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Ortsrecht	8
3. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	9
4. INHALTE DER PLANUNG	11
4.1. Festsetzungen	11
4.2 Verkehrserschließung	13
4.3 Emission und Immission	13
4.4 Grünordnung	14
4.4.1 Erfordernis und Ziel des grünordnerischen Fachbeitrags	14
4.4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung (vgl. Bestandskarte)	15
4.4.3 Planung	16
<i>Quellen zum Grünordnerischen Beitrag</i>	19
4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht	20
5. VER – UND ENTSORGUNG	20
5.1 Stromversorgung	20
5.2 Gasversorgung	20
5.3 Wasserversorgung	20

5.4 Abwasserbeseitigung	20
5.5 Oberflächenentwässerung	20
5.6 Abfallbeseitigung / Wertstoffsammelplatz	21
5.7 Telekommunikation	21
5.8 Finanzierung	21

Im Süden : Kreuzt die Alte Landstraße (L225), führt durch das Flurstück 4/11, durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 4/8

Im Westen : Durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 1/14

Abgrenzung des Plangebietes



(Auszug aus dem Konzept des Investors, unmaßstäblich verkleinert, überarbeitet durch Planungsbüro SLZ, Januar 2005)

Die detaillierte, flurstücksgenaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der im Plangebiet liegenden Flurstücke, sind dem Teil A der Bebauungsplansatzung Nr.11, 1. Änderung „An der Alten Landstraße“ der Stadt Bargteheide zu entnehmen.

1.2. Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als unbebautes Grundstück dar.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt westlich der Alten Landstraße L225. Die verkehrstechnische Anbindung ist über diese gesichert.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur liegt im Bereich der vorhandenen L 225 und der Augusta- Stolberg-Straße und ist somit sichergestellt.

1.5 Altlasten und Altablagerungen

In den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

1.6 Baugrund/Grundwasser

Über Baugrund und Grundwasser sind keine detaillierten Aussagen bekannt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan

Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig – Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein – Kreis Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn Fortschreibung 1998 zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Stadt Bargteheide ist ein Unterzentrum und Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Die gute Entwicklung der vergangenen Jahre soll sich auch künftig durch verstärkten Wohnungsbau und den weiteren Ausbau als Gewerbestandort fortsetzen. Der Ausbau der Stadtmitte zu einem attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich soll dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Stadt zu stärken.

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I - Fortschreibung 1998



unmaßstäblich

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, Neuaufstellung 1993, der Stadt Bargteheide ist am 13.12.1995 mit dem Az. IV 810a - 512.111-62.6 vom Innenministerium genehmigt worden. Die Genehmigung ist am 24.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.8.1998 rechtskräftig.

Flächenausweisungen im Plangebiet:

Für das Plangebiet selbst sieht der Flächennutzungsplan eine Wohngebietsfläche vor. Da der Bebauungsplan ein Sondergebiet Einzelhandel/ Nahversorgung wird ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Es wird die 7. F-Plan Änderung der Stadt Bargteheide.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



unmaßstäblich

2.3 Ortsrecht

Für den betreffenden Abschnitt liegt eine Ortsgestaltungssatzung und eine Baumschutzsatzung (gleiche Muster wie Ortsgestaltungssatzung) vor, die es bei der Planung zu berücksichtigen gilt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001.

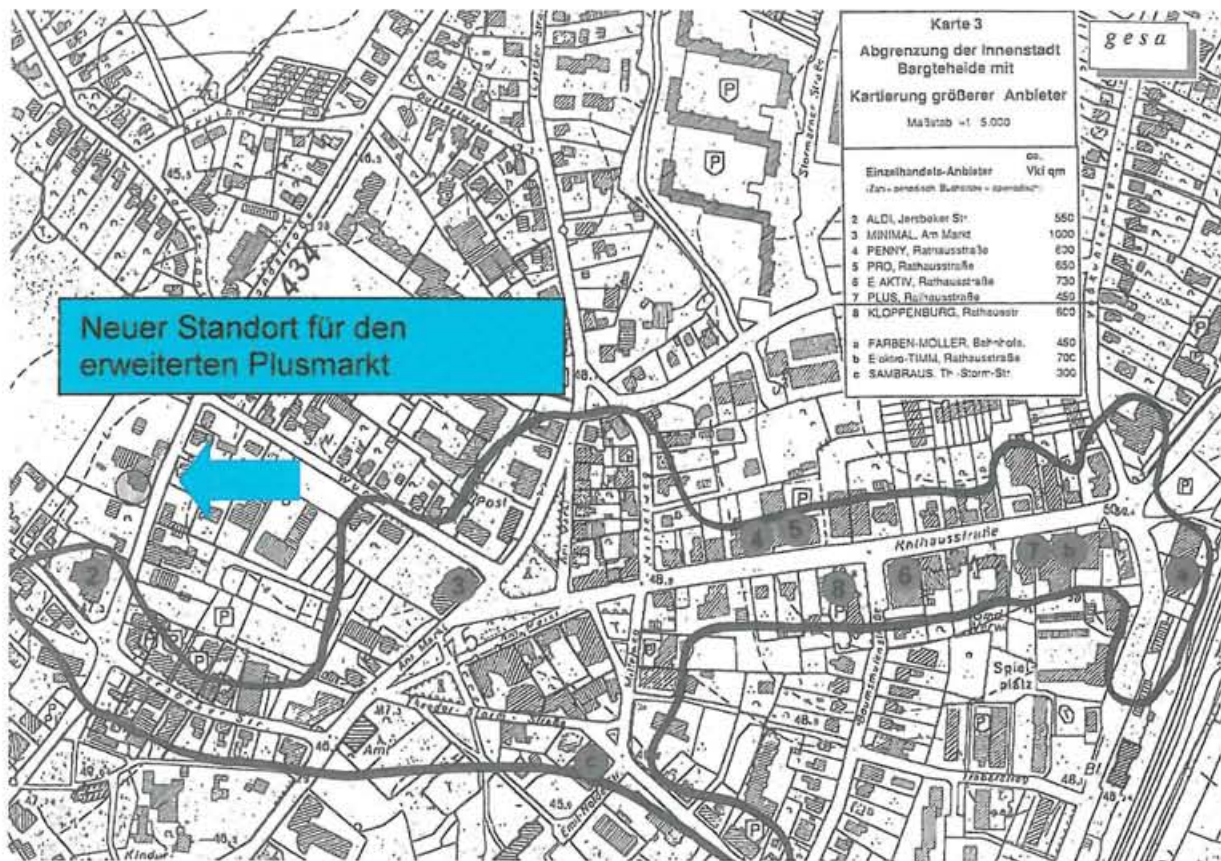


3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Bargteheide möchte an der Straße, Alte Landstraße 38 einen Lebensmittelmarkt/ die Firma Plus umsiedeln und erweitern.

Der Markt, der umziehen und sich erweitern möchte, hat seinen Standort zur Zeit in der Rathausstraße. Er hat eine Verkaufsfläche von 450 m² und ist langfristig nicht wettbewerbsfähig.

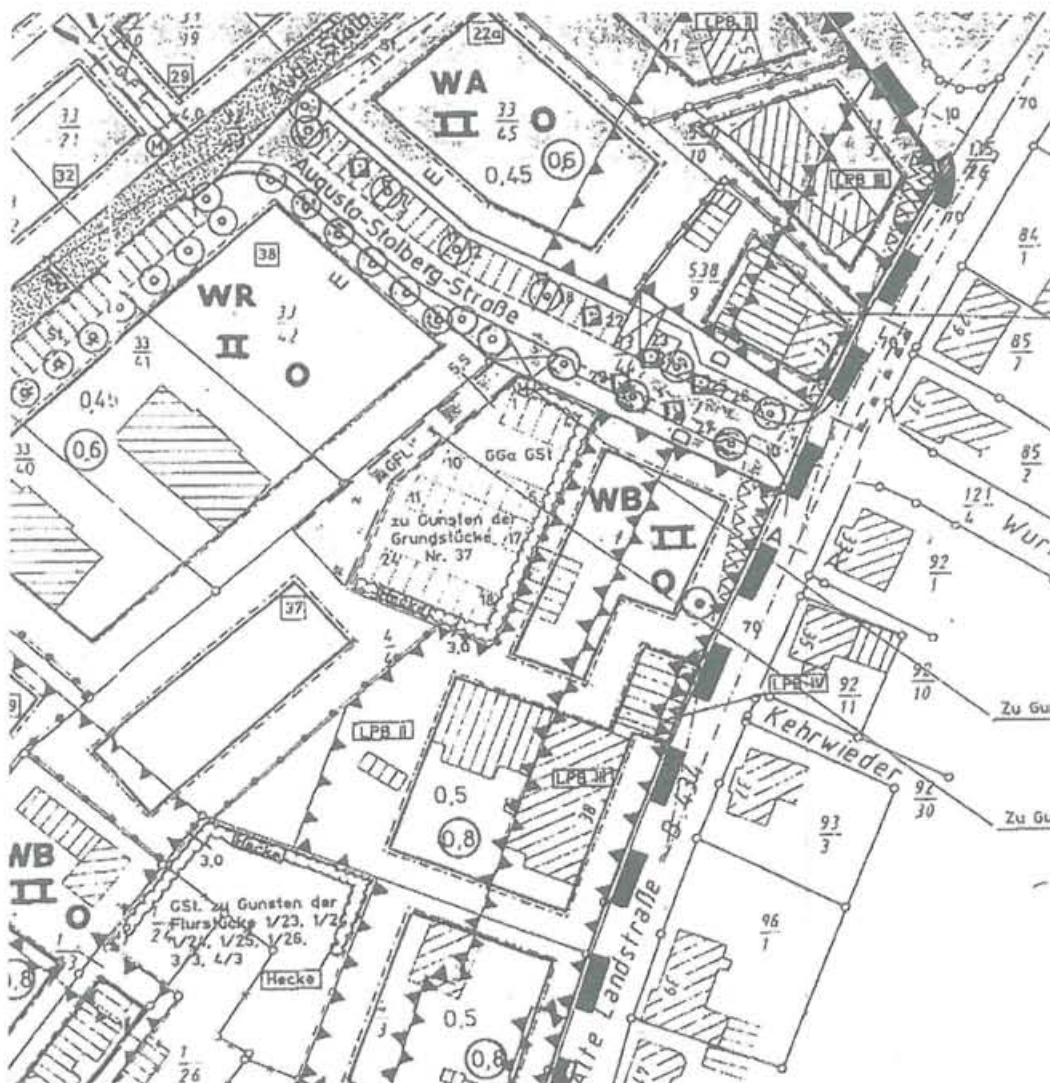
Die Stadt Bargteheide möchte den Plusmarkt in der Stadt halten. Der neue Standort in der Alten Landstraße Nr.38 ist für die Erweiterung auf 800 m² Verkaufsfläche innerhalb des Stadtgebietes gut geeignet. Auf der nachfolgenden Karte 3 aus dem Gesa Gutachten vom Dezember 1997 (Projekt Fachmarktzentrum) sind die Einzelhandels Anbieter in Bargteheide aufgelistet. Die in der Karte dargestellte Nr.7 ist der Plusmarkt in der Rathausstraße.



Der erweiterte Lebensmittelmarkt ist ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit Frischkäse/Milch, Gemüse, Tiefkühlkost, abgepackten Wurstwaren und abgepackten Fleischwaren. Regionale Angebote, täglich frisches Obst und Gemüse sowie Produkte aus dem ökologischen Landbau sind in diesem Markt vorgesehen. Es werden auf dem Gelände des Marktes maximal 3 Warenanlieferungen täglich stattfinden und es ist mit circa 700 Kundenbesuchen pro Tag zu rechnen.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 besteht ein verbindlicher Bebauungsplan. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.11 der Stadt Bargteheide weist auf dieser Fläche an der Alten Landstraße ein Besonderes Wohngebiet und im westlichen Bereich ein Reines Wohngebiet aus. Die Gebietsänderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandlung/Nahversorgung ist daher notwendig. Weiter lassen die im B-Plan Nr.11 geplanten Baugrenzen einen Einzelhandelsbetrieb in dieser Größenordnung nicht zu. Somit ist es erforderlich, den Bebauungsplan, in diesen Punkten, zu ändern. Diese Änderungen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 und in einem grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt.

Auszug aus dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Bargteheide



4. Inhalte der Planung

4.1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung dargestellt. Gemäss § 11 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung sind sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in § 11a Abs. 3 Satz 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für Sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Laut Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig Holstein in der Bekanntmachung vom 31. Januar 2005 steht in der Erläuterung zu Absatz 9 / Satz 5 und 6.

„Die Pflicht zur Ausweisung eines Sondergebietes nach §11 Abs.3 der BauNVO greift in der Regel erst ab einer Geschossfläche von 1200 m²

(entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²). Aufgrund der möglichen Auswirkungen eines Lebensmitteldiscountmarktes auf Versorgungsstrukturen der

Standortgemeinde wird zukünftig unabhängig von der Verkaufsfläche die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich sein, um mögliche Auswirkungen im Vorwege der Ansiedlung feststellen zu können und Alternativstandorte zu lokalisieren.“

Die Stadt Bargteheide hat keine Alternativstandorte für die Umsiedlung und Erweiterung des Plusmarktes.

Da der Plusmarkt überwiegend der Nahversorgung der Stadt Bargteheide dient, sind gravierende Auswirkungen der Erweiterung des Marktes um 350 m² Verkaufsfläche, auf die Versorgungsstrukturen der Stadt nicht zu erwarten.

Da in diesem Bebauungsplan ein Einzelhandelsbetrieb geplant ist, der ausschließlich der Versorgung des Wohngebietes dient, sind alle anderen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Einzelhandelsbetrieb hat eine maximale Verkaufsfläche von 800 m²

Für die zukünftigen Nutzer des Verbrauchermarktes, wurde eine ausreichend große Stellplatzanlage an der L 225 „Alte Landstraße“ ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde nach § 17 BauNVO, entsprechend einem sonstigem Sondergebiet, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt. An diesen kann, muss aber nicht zwingend angebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Höhe der baulichen Anlage:

Für die baulichen Anlagen im Bereich des neu anzusiedelnden Verbrauchermarktes ist maximal ein Vollgeschoss festgesetzt worden.

Außerdem ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Die untere Bezugshöhe wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Bauantragstellung festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Gebiet wurden örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt. Somit dürfen nur rote bis rotbraune/blaue Verblender oder Sichtmauerwerk verwendet werden. Die Fassadenfläche kann zu einem Drittel in Zink ausgeführt werden.

Außerdem ist die Dacheindeckung mit schwarzen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln vorgeschrieben. Das Gebäude muss eine Dachneigung von 20-25° aufweisen.

Die Ladenöffnungszeiten richten sich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Öffnungszeiten.

Die Aufstellung von Plakatwänden insbesondere zur Augusta-Stolberg-Strasse ist nicht zulässig.

Die Betriebszeiten für Leuchtreklame und Parkplatzbeleuchtung sind auf die Zeiten von 7:00 – 20:00 Uhr beschränkt. Außerhalb der Geschäftszeiten sind die Leuchtreklame und die Parkplatzbeleuchtung nicht zulässig.

All diese Festsetzungen sind auf den geplanten Verbrauchermarkt abgestimmt.

An der Augusta Stollberg Straße ist ein Wertstoffsammelplatz für Altpapier vorgesehen. Wenn die geplante Altpapiertonne in Bargteheide eingeführt ist, wird hier wieder ein öffentlicher Stellplatz entstehen.

Auf der Stellplatzanlage für den Plusmarkt ist ein Wertstoffsammelplatz für Altglas vorgesehen. Dieser wird von der Firma Plus eingehaust. Zugänge bleiben über die Augusta-Stollberg-Strasse und über den Stellplatz.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Stellplatzanlage erfolgt über eine zusätzliche Zufahrt von der L 225 „Alte Landstraße“.

Eine fußläufige Anbindung des Verbrauchermarktes an das westlich liegende „Reine Wohngebiet“ erfolgt über eine Fußwegeverbindung zur Augusta-Stolberg-Straße.

4.3 Emission und Immission

Der erforderliche Lärmschutz für die angrenzenden Reinen Wohngebiete und die angrenzende Wohnbebauung in den Besonderen Wohngebieten ist untersucht worden.

Ein Gutachten wurde bei einem unabhängigen Ingenieurbüro in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind mit den ggf. erforderlichen Maßnahmen in dem Bebauungsplan aufgenommen worden. Es ist im Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze eine 3,00 m hohe Schallschutzwand zum Reinen Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das vollständige Schallgutachten und die Ergänzungen ist Anlage der Begründung.

Es folgt die Zusammenfassung aus dem Gutachten.

In 22941 Bargteheide, Alte Landstraße 38, ist der Neubau eines Geschäftshauses geplant. Im Rahmen dieses Schallgutachtens war die dem Geschäftshaus zuzuordnende gewerbliche Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den betrachteten Immissionsorten der vorhandenen Wohnbebauung rechnerisch zu ermitteln.

Die Berechnungen weisen aus, dass bei Ansatz der im Gutachten ausgewiesenen Emissionspegel und bei Realisierung der 3,00 m hohen Schallschutzwand im Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze (Lage im BILD 1) am maßgeblichen Immissionsort Augusta-Stolberg-Straße 5, am IP2 im 3.OG, die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Beurteilungszeitraum nachts unterschritten und im Beurteilungszeitraum bis auf eine geringfügige Überschreitung tags eingehalten werden.

Aufgrund der notwendigen Parkplätze wurde das Ergänzungsgutachten um die „Nachricht 1 „ erweitert.(siehe Anlage)

Soll die Anzahl der Parkplätze mit 77 beibehalten werden, so wird nur am IP 02, 3. OG der IRW rechnerisch geringfügig überschritten (um 0,5 dB (A)).

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.*
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung, Zeitschrift Beton 1/92).*

- Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss einzeltonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggregate/Emissionsquellen ist der Gutachter zu Rate zu ziehen (vgl. **BILD 1 siehe Anlage zur Begründung**). Da nachts nur die stationären Schallquellen der Haustechnik in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten nachts besonders zu achten.
- Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Der Nachtzeitraum ist auf Grund der anzusetzenden Emissionsquellen (ausschließlich stationäre lufttechnische Quellen) nicht relevant.
- Die Schallschutzwand hat eine Schalldämmung von $R_w > 20$ dB zu gewährleisten und kann schallhart (reflektierend, Schallabsorptionsgrad $\alpha < 0,2$) ausgeführt werden.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Erfordernis und Ziel des grünordnerischen Fachbeitrags

Die Stadt Bargteheide möchte an der „Alten Landesstraße“ (Landesstraße L 225) Ecke Augusta-Stolberg-Straße auf einer Fläche von ca. 0,56 Hektar einen Lebensmittel-Discountmarkt mit entsprechenden Stellplätzen ansiedeln. Das zu überplanende Flurstück liegt im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 11, der am 14. Mai 1996 rechtskräftig wurde.

Bisher war auf diesem Stück eine Nutzung als „Besonderes Wohngebiet“ und im hinterem Bereich als „Reines Wohngebiet“ vorgesehen. Tatsächlich wurde die Fläche bisher als Grünlandweide genutzt, auf der sich zudem zahlreiche Obstbäume befinden.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs erfordert eine Änderung des Bebauungsplans. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Stadt Bargteheide die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrags als notwendig gesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 20.01.2005 durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Stadt Bargteheide.

Das Büro für ökologische Planung M. Lange aus Stockelsdorf wurde am 28. Januar 2005 mit der Erstellung des grünordnerischen Fachbeitrags beauftragt.

4.4.1.1 Lage und Eingrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für den grünordnerischen Fachbeitrag entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der B-Plan-Änderung. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,56 Hektar. Das Gebiet liegt nordwestlich der Alten Landstraße (L 225) und südwestlich der Augusta-Stolberg-Straße, die das Wohngebiet des B-Plans Nr. 11 erschließt.

4.4.1.2 Planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Bargteheide wurde 1993 neu aufgestellt, am 13.12.1995 vom Innenministerium genehmigt und am 25.8.1998 rechtskräftig. Für das Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan eine Wohngebietsfläche vor.

Der Landschaftsplan für die Stadt Bargteheide wurde am 21.9.1995 genehmigt. Für das Plangebiet ist ebenso eine Wohngebietsfläche eingetragen. Dargestellt wurde außerdem der zu erhaltende ortsbildprägende Lindenbaum an der Zufahrt an der Alten Landstraße. Weitere Aussagen zu dem Plangebiet wurden im Landschaftsplan nicht getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 vom 14. Mai 1996 weist für das Plangebiet im westlichen Bereich ein „Reines Wohngebiet“ aus. Hier ist ein Baufenster von 225 m² und dazugehörige Stellflächen für 24 Fahrzeuge auf einer Fläche von 800 m² eingetragen. Eine Zuwegung von 5,50 m Breite ist auf einer Länge von 45 m am westlichen Grundstücksrand vorgesehen.

Im östlichen Bereich ist die Nutzung als „Besonders Wohngebiet“ festgeschrieben worden. Hier ist ein Baufenster von 714 m² eingetragen, als noch bestehendes, ein Gebäude von 150 m² Größe.

Als zu erhaltener Einzelbaum ist der Lindenbaum an der Ausfahrt eingetragen. Dieser ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

4.4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung (vgl. Bestandskarte)

4.4.2.1 Flächennutzung

Das Gebiet liegt innerhalb eines bebauten Wohngebietes an der Alten Landstraße.

Die nordwestlich angrenzenden Gebäude dienen im wesentlichen der reinen Wohnnutzung. Die nördlich der Augusta-Stolberg-Straße anliegenden Gebäude dienen der Wohn- und Gewerbenutzung.

Auf dem Flurstück selbst befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, in dessen Gebäude ein Getränkemarkt ausgebaut wurde. Hier befindet sich auch ein alter Schuppen. Die Fläche dazwischen ist versiegelt und dient als Stellfläche für die Getränkemarkt-Kunden.

4.4.2.2 Biotoptypen und Gehölze

Die Fläche zur Wohnbebauung hin ist Grünland und wird bisher als Weide benutzt. Es handelt sich hier um mesophiles Grünland, welches eher extensiv genutzt wird.

Die Grenze nach Norden zur Augusta-Stolberg-Straße und nach Nordwesten zu den Wohnhäusern hin wird von zahlreichen Kirschbäumen (ca. 20 Bäume) begrenzt. Sie weisen Stammumfänge von ca. 45 bis 90 cm auf.

In der südwestlichen Ecke des Grundstücks befinden sich sehr alte Apfel- und andere Obstbäume (10 Bäume). Diese alten Obstbäume haben Stammumfänge bis zu 140 cm. Teilweise stehen die Obstbäume sehr schief, einzelne Äste brechen ab bzw. sind bruchgefährdet.

Die Grenze zur Alten Landstraße bildet ein niedriger ca. 50 cm hoher Feldsteinsockel, der mit einer Weißdornhecke von ca. 1,30 m Höhe bepflanzt wurde. Die Hecke wird regelmäßig geschnitten. Die gesamte Länge beträgt ca. 15,50 Meter. An der Zufahrt von der Alten Landstraße steht eine große Linde, die in ca. 4 m Höhe geköpft wurde.

4.4.2.2 Bewertung der Biotoptypen und Gehölze

Das Grünland ist ein wertvoller Biotoptyp, zumal sich in der näheren Umgebung überwiegend versiegelte und bebaute Flächen befinden. Es hat als Freifläche nicht nur Bedeutung für den Biotopschutz, sondern auch als unversiegelte und extensiv genutzte Fläche für den Boden- und Grundwasserschutz. Ebenso hat diese Freifläche auch Bedeutung für das Mikroklima und als Frischluftlieferant für das Stadtklima.

Die zahlreichen Kirsch-, Apfel- und andern Obstbäume haben eine besondere Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Insekten, Bienen, Vögel und andere Tierarten, die auf alte Obstwiesen spezialisiert sind.

Blühende und fruchtttragende Bäume haben ebenso eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, welche sicher von der anliegenden Wohnbevölkerung sehr positiv wahrgenommen werden.

Die Weißdornhecke dient Vögeln als Brut- und Nahrungsplatz, allerdings wird wegen der dichten Lage zur Straße und dem Fußweg und dem regelmäßigem Schnitt die Bedeutung für den Biotopschutz als weniger hoch eingeschätzt.

Die alte Linde an der Einfahrt hat durch das Stutzen auf 4 Meter Höhe von ihrer ursprünglichen Bedeutung sicher sehr verloren. Dazu zählen die ursprüngliche Prägung des Ortsbildes durch einen sehr alten imposanten Baum, das fehlende schattenspendende Blätterdach, die eingeschränkte Reinigung von Luftschadstoffen und Stäuben, das eingeschränkte Nahrungsangebot für Honigtausammelnde Honigbienen und andere Insekten, Nistmöglichkeiten für Brutvögel neben vielen anderen Funktionen, die ein Baum dieses Alters aufweisen kann.

4.4.2.3 Schutz der Gehölze

Für die Bäume im Stadtgebiet von Bargteheide gilt die Baumschutzsatzung vom 18.4.1997 zuletzt geändert am 10.3.2000. Inzwischen wurde diese Satzung aufgehoben. Zum Zeitpunkt der Fällung war diese allerdings noch gültig und war deshalb zu berücksichtigen und anzuwenden.

Grundsätzlich sind alle Bäume mit Stammumfängen größer 60 cm in 1 m Höhe gemessen laut Baumschutzsatzung geschützt. Ausnahmen hiervon bilden Hochstamm-Obstbäume, diese sind erst ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Tannen, Fichten, Birken, Weiden und Erlen sind nur dann geschützt, wenn sie Ortsbildprägend sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen 10 Bäume Stammumfänge auf, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

Diese Bäume dürfen ohne Grund nicht gefällt oder gerodet werden. In besonderen Fällen kann eine Fällgenehmigung bei der Stadt Bargteheide beantragt werden.

Ersatzpflanzungen werden entsprechend der Anlage 1 (Berechnungstabelle der Ersatzpflanzungen) zur Baumschutz-Satzung notwendig.

4.4.3 Planung

4.4.3.1 Konfliktbeschreibung

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird eine Größe von 1.371 m² einnehmen, die dazugehörigen 77 Stellplätze werden auf einem durchgängig zu versiegelten (gepflasterten) Parkplatz mit zwei Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet. Dieser umfasst eine Fläche von 2.794 m².

Insgesamt werden 4.165 m² versiegelt.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Differenz zum alten Bebauungsplan Nr. 11 zu errechnen. Siehe Kap. 3.3.

Für die Umsetzung der Baumaßnahme wird die Fällung von mehreren Bäumen notwendig. Davon sind 5 Bäume betroffen, die entsprechend ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fallen und auszugleichen bzw. zu ersetzen sind. Dabei handelt es sich um 4 Obstbäume und die alte Linde an der Zufahrt. Weitere 7 Obstbäume mit Stammumfängen von weniger als 80 cm, müssen ebenfalls gefällt werden.

Die Weißdornhecke als Begrenzung zur Alten Landstraße wird als weniger wertvoll angesehen, sie unterliegt keinem Schutz und ist dementsprechend nicht ausgleichsfähig.

4.4.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrags wurde versucht, den Bestand an Obstbäumen möglichst zu erhalten. Allerdings lässt die begrenzte örtliche Situation kaum Ausweichmöglichkeiten zu. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Größe der Verkaufsfläche und ergibt für den Lebensmittelmarkt 65 Stück. Die erforderlichen 12 Stellplätze für den angrenzenden Getränkemarkt sollen in Verbindung mit den anderen errichtet werden. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von 65 Stellplätzen, der nicht unterschritten werden kann. Zusätzlich wurde von der Stadt Bargteheide die Aufstellung von Wertstoffcontainern auf dem Parkplatz gefordert. Auch für diese ist nur eingeschränkt Platz vorhanden. Der Papiercontainer soll nun an der Augusta-Stolberg-Straße aufgestellt werden.

Ein weiterer Zwangspunkt sind die Zufahrt- und Rangiermöglichkeiten für die anliefernden LKW's und die freizuhaltenen Zufahrten für die Feuerwehr.

Die Möglichkeit Abstand zu den vorhandenen Bäumen zu halten ist eigentlich nicht möglich. Einzig am Rand zur Augusta-Stolberg-Straße besteht die Möglichkeit einen Meter Abstand zu halten. Dies wird für die verbleibenden Bäume allerdings nicht ausreichen. Bei der Anlage des Parkplatzes wird ein Unterbau notwendig, der den Wurzelbereich der Bäume erheblich schädigen wird.

Es sollte jedoch versucht werden, die Bäume zunächst stehen zu lassen. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die Bäume die Baumaßnahme überstehen.

Die alten Obstbäume im hinteren Bereich und die jüngeren entlang der westlichen Gebäudeseite sollten erhalten bleiben. Sie dienen auch als Sichtschutz für die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude.

Eine Reduzierung der Bodenversiegelung ist durch die beengte Lage und die Vorgaben des Investors nicht möglich.

Platz für neue Bäume als Ersatzpflanzung oder aus gestalterischer Sicht ist in dieser beengten Situation kaum vorhanden.

Die notwendigen Baumfällungen sollen zu zügig wie möglich beantragt werden, da der offizielle Zeitraum für Fällungen nur bis 15. März gilt !

Im Bebauungsplan, Teil B Text, wurde unter dem 2. Hinweis aufgenommen, dass der Plangeltungsbereich sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide befindet. Das beabsichtigte Vorhaben ist grundsätzlich mit dem Schutzgebietsstatus vereinbar, bei der weiteren Planung ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide) vom 02. Februar 2000 (GVObI. Schleswig-Holstein, Seite 133)).

4.4.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festlegung der neuen Kompensationsflächen ergibt sich aus der derzeit gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide und dem Runderlaß zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

• **Kompensationsbedarfs für die Fläche**

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Fläche der B-Plan-Änderung ist die bereits im Bebauungsplan Nr. 11 erfolgte Kompensation zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan Nr. 11 wurde für das aktuelle Plangebiet folgende Flächenversiegelung berechnet und ausgeglichen:

1.	Baufenster (WR)	225 m ²
2.	Stellflächen	800 m ²
3.	Zuwegung	250 m ²
4.	Baufenster (WB)	714 m ²
Summe:		1.989 m ²

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird eine Größe von 1.371 m² einnehmen, die dazugehörigen 77 Stellplätze werden auf einem durchgängig zu versiegelten (gepflasterten) Parkplatz mit zwei Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet. Dieser umfasst eine Fläche von 2.794 m².

Die Differenz aus dem alten B-Plan Nr. 11 und der Änderung ergibt eine zusätzliche versiegelte Fläche von **2.176 m²**, die auszugleichen ist.

Entsprechend des Runderlasses ist die Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung die gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Anderenfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und z.B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Dementsprechend ist eine Ausgleichsfläche von **1.088 m²** erforderlich.

Diese wird am Bornberg im Süden der Stadt Bargteheide im Rahmen des Ökopools abgebucht und realisiert. Es entsteht dort eine halboffene Weidelandschaft.

• **Kompensationsbedarf für Bäume**

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist differenziert worden, ob die Bäume entsprechend ihrer Art und ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fallen.

Zu fällende Bäume:

Lf d. Nr.	Baum - Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Ersatz nach Anlage 1 Baumschutzsatzung
1	4	Obst	90	Ja	1
2	8	Obst	90	Ja	1
3	10	Obst	80	Ja	1
4	21	Obst	140	Ja	2
5	26	Linde	250	Ja	3
					Summe: 8 Bäume
6	1	Obst	60	Nein	-
7	2	Obst	45	Nein	-
8	3	Obst	65	Nein	-
9	5	Obst	60	Nein	-
10	7	Obst	55	Nein	-

11	9	Obst	60	Nein	-
12	23	Obst	75	Nein	-

Zu erhaltene Bäume:

Lfd. Nr.	Baum- Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Geschützt nach Baumschutzsatzung
1	11	Obst	80	Ja
2	12	Obst	80	Ja
3	18	Obst	90	Ja
4	19	Obst	100	Ja
5	20	Obst	120	Ja
6	6	Obst	60	nein
7	13	Obst	40	nein
8	14	Obst	60	nein
9	15	Obst	40	nein
10	16	Obst		nein
11	17	Obst	40	nein

Fünf von acht Ersatzbäumen sollen auf dem Grundstück untergebracht werden. Im Bereich der Fußgängerzuwegung an der Nordwest-Seite des Parkplatzes kann als Baumtor ein Baum gepflanzt werden. Drei weitere Bäume waren zunächst an der Grenze zur alten Landstraße hin geplant. Wegen der freizuhaltenden Sicht, die vom Investor gewünscht wird und der Aufstellung eines Werbeträgers an dieser Stelle, müßte davon allerdings wieder abgesehen werden.

Vier Bäume sind auf der Wiese an der Rückseite des Gebäudes zu pflanzen, wo bereits alte Obstbäume stehen.

Nur fünf Ersatzbäume können auf dem Grundstück untergebracht werden. Die drei verbleibenden Bäume werden auf der „Kirchenfläche“ neu gepflanzt. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume ist die Liste der Baumarten, die in der Stadt Bargteheide als Ersatzpflanzung für gefälltte Bäume akzeptiert werden, zu beachten.

Geforderte Pflanzqualität: „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm.

Es wird empfohlen, sich bei der Auswahl der Baumarten an die zu ersetzenden zu orientieren. Als Ersatz für die Obstbäume sind „Hochstämme“ mit Ballen, mind. 3x verpflanzt der Sorten Kultur-Apfel, -Birne, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, Süßkirsche, Sauerkirsche, Walnuß oder Esskastanie auszuwählen, die an der Rückseite des Gebäudes zu pflanzen sind. Dabei sind alte heimische Sorten zu verwenden. Als Ersatzpflanzung werden Hochstämme von alten heimischen Sorten verwendet.

Zum besseren Anwachsen und gegen Windwurfgefahr sollen die Bäume mit einem Dreibock gesichert werden. In der ersten Zeit ist eventuell Wässern und Anbinden erforderlich. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und eventuell zu ergänzen.

Quellen zum Grünordnerischen Beitrag

Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide vom 18.4.1997 aufgehoben am 25.04.2005

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.7.2004

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG S.-H.), Gesetz zum Schutz der Natur vom 16. Juni 1993

4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

Aufgrund der Gebietsgröße des Bebauungsplanes von 0,56 ha, besteht nicht die Anforderung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Ein Umweltbericht ist Anlage der Begründung.

5. Ver – und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Stadt Bargteheide wird durch das bestehende und für den geplanten Bereich zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Eon Hanse AG, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer Str. 52, 22926 Ahrensburg, sichergestellt.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in Bargteheide durch die Eon Hanse AG, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer Str. 52, 22926 Ahrensburg sichergestellt. Technische Einrichtungen und Gasleitungen liegen im Straßenraum des Plangebietes unterirdisch und werden bei Bedarf ergänzt. Die innere Erschließung des Plangebietes muss im Zuge der Realisierung mit den entsprechenden Fachleuten des Versorgungsträgers geklärt werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Eon Hanse AG, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer Str. 52, 22926 Ahrensburg sichergestellt.

Genaue Aussagen hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich. Auch bei der Löschwasserversorgung besteht Klärungsbedarf mit der örtlichen Feuerwehr, ob Hydranten auf der Fläche des Einzelhandelsbetriebes erforderlich sind.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für den inneren Planbereich zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem bis zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Mit dem Entsorgungsträger Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH des Klärwerkes und dem dazugehörigen innerstädtischen Entsorgungssystem sind die notwendigen Ergänzungen im Entsorgungssystem abzustimmen.

5.5 Oberflächenentwässerung/Wasserschutzgebiet

Die Oberflächenentwässerung ist durch Anschluss an die bestehende Oberflächenentwässerungsleitung zur Regenwasserkläranlage Kruthorst sichergestellt.

Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems sind mit dem Entsorgungsträger Stadt Bargteheide abzustimmen.

Eine detaillierte Prüfung der Erschließung, insbesondere auch der Oberflächenentwässerung des Baugrundstückes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Im Bebauungsplan, Teil B Text, wurde unter Hinweis folgendes aufgenommen:
Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Das beabsichtigte Vorhaben ist grundsätzlich mit dem Schutzgebietsstatus vereinbar, bei der weiteren Planung ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide) vom 02. Februar 2000 (GVBl. Schleswig-Holstein, Seite 133)).

5.6 Abfallbeseitigung / Wertstoffsammelplatz

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH, Bangertstr. 1, 23843 Bad Oldesloe, sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

An der Ecke Augusta-Stolberg-Straße - Alte Landstraße ist ein Wertstoffsammelplatz geplant. (siehe Teil B Text, 1. Hinweis im Bebauungsplan,

Die Wertstoffcontainerstandorte im Bereich des Plus-Marktes werden aus Gründen der Optik und der Wohnqualität eingehaust.

5.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation soll durch die Deutsche Telekom AG, Kundencenter Lübeck, 23546 Lübeck, sichergestellt werden.

5.8 Finanzierung

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand wird gem. § 129 BauGB nach dem Ortsrecht auf das Plangrundstück umgelegt.

Entsprechende Vereinbarungen werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag mit dem Investor geregelt. Im übrigen behält sich die Stadt Bargteheide zur Deckung weiterer Aufwendungen die Erhebung von Abgaben nach dem Stadtrecht vor.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung am...**0.9. Nov. 2005** gebilligt.

Bargteheide, den **09. Feb. 2006**



Bürgermeister Werner Mitsch

Anlage 1 2 Pläne - Bestand/ Planung zum grünordnerischem Beitrag
Anlage 2 Umweltbericht

Soweit erforderlich Anlage 3 Schallgutachten /Ergänzung/Nachricht 1

Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bargteheide

1) Einleitung

a) Kurzdarstellung und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Bargteheide soll geändert werden, da an der Alten Landstraße ein Einzelhandelsunternehmen angesiedelt werden soll. In diesem Zuge wurde für den neuen Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Durch die geänderte Gesetzeslage ist zusätzlich die Erstellung eines Umweltberichts notwendig. Das Büro für ökologische Planung, Monika Lange, wurde am 23. Mai 2005 beauftragt den Umweltbericht zu erstellen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 soll eine Änderung des „Besonderen Wohngebietes“ in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ erfolgen. Auf dieser Fläche soll ein Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzfläche angeordnet werden.

Das Plangebiet umfaßt rund 0,56 Hektar und liegt zwischen der Alten Landstraße (L 225) und der Augusta-Stolberg-Straße. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird eine Größe von ca. 1.300 m² einnehmen, die dazugehörigen 77 Stellplätze werden auf einem durchgängig versiegelten Parkplatz mit zwei Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet. Die detaillierte, flurstücksgenaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Fläche ist überwiegend Grünland und wird als Weide genutzt. Ein Teil ist bereits versiegelt und dient als Stellplatz für die Getränkemarkt-Kunden.

b) übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan für die Stadt Bargteheide wurde am 21.9.1995 genehmigt. Für das Plangebiet ist ebenso eine Wohngebietsfläche eingetragen. Dargestellt wurde außerdem der zu erhaltende ortsbildprägende Lindenbaum an der Zufahrt an der Alten Landstraße. Weitere Aussagen zu dem Plangebiet wurden im Landschaftsplan nicht getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Es gilt die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide vom 2. Februar 2000.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Angaben oder Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, mitgeteilt.

2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 11-1. Änderung nach § 4 Abs. 1 BauGB, unterrichtet. In diesem Zuge diente diese Beteiligung als Scopingtermin für die Umweltprüfung. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Sie wurden ebenso dazu aufgefordert Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Für die Stellungnahme war der Zeitraum vom 22. März bis zum 22. April 2005 anberaumt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bargtheide fand vom 16. August bis 16. September 2005 statt. Gegen die Planänderung bestehen keine erheblichen Anregungen und Bedenken.

a) Bestandsaufnahme (Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkung: Nach § 2a Nr.1 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

- *Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

Das Plangebiet wird derzeit als Grünlandweide genutzt. Es handelt sich um mesophiles Grünland, welches eher extensiv genutzt wird. An der Grenze nach Norden zur Augusta-Stolberg-Straße und nach Nordwesten zu den Wohnhäusern hin wird das Plangebiet von zahlreichen Kirschbäumen begrenzt. In der südwestlichen Ecke des Grundstücks befinden sich sehr alte Apfel- und andere Obstbäume. An der Zufahrt von der Alten Landstraße steht eine große Linde, die in ca. 4 m Höhe geköpft wurde.

Zur Tierwelt liegen keine genauen Daten und Untersuchungen vor.

Das Grünland ist ein wertvoller Biotoptyp, zumal sich in der näheren Umgebung überwiegend versiegelte und bebaute Flächen befinden. Es hat als Freifläche nicht nur Bedeutung für den Biotopschutz, sondern auch als unversiegelte und extensiv genutzte Fläche für den Boden- und Grundwasserschutz. Ebenso hat diese Freifläche auch Bedeutung für das Mikroklima und als Frischluftlieferant für das Stadtklima.

Die zahlreichen Kirsch-, Apfel- und andern Obstbäume haben eine besondere Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Insekten, Bienen, Vögel und andere Tierarten, die auf alte Obstwiesen spezialisiert sind.

Blühende und fruchtetragende Bäume haben ebenso eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, welche sicher von der anliegenden Wohnbevölkerung sehr positiv wahrgenommen werden.

Die alte Linde an der Einfahrt hat durch das Stutzen auf 4 Meter Höhe von ihrer ursprünglichen Bedeutung sicher sehr verloren. Dazu zählen die ursprüngliche Prägung des Ortsbildes durch einen sehr alten imposanten Baum, das fehlende schattenspendende Blätterdach, die eingeschränkte Reinigung von Luftschadstoffen und Stäuben, das eingeschränkte Nahrungsangebot für honigtausammelnde Honigbienen und andere Insekten, Nistmöglichkeiten für Brutvögel neben vielen anderen Funktionen, die ein Baum dieses Alters aufweisen kann.

Zu den Umweltbelangen Boden und Wasser liegen folgende Informationen vor, die dem Landschaftsplan entnommen wurden. Das Stadtgebiet Bargteheide liegt auf einem Endmoränenzug, der sich von Norden nach Süden etwa parallel zur B 75 erstreckt. Er besteht aus Geschiebemergel, der sich aus überwiegend tonig/schluffigen Schichten zusammensetzt. Sandige, wasserleitende Zwischenschichten sind sehr ungleichmäßig verteilt. Diese Endmoränenablagerungen besitzen sehr geringe Versickerungsfähigkeiten für Niederschlagswasser, haben daher keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Sie besitzen aber ein hohes Schadstofffiltervermögen, was für die Grundwasserqualität positiv zu bewerten ist.

Das Grundwasser aus den obersten Leitern ist an der Oberfläche durch 7-18 m starke Geschiebemergel/Tone abgedeckt. Probleme mit dem Umweltbelang Grundwasser sind daher nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind allerdings alle Flächen im Einzugsgebiet der genutzten Grundwasserleiter hochempfindlich gegenüber Verschmutzung (Wasserschutzgebiet). Dies hat im weiteren Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität für die Bevölkerung.

Durch die Versiegelung des Bodens geht Fläche zur Grundwasseranreicherung verloren.

Zusammenfassend kann über das Plangebiet gesagt werden, dass es sich aus Sicht des Umweltschutzes hier um eine eher weniger wertvolle Fläche handelt.

Die Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreises wird hier ergänzt. Laut Wasserschutzgebietverordnung stellt der Umbruch von Dauergrünland einen genehmigungspflichtigen Tatbestand dar, da durch die Bodenbearbeitung eine Belüftung mit Mineralisierung und Stickstofffreisetzung einhergeht, was wiederum hohe Nitratauswaschungen zur Folge hat. Dies wäre z. B. dadurch zu kompensieren, dass überschüssiger Mutterboden ohne Zwischenlagerung aus dem WSG abgefahren wird bzw. dort, wo eine Zwischenlagerung erforderlich ist, diese auf einer Foliendichtung erfolgt. Bei dem geplanten Vorhaben wird Dauergrünland umgebrochen bzw. sogar komplett beseitigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der konkrete Umgang mit dem Mutterboden entsprechend berücksichtigt.

Innerhalb des WSG ist die (bauliche) Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien verboten. Dies können je nach Zusammensetzung Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände oder Schlacken sein, die zum Teil als Sekundärrohstoff beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs oder als Tragschicht unter Parkplätzen zum Einsatz kommen. Diese auszuschließende

Verwendung wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

- *Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Natura 2000)*

Das Plangebiet betrifft keine der vorgenannten Natura 2000-Gebiete.

- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*

Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellplätzen hat Lärm- und Schadstoffemissionen zur Folge. Im Bebauungsplan-Verfahren wurde ein gesondertes Schallgutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Reinen Wohngebiete und die angrenzende Wohnbebauung in den Besonderen Wohngebieten festgestellt hatte, wurden mit Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es war zunächst eine 1,80 m hohe Schallschutzwand zum Reinen Wohngebiet festgesetzt worden und weitere Anforderungen, die zur Reduzierung der Lärmwerte beitragen sollten. Trotz dieser Maßnahmen wurde an einem Immissionsort der zulässige Lärmpegel um 2,7 dB(A) überschritten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Anregungen und Forderungen in den Stellungnahmen formuliert. Insbesondere von den Anwohnern (insgesamt 18) werden erhöhte Lärmbelastungen, eine verminderte Wohnqualität und verstärkte Belastung durch Autoabgase befürchtet. Diese Anregungen wurden berücksichtigt und in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Wesentliche Änderungen der Planung sind:

- die geänderte Lage und Höhe der Lärmschutzwand (3 m hoch, 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, Verlängerung bis zur Gebäudekante),
- **Begrünung der Rückseite der Lärmschutzwand,**
- die Reduzierung der Stellplätze von 83 auf 77,
- die Einschränkung der Anlieferzeit auf die Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr,
- Leuchtreklame und Parkplatzbeleuchtung nur zwischen 7:00 und 22:00 Uhr

Diese Maßnahmen dienen in erster Linie der Reduzierung der Lärmwerte und der Wohnqualität der direkten Anwohner. Damit werden die zulässigen Immissionswerte nach TA-Lärm nur noch geringfügig überschritten. Die jeweiligen Stellungnahmen und die entsprechende Abwägung bzw. Berücksichtigung ist der gesonderten Aufstellung zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bargteheide vom 16. August bis 16. September

2005 wurden keine wesentlichen und erheblichen Anregungen und Bedenken geäußert, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Die Stellungnahmen und Abwägungen sind gesondert aufgelistet.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 77 Stellplätzen führt zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs. Hierdurch kommt es zu Mehrbelastungen der Luft durch verkehrsbedingte Schadstoffe. Die verbleibenden negativen Auswirkungen sind allerdings nicht als erheblich einzustufen. Durch die Anlage einer Lärmschutzwand werden die direkten Anwohner auch vor Schadstoffeinträgen geschützt.

- *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Im Plangebiet liegen keine Kulturgüter. Der angrenzende Getränkemarkt befindet sich in einer Fachwerkscheune, die als einfaches Denkmal nach §1 (2) DSchG aufgeführt wird. Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

- *Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Lärmemissionen werden durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Ein zusätzlicher Wertstoffsammelplatz ist an der Ecke Augusta-Stolberg-Straße /Alte Landstraße geplant. Dieser dient der getrennten Müllsammlung und -verwertung.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 16. Juni 2005 wurde zusätzlich folgende ergänzende Bedingung bezüglich des Wertstoffcontainers an der Augusta-Stolberg-Straße beschlossen, die im Bebauungsplan ergänzt wird: „Die Festsetzung des Wertstoffsammelplatzes entfällt, wenn diese nicht mehr als erforderlich erachtet wird (z.B. Einführung der Papiertonne). Die Fläche wird dann als Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt.“

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswasser wird durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH sichergestellt.

- *Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht vorgesehen. Die Strom- und Gasversorgung wird durch das bestehenden und für den geplanten Bereich zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sichergestellt. Der Neubau des Gebäudes macht die Einhaltung aktueller Verordnungen zur Energieeinsparung notwendig. Im Wohngebiet des B-Plans-Nr. 11 wurde ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. Jeder Eigentümer/Grundstück, welches durch eine Straße erschlossen wird, in der eine Nahwärmeleitung liegt, ist verpflichtet sich an dieser anzuschließen. Das Grundstück des Lebensmittelmarktes liegt im Satzungsbereich für das Blockheizkraftwerk, wird

allerdings über die Alte Landstraße erschlossen, in der keine Nahwärmeleitung liegt. Ein zwingender Anschluß ergibt sich demnach nicht. Es wäre allerdings im Rahmen der Bauantragstellung noch zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gibt, die Nahwärmeversorgung über die Augusta-Stolberg-Straße zu erreichen.

- *Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Die Darstellungen des Landschaftsplans und seiner Inhalte, die das Plangebiet betreffen, wurden in den vorigen Absätzen bereits aufgeführt. Das Plangebiet liegt am Rande des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Es wird im Flächennutzungs- und Bebauungsplan dargestellt und in der Begründung ergänzt.

Pläne zum Abfall- oder Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

- *Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität oder erhöhte Immissionswerte zu erwarten.

- *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit und die Kultur- und Sachgüter*

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen, von denen erhebliche Auswirkungen ausgehen, wurden in den vorgenannten Absätzen bereits formuliert. Erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen reduziert oder ausgeglichen. Sie werden im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden (§1a(1) BauGB):

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden wird insofern sparsam und schonend umgegangen, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes innerörtlich stattfindet. Im Bebauungsplan Nr. 11 wurde diese Fläche bereits für ein größeres „Wohn“-Gebäude mit

zugehörigen Stellplätzen ausgewiesen. Es findet planerisch nun eine Nutzungsänderung statt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine bisher extensiv genutzte Grünlandfläche, die nun fast vollständig versiegelt wird. Eine Reduzierung der Bodenversiegelung ist durch die beengte Lage und die Vorgaben des Investors (Anzahl der Stellplätze) nicht möglich.

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,8 festgelegt. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen wird mit Ausnahme der Werbeanlagen und genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 69 LBO ausgeschlossen.

Angesichts der Lärmproblematik entschied man sich für einen lärmreduzierenden Belag. Bei der Verwendung von wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Belägen und Pflaster wären die zulässigen Lärmwerte nicht einzuhalten gewesen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im grünordnerischen Fachbeitrag für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurden die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich durch die Baumaßnahme ergeben, ermittelt und beschrieben. Im Rahmen der Erarbeitung wurde versucht, wertvolle Strukturen (Obstbäume) möglichst zu erhalten. Allerdings lässt die begrenzte örtliche Situation kaum Ausweichmöglichkeiten zu. Zusätzlich wurde von der Stadt Bargteheide die Aufstellung von Wertstoffcontainern auf dem Parkplatz gefordert. Ein weiterer Zwangspunkt sind die Zufahrt- und Rangiermöglichkeiten für die anliefernden Lkw's und die freizuhaltenden Zufahrten für die Feuerwehr. Die beengte Situation ließ es nicht zu, ausreichend Abstand zu den bestehenden Obstbäumen entlang der Grundstücksgrenze zu halten, um diese erhalten zu können.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Differenz zum alten Bebauungsplan Nr. 11 zu errechnen. Insgesamt werden 4.165 m² versiegelt. Die Fällung von 12 Obstbäumen wird notwendig. Davon stehen 5 Bäume wegen ihres großen Stammumfangs unter dem Schutz der Baumschutzsatzung, die bis zum 25. April 2005 noch galt. Diese werden entsprechend ersetzt.

Insgesamt ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 1.088 m² für die Inanspruchnahme von Boden und 8 Ersatzbäume. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im grünordnerischen Fachbeitrag nachzulesen.

Die Ausgleichsfläche von 1.088 m² wird „Am Bornberg“ im Süden der Stadt Bargteheide im Rahmen des Ökopools abgebucht und realisiert. Es entsteht dort eine halboffene Weidelandschaft.

Fünf von acht Bäumen sollen auf dem Grundstück auf der Grünfläche hinter dem Marktgebäude untergebracht werden. Drei weitere Bäume werden auf der „Kirchenfläche“ an der nordöstlichen Stadtgrenze gepflanzt. Der Eingriff wird damit voll ausgeglichen.

Die zu verwendeten Baumarten, Pflanzqualitäten und Standorte werden im B-Plan als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 u.25 BauGB dargestellt und festgesetzt.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahmen der Kommission anzuwenden.

Das Plangebiet betrifft kein Natura 2000-Gebiet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellplatzanlagen führt zu einer Versiegelung des Bodens, dem Verlust von Obstbäumen, die Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten darstellen und eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen.

Die hohe Stellplatzzahl führt zu vermehrtem Kfz-Verkehr und damit zu einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung. Diese Belastungen werden allerdings durch die Anlage einer Lärmschutzwand reduziert, die zulässigen Lärmwerte werden nur noch geringfügig überschritten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es zu dem Bau eines größeren Wohngebäudes von ca. 225 m², 24 Stellflächen auf ca. 800 m² und Zuwegungen im Bereich des „Reinen Wohngebietes“ und mit einer Bebauung auf 714 m² mit entsprechenden Zuwegungen und Nebengebäuden im „Besonderen Wohngebiet“ an der Alten Landstraße laut den Festsetzungen im alten rechtskräftigen B-Plan Nr. 11 kommen. In der Summe würden ca. 2.000 m² versiegelt werden. Auch hier würde es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung führen. Die Obstbäume entlang der Grundstücksgrenzen würden auch bei dieser Planung

wahrscheinlich gefällt werden. Der „schöne“ Blick aus den bestehenden Wohnhäusern der Augusta-Stolberg-Str. 5 wäre ähnlich verbaut worden.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Maßnahmen

Die Festlegung der neuen Kompensationsflächen ergab sich aus der bis zum 25. April 2005 noch gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide und dem Runderlaß zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998. Die einzelnen Maßnahmen wurden bereits im Kapitel 2) aufgeführt. Detaillierte Angaben sind im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan nachzulesen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben. Das Erfordernis der Planung ergab sich aus der örtlichen Situation des Einzelhandelsmarktes in der Rathausstraße. Die geringe Größe und das fehlende Stellplatzangebot in ausreichender Größe sind für diesen Lebensmittelmarkt nicht mehr wirtschaftlich und wettbewerbsfähig. An dieser Stelle ist eine Erweiterung nicht möglich, deshalb wurde nach anderen Standorten gesucht. Die Stadt Bargteheide möchte den Einzelhandelsmarkt in der Stadt halten. Er sollte auch nicht auf die „grüne Wiese“ an den Stadtrand, sondern innerörtlich die Nahversorgung für die Wohngebiete sichern. An der Alten Landstraße Nr. 38 ergab sich eine Möglichkeit, da dort der Bebauungsplan Nr. 11 den Neubau von Gebäuden zulässt. Zusätzlich besteht dort bereits ein Getränkemarkt, der in Verbindung mit einem Lebensmittelmarkt Stellplätze zusammennutzen kann und durch die Nachbarschaft weiteren Verkehr vermeidet.

Eine andere Anordnung des Gebäudes des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze wurde auf der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 20.1.2005 kurz diskutiert. Hierbei sollten aus städtebaulichen Gründen die Stellplätze in den hinteren Bereich zu den Wohnhäusern hin und der Markt vorne an die Alte Landstraße. Vor allem aus Lärmschutzgründen wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

3) Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches rechnerisch die zu erwartenden Lärmpegel ermittelt hat und notwendige Maßnahmen fordert. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen der Anwohner berücksichtigt und die Lärmschutzmaßnahmen erweitert.

Welche Lärmwerte tatsächlich erreicht werden, lässt sich noch nicht feststellen.

Da im Rahmen des Scopingtermins keine weiteren Hinweise auf Untersuchungsbedarf gegeben wurden, ist davon auszugehen, dass alle wesentlichen Aspekte bereits durch den

grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt wurden. Kenntnislücken, die erheblich wären, sind nicht bekannt.

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

§ 4c BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die umwelterheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine erhebliche Auswirkung des geplanten Lebensmittelmarktes ist die Lärmimmission. Falls es zu einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes kommt, sind entsprechende verkehrsberuhigende oder verkehrstechnische Maßnahmen von Seiten der Stadt bzw. Kreis einzuführen.

Die Stadt stellt sicher, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insb. die Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Stadt stellt sicher, dass die Festsetzungen zur Grünordnung, insb. die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume bei Fertigstellung der Baumaßnahme durchgeführt und langfristig erhalten werden. Dies betrifft auch die Baumpflanzungen auf der „Kirchenfläche“ und die Ausgleichsfläche „Am Bornberg“.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist eine Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes von der Rathausstraße an die Alte Landstraße (L 225) / Augusta-Stolberg-Straße in Bargteheide mit dazugehörigen Stellplätzen beabsichtigt.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet eine Wohngebietsfläche vor, die im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 als „Besonderes Wohngebiet“ an der Alten Landstraße und im hinteren westlichen Bereich als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 soll eine Änderung des „Besonderen Wohngebietes“ in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ erfolgen. In diesem Zuge ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Das Plangebiet umfaßt rund 0,56 Hektar. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird eine Größe von ca. 1.300 m² einnehmen, die dazugehörigen 77 Stellplätze werden auf einem durchgängig versiegelten Parkplatz mit zwei Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet. Die detaillierte, flurstücksgenaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Fläche ist überwiegend Grünland und wird als Weide genutzt. Ein Teil ist bereits versiegelt und dient als Stellplatz für die Getränkemarkt-Kunden. Entlang der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Wohngebiet und der Augusta-Stolberg-Straße stehen zahlreiche Obstbäume, die teilweise wegen ihres Stammumfangs unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide unterliegen. Die Aufhebung der Baumschutzsatzung wurde am 25. April 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Aus Sicht des Umweltschutzes handelt es sich hier um eine eher weniger wertvolle Fläche handelt, die bereits im Flächennutzungsplan und B-Plan-Nr. 11 als Fläche für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen wurde.

Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellplätzen hat Lärm- und Schadstoffemissionen zur Folge. Im Bebauungsplan-Verfahren wurde ein gesondertes Schallgutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Reinen Wohngebiete und die angrenzende Wohnbebauung in den Besonderen Wohngebieten festgestellt hatte, wurden mit Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen der Anwohner berücksichtigt und die Planungen zum Lärmschutz entsprechend geändert. Nun reduziert eine 3 m hohe Lärmschutzwand die Lärmimmissionen. Die zulässigen Lärmwerte für Reine Wohngebiete werden nur noch an einem Immissionspunkt geringfügig überschritten.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung vom 16.08. – 16.09.2005 wurden keine erheblichen und wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der abschließende Beschluß zur Bebauungsplanänderung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 9.11.2005 gefaßt.

Im grünordnerischen Fachbeitrag für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurden die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich durch die Baumaßnahme ergeben, ermittelt und beschrieben. Der Kompensationsbedarf wird dort ermittelt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden beschrieben und im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Im Wesentlichen müssen durch die Baumaßnahme die Obstbäume entlang der Grundstücksgrenze und der Lindenbaum an der Zufahrt gefällt werden. Der durch Versiegelung und Überbauung beanspruchte Boden wird im Rahmen des Ökopools auf einer Ausgleichsfläche „Am Bornberg“ ausgeglichen. Ersatzpflanzungen erfolgen auf der verbleibenden Grünfläche auf der Rückseite des Marktes und auf der sogenannten „Kirchenfläche“ an der nordöstlichen Stadtgrenze. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.