

Bekanntmachung des Amtes Itzstedt für die Gemeinde Tangstedt, Kreis Stormarn

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neubau Lebensmittel-Discounter“- Ortsteil Tangstedt der Gemeinde Tangstedt- für das Gebiet südlich des vorhandenen Nahversorgungszentrums „Eichholzkoppel 1“ und östlich der „Hauptstraße (K 51)“

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.02.2018 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 - Ortsteil Tangstedt - „Neubau Lebensmittel-Discounter“ für das Gebiet südlich des vorhandenen Nahversorgungszentrums „Eichholzkoppel 1“ und östlich der „Hauptstraße (K 51)“ sowie der Entwurf der Begründung dazu liegen

vom 23. März 2018 bis zum 24. April 2018

in der Amtsverwaltung Itzstedt, Segeberger Str. 41, 23845 Itzstedt, Zimmer 13 (EG), während folgender Öffnungszeiten öffentlich aus:

Montag	7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag und Freitag	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.30 Uhr

Der Plangeltungsbereich ist in der **Anlage** zu dieser Bekanntmachung in einem Übersichtsplan dargestellt.

Folgende umweltrelevante Informationen sind zur Einsichtnahme verfügbar und liegen ebenfalls mit aus:

- Verkehrsgutachten vom 11. November 2016,
- Schalltechnische Untersuchung vom 12. Dezember 2017,
- Landschaftsplan (2006),
- Umweltbericht als Teil der Begründung,
- im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen:
 - Kreis Stormarn vom 01. August 2017,
 - LLUR - Untere Forstbehörde - vom 04. Juli 2017,
 - Archäologisches Landesamt vom 05. Juli 2017,
 - Hamburg Wasser vom 19. Juli 2017,
 - Privat vom 12. September 2017.

Verkehrsgutachten

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 empfiehlt die Anlage eines fünfarmigen, ovalen Kreisverkehrs.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt, wobei zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm unterschieden wurde. Für den geplanten Discounter werden zwei Varianten geprüft. In Variante 1 ist die Stellplatzanlage mit einer Oberfläche der Fahrgassen aus Asphalt oder Vergleichbarem ausgeführt und in Variante 2 hat der Stellplatz eine Parkplatzoberfläche in Pflasterbauweise und eine Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs mit einer Höhe von 2,0 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.

Landschaftsplan

Hinsichtlich der umweltrelevanten Gesichtspunkte wurden für das gesamte Gemeindegebiet im Landschaftsplan Bestands- und Entwicklungskarten gefertigt, der naturschutzfachliche Zustand analysiert und Empfehlungen für die künftige Entwicklung erarbeitet.

Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Umweltzustandes sowie eine Abschätzung der auf die Planungsinhalte bezogenen Auswirkungen zu den nachfolgenden Schutzgütern:

- Boden: Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung des Gebäudes, der weitläufigen Stellplatzanlage und begrenzte Baumbeseitigungen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.
- Landschaftsbild: Um das Baugebiet von der südlich und östlich angrenzenden Feldflur abzugrenzen, ist eine Eingrünung in diesen Bereichen vorgesehen.
- Mensch: 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.
- Wasser: 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 Regenrückhaltestruktur.
- Klima, Luft: Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es entstehen jedoch keine neuartigen Belastungen im Zuge der Planung für dieses Schutzgut.
- Pflanzen und Tiere: 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 (§ 27 a 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.

- Kultur- und sonstige Sachgüter: Es sind keine archäologischen Denkmale im Plangebiet bekannt. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 DSchG beachtlich.
- Fläche: Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier von Ackerland, über den für Bauwerk und Stellplatzanlage beanspruchten Flächenumfang.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Es sind keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

Umweltrelevante Stellungnahmen

Kreis Stormarn:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Zum nächsten Planungsschritt sind die Unterlagen weiter zu konkretisieren (Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich).

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 wird nicht in Aussicht gestellt. Eine Festsetzung entsprechender dezentraler Entwässerungsmaßnahmen im Textteil B wird 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.

LLUR - Untere Forstbehörde -:

Forstbehördlicherseits bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 33 keine Bedenken, da Waldflächen gemäß § 2 LWaldG 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.

Archäologisches Landesamt:

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

Hamburg Wasser:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung, es wird jedoch um die Aufnahme von Anmerkungen und Hinweisen zu Regen- und Schmutzwasser in die Begründung unter dem 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 wird hingewiesen.

Privat:

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

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Zusätzlich sind der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse www.amt-itzstedt.de, Rubrik „Verwaltung/Bürgerservice“ unter „Bauleitplanung/Auslegungsunterlagen“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

Itzstedt, den 12.03.2018

AMT ITZSTEDT
- Der Amtsvorsteher -

(L. S.)

gez. Bumann

