

# **Stadt Nortorf**

## **33. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des B-Planes Nr. 50 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/Timmasper Weg“**

**- Bauleitplanung zur Erweiterung des  
familia-Marktes -**

## **Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag**

Aufgestellt:

Altenholz, 23.10.2014

**Freiraum- und Landschaftsplanung**

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne .....	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen .....	1
1.3.2	Entwicklungsziele .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	2
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	2
2.1.2	Plangebietsbeschreibung .....	2
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	5
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme .....	5
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	8
2.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	11
2.5	Planungsalternativen .....	12
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>12</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse .....	12
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13

## 1 Einleitung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 50 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/Timmasper Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung des bestehenden familia-Marktes schaffen. In diesem Zuge erfolgt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine Umstrukturierung und Erweiterung der Stellplatzanlage. Wegen der derzeitig beengten Platzverhältnisse werden Teile von angrenzenden Grundstücken beansprucht.

Der hiermit vorliegende Umweltbericht bezieht sich sowohl auf die verbindliche Bauleitplanung als auch auf die 33. Änderung des F-Planes.

### 1.1 Lage des Plangebietes

Der an der Itzehoer Straße in Nortorf liegende familia-Markt befindet sich etwas südlich der Ortsmitte in einem zum Teil gewerblich geprägten Umfeld. Neben dem familia-Markt mit seiner zur Straße ausgerichteten Stellplatzanlage existieren im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld u. a. eine Tankstelle mit Waschanlage, ein Handwerksbetrieb mit Laden sowie eine gastronomische Einrichtung (Imbiss).

In nordöstliche Richtung wird das Plangebiet von der mehrgleisigen Bahntrasse Flensburg-Hamburg und in westliche / nordwestliche Richtung von der Itzehoer Straße begrenzt. Der Timmasper Weg teilt das überplante Areal. Zwei am Hofkamper Weg (eine vom Timmasper Weg abzweigende Straße) liegende Wohngrundstücke sind in den Plangeltungsbereich einbezogen.

In südliche und südwestliche Richtung sowie auf der anderen Straßenseite der Itzehoer Straße schließen Wohngrundstücke an, die der typischen Einfamilien-/Reihenhausbebauung zugeordnet werden können. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nortorf gehören die südlichen Wohngrundstücke zu einem Mischgebiet.

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Die beiden Bauleitpläne verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Marktes und Vergrößerung der Verkaufsflächen entsprechend dem aktuellen marktüblichen Standard,

Verbesserung der aktuell sehr beengten Stellplatzsituation, u. a. durch Schaffung weiterer Stellplätze.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

#### 1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Im vorliegenden Fall kommt es zu keinen grundsätzlichen Änderungen der Nutzung, denn der Einzelhandelsmarkt bleibt weiterhin bestehen und die auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Timmasper Weges existierende Tankstelle soll auch weiterbetrieben werden. Weil das Plangebiet zudem von Siedlungsflächen umgeben ist, sind als rechtliche und planerische Bindungen aus landschaftsplanerischer Sicht im Wesentlichen die Vorgaben der Stadt Nortorf relevant. In einer älteren Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf (10. Änd. des F-Planes aus den 1980er Jahren) ist das Gelände des Marktes als Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, das Tankstellengelände als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein angrenzender kleiner Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Im südlichen Anschluss herrscht Wohnnutzung vor.

### 1.3.2 Entwicklungsziele

Im Sinne eines **Leitbildes** lassen sich folgende Zielsetzungen ableiten, die auch als Maßstab für die Bewertung herangezogen werden:

- Das Bauvorhaben muss sich in das Ortsbild und in das Nutzungsgefüge mit den südlich angrenzenden Wohngrundstücken einfügen, damit das Ortsbild und die benachbarte schutzbedürftige Nutzung nicht dauerhaft beeinträchtigt sind.
- Eine angemessene Ein- und Durchgrünung sowie eine ortsangepasste Gestaltung der neuen baulichen Anlagen stellen eine wesentliche Zielsetzung dar.
- Die am Anfang des Hofkamper Weges auf einem Wohngrundstück stehende auffällige Eiche muss erhalten und sinnvoll in die Planung einbezogen werden. Der kurze Knickabschnitt lässt sich dagegen nicht erhalten, so dass eine angemessene Kompensation erreicht werden muss.
- Das für die Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehene Areal für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Störungen und sonstige negative Einflüsse sind konsequent zu unterbinden.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

#### 2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt die Stadt Nortorf am Rande der holsteinischen Geest.

#### 2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 2,47 ha.

Hinsichtlich der **Ausgangs- bzw. Bestandssituation** ist nach einer Bestandsaufnahme am 29.03.2014 Folgendes zu konstatieren (siehe auch angehängter Bestandsplan):

Das betrachtete Areal wird vom Einkaufsmarkt dominiert, wobei die zur Itzehoer Straße ausgerichtete Stellplatzanlage auffällig ist. Von dieser Straße aus betrachtet wird das familia-Gelände von der östlichen Tankstelle mit Waschanlage sowie auf der westlichen Seite von dem riegegartigen Gebäude mit Imbiss und Elektroladen flankiert.

Die Itzehoer Straße unterquert die nahe Bahnlinie, so dass das Umfeld des familia-Marktes zusätzlich durch diese Unterführung optisch bestimmt wird. Die Bahnlinie ist so stark befahren, dass ein mit Lichtzeichen geregelter Bahnübergang wegen des Verkehrs auf der Itzehoer Straße nicht mehr möglich war; daher wurde die Unterführung gebaut.

Als Puffer zwischen dem Einzelhandelsmarkt und den südlich angrenzenden Wohngrundstücken existieren Grünflächen: Eine hauptsächlich mit Eschenbäumen bestandene Grünfläche unmittelbar hinter dem Marktgebäude sowie ein kurzer Knickabschnitt schirmen den Gebäudekomplex gut ab. Die Bäume besitzen ein mittleres Alter, besonders auffällige große Bäume sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Es existieren in diesem Bestand einige etwas mächtigere Bergahorn-Bäume. Der lediglich in kurzer Länge noch vorhandene Knick ist breit ausladend und besteht aus den Gehölzarten Hainbuche und Hasel.

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken finden sich für derartige Siedlungen typische Gärten, die im vorliegenden Fall von Rasen und einigen Nadelbaumgruppen geprägt sind. Herausragende Bäume sind in diesen Gärten nicht vorhanden. Jedoch wird der Hofkamper Weg an seinem Anfang von einer im Vorgarten stehenden sehr mächtigen und mehrstämmigen Eiche dominiert. Der Baum ist sehr bedeutsam und prägend und muss daher unbedingt bei der weiteren Planung sinnvoll integriert werden. In den Gärten finden sich nur wenige Obstbäume.

Die Stellplatzanlage des familia-Marktes weist nur wenige Begrünungselemente auf. Zu den beiden vorbeiführenden Straßen ist die Stellplatzanlage durch einen flächendeckend mit niedrigen Ziersträuchern bepflanzten Grünstreifen abgetrennt. Größere Bäume fehlen; vereinzelte Bäume gliedern die Stellplätze. Randlich finden sich Baumreihen aus einer Ebereschenart. Die Anlieferung für den familia-Markt erfolgt derzeit vom Timmasper Weg zum rückwärtigen Gebäudeteil. Unmittelbar südöstlich der Tankstelle befindet sich ein kompaktes Regenwasserrückhaltebecken ohne bemerkenswerte naturnahe Strukturen.

An der Itzehoer Straße existiert ein Gebäude, das von dem Tankstellengelände, der Straße und der Bahnlinie eingefasst ist. Dieses aktuell als Wohnung genutzte Gebäude ist in das Plangebiet einbezogen. Es wird von einer Baumreihe zur Tankstelle hin abgeschirmt, die erhalten und in die Planung integriert werden soll.

### **Tiere**

Der im rückwärtigen Plangebietsbereich mit den Bäumen und dem Knickabschnitt vorhandene Grünbestand hat eine Bedeutung für die siedlungstypischen Arten unter den Singvögeln. Die südlich angrenzenden Gärten weisen jedoch keine aus faunistischer Sicht bemerkenswerten Strukturen auf. Ansonsten ist auf dem Marktgelände kein relevanter Bewuchs vorhanden. Die Stellplatzanlage an der Tankstelle wird in nordwestliche Richtung von relativ umfangreichem Baumbestand begrenzt und abgeschirmt. Diese Laubbäume sind insbesondere für Vögel von Bedeutung. Das an der Tankstelle existierende RRB scheint nur wenig Wasser zu führen bzw. auch länger trocken zu fallen. Das heißt, es hat für Amphibien nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung.

An den bestehenden Marktgebäuden finden sich augenscheinlich keine nennenswerten Nischen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass der vorhandene Baum- und Knickbestand in das Jagdrevier der siedlungstypischen Fledermäuse einbezogen ist.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können, erfolgte im Frühsommer 2014 eine Ortsbesichtigung durch einen Gutachter. Zum B-Plan liegt die auf dieser Basis erarbeitete *artenschutzrechtliche Einschätzung* von Oktober 2014 vor, auf die hinsichtlich der Bestandssituation verwiesen wird. Das Ergebnis der gutachtlichen Einschätzung findet sich im Kap. 2.2.1.1.

### **Boden**

Das Bauvorhaben ist in einem Bereich vorgesehen, der durch Siedlungen geprägt ist. Lediglich im südlichen Erweiterungsbereich für den Verbrauchermarkt findet sich in den Siedlungsgärten offener Boden. Hier wird ein humusreicher Boden erwartet.

### **Wasser**

Offene Gewässer kommen im Plangebiet (PG) nicht vor, das vorhandene RRB fällt scheinbar länger trocken. Höhere und für das Bauvorhaben schwierige Grundwasserstände werden nicht erwartet.

### **Luft und Klima**

Der im rückwärtigen Bereich existierende Baumbestand sowie der Knickabschnitt haben im Zusammenhang mit Luft und Klima einen positiven Effekt.

### **Landschaft**

Das PG ist durch den Verbrauchermarkt und die Tankstelle sowie die vorbeiführenden Straßen und die Bahnlinie geprägt. Der im rückwärtigen Grundstücksteil vorhandene Grünbestand wertet das Umfeld auf.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt wird wegen der Siedlungslage als gering eingestuft, der im PG vorhandene Grünbestand wertet das Umfeld auf und übernimmt Funktionen insbesondere für Singvögel.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

In der Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäischen Vogelschutzgebiete.

### **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Die im südlichen Anschluss an den Markt vorherrschende Wohnnutzung ist im Rahmen dieser Bauleitplanung bedeutsam, weil sie schutzbedürftig ist. Ansonsten ist der Raum auch durch gewerbliche Nutzung geprägt. Besonders empfindliche Nutzungstypen wie Kindergärten, Seniorenwohnanlage o. ä. kommen in der Nähe nicht vor.

### **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

In diesem Zusammenhang ist der kurze Knickabschnitt zu erwähnen, der vermutlich noch aus dem ursprünglichen, diesen Raum gliedernden Netz resultiert. Als Sachgüter sind im vorliegenden Fall die benachbarten Wohngrundstücke mit dem Gebäudebestand für die Planung relevant.

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalspflegerischer Sicht sind ansonsten nicht bekannt.

### **Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern**

Beim Kreis Rendsburg-Eckernförde liegen in diesem Zusammenhang folgende Erkenntnisse vor: „Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich jedoch zwei Bereiche, die im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) geführt werden. Bei dem ersten Bereich handelt es sich um den ehemaligen Standort einer chemischen Reinigung, die sich im Eingangsbereich des familia-Marktes befand. Die im Rahmen einer systematischen Untersuchung chemischer Reinigungen im Kreisgebiet aus dem Jahr 1991 durchgeführten Arbeiten, ergaben für den Standort eine geringfügige Bodenluftbelastung mit CKW ( $< 5 \text{ mg/m}^3$ ) und eine signifikante Belastung der Bodenluft mit FCKW (R 113) mit  $76 \text{ mg/m}^3$ . Aufgrund einiger widriger Umstände bei der Probennahme geht die untere Bodenschutzbehörde davon aus, dass eine deutlich geringere Belastung der Bodenluft als hier nachgewiesen, vorlag. Der Reinigungsbetrieb wurde in einem relativ kurzen Abstand zur vorangegangenen Untersuchung eingestellt (1994). Aus diesen Gründen sieht die untere Bodenschutzbehörde zum jetzigen Zeitpunkt keine Veranlassung für weitere Untersuchungen.

Bei dem zweiten Bereich handelt es sich um den Teilbereich (Flurstück 120/1, s. Kartenausschnitt) des ehemaligen Betriebsstandortes einer Kfz-Werkstatt mit Tankstelle. Nach Aktenlage befinden/befanden sich auf diesem Flurstück neben dem ehemaligen Werkstattgebäude auch diverse unterirdische Lagebehälter. Aufgrund des nutzungsspezifischen Gefährdungspotenzials der v. g. Branchen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und der langjährigen Nutzungsdauer, ist vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens für das Grundstück 120/1 (s. Kartenausschnitt) einschl. der Grenzbereiche, eine Gefährdungsabschätzung durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen oder einen Sachverständigen gleichwertiger Qualifikation durchzuführen, um den Verdacht der schädlichen Bodenveränderungen zu entkräften oder bei Bestätigung, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde.“

### **Nutzung erneuerbarer Energie**

Aktuell spielt im eng begrenzten PG die Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen keine Rolle.

### **Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen**

Aufgrund der Siedlungslage tritt dieser Aspekt aus landschaftsplanerischer Sicht in den Hintergrund; dennoch ist in diesem Zusammenhang auf den im rückwärtigen Teil des familia-Grundstückes befindlichen Grünbestand (hauptsächlich größere Baumgruppe) hinzuweisen, der einige Funktionen (insbesondere für Singvögel) übernimmt und als Puffer dient.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme**

Aus Sicht der Grünordnung sind als bemerkenswerte Strukturen der etwas umfangreichere Baumbestand im rückwärtigen Bereich des familia-Marktes sowie der kurze Abschnitt eines gut erhaltenen gesetzlich geschützten Knicks zu nennen. Zudem ist die Baumreihe an der Stellplatzanlage bei der Tankstelle zu nennen, die in die Planung integriert wird. Aufgrund der Erweiterung des Einzelhandelsmarktes und des insgesamt sehr beengten Raumes können die auf dem Marktgelände existierenden Grünbestände nicht bzw. nur teilweise erhalten werden.

Infolge der baulichen Ausdehnung kommt es zu einer Beanspruchung von Teilen der südlich angrenzenden Wohngrundstücke. Da in diesem Bereich wahrscheinlich zumindest teilweise auch die Anlieferungszone bleiben wird, sind Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der benachbarten Wohngrundstücke wahrscheinlich. In welcher Form der Lärmschutz erfolgt, wird im weiteren Verfahren durch ein Gutachten ermittelt; zu diesem Zeitpunkt wird eine mind. 2,50 m hohe massive Lärmschutzwand erwartet. Darüber hinaus ist auch aus Gründen der Abschirmung die Einrichtung eines Puffers zwischen dem Marktgelände und der Wohnbebauung erforderlich, der mit dem Lärmschutz und einer Eingrünung kombiniert werden kann.

Eine dem Ortsbild angepasste Eingrünung der erweiterten Stellplatzanlage für den Einzelhandelsmarkt wird als notwendig angesehen, wobei die Einfassung der Anlage und Eingrünung nach außen mit einer Baumreihe eine Lösungsmöglichkeit darstellt. Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage erfordern einen ausreichenden Stand- und Wuchsraum. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist das von der Stadt Nortorf üblicherweise angestrebte Verhältnis zwischen Stellplatz-Anzahl und Anzahl zu pflanzender Bäume nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird bei einer Anzahl von insgesamt ca. 170 Stellplätzen eine Pflanzung von 20 Bäumen als ausreichend angesehen, wobei max. 12 Bäume im Pufferstreifen zu den südlich angrenzenden Grundstücken angeordnet werden dürfen. Die restlichen 8 Bäume sind zur Gliederung der Stellplatzbereiche 1 und 2 zu pflanzen. Ein Teil der Stellplätze wird ggf. überdacht.

Nach einer Ortsbesichtigung im Juni 2014 im Hinblick auf artenschutzrechtliche Fragen und einer Inaugenscheinnahme des Baumbestandes und der Gebäude kann zum jetzigen Zeitpunkt angenommen werden, dass besondere Konflikte aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu erwarten sind. Der Baumbestand weist aufgrund seines mittleren Alters noch keine bemerkenswerten Höhlen und Spalten auf, die z. B. für Fledermäuse und in Höhlen brütende Vögel bedeutsam sind. Die Gebäude weisen ebenfalls keine auffälligen Nischen auf. Eine Bauzeitenregelung wird aufgrund des Verlustes von Gehölzbestand erforderlich werden.

#### **2.2.1.1 Auswirkungen auf Umweltbelange**

##### **Tiere und Pflanzen**

Der Verlust von Einzelbäumen ist bemerkenswert, es müssen insgesamt ca. 35 Bäume gefällt werden, wobei vereinzelt Bäume (im rückwärtigen Grundstücksteil des familia-Marktes) Stamm-Durchmesser von 40 bis 50 cm aufweisen. Zudem geht ein ca. 40 m langer Knickabschnitt verloren. Im Bereich der südlichen Gartengrundstücke sind hauptsächlich Nadelgehölzbestände betroffen.

Zusammengefasst ist zu konstatieren, dass neben den hauptsächlich bereits versiegelten oder überbauten Grundstücksteilen im Wesentlichen Gehölzstrukturen mit ihrer Fauna vom

Bauvorhaben betroffen sind. Die Erweiterung erfolgt auch in angrenzende Gartengrundstücke hinein, dort ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden, Fichtenbestände herrschen hier vor. Die städtische Baumschutzsatzung kommt im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, da der betroffene Baumbestand keinen Schutz genießt. Lediglich die auffällige einzelne Eiche am Hofkamper Weg unterliegt den Bestimmungen dieser Baumschutzsatzung; dieser Baum wird erhalten. Für die Knickbeseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz zu erbringen.

#### Auswirkungen auf die Fauna lt. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Gemäß der dieser Unterlage beigefügten artenschutzrechtlichen Einschätzung (vom Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, Nortorf vom 22.10.2014) kommt es zu folgenden Auswirkungen auf die Fauna, die an dieser Stelle auszugswise wiedergegeben sind:

„Durch das Planvorhaben werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Art. 5 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie nicht planungsrechtlich vorbereitet.

Die Freiflächen und Gehölzstrukturen des Plangebietes haben vor allem für siedlungstypische, wenig störungsempfindliche Arten eine Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitat. Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die, mit Ausnahme der Vögel, im besonderen Artenschutzrecht allein zu betrachten sind, können ausgeschlossen werden bzw. sind unter Beachtung von Bauzeitenregelungen nicht erheblich betroffen.

Für die in Siedlungen allgemein verbreiteten Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Mückenfledermaus ist eine Nutzung der Freiflächen des Plangebietes als Jagdhabitat wahrscheinlich. Die geplante Bebauung bedeutet aber vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächengröße keine wesentliche Einschränkung des insgesamt nutzbaren Jagdraumes, so dass Lokalpopulationen der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

In den Baumbeständen des Plangebietes sind als Zwischenquartiere (Tageseinstände, Balzquartiere) auch von den wandernden Arten Rauhautfledermaus und Großer Abendsegler genutzte Strukturen nicht auszuschließen. Artenschutzrechtliche Konflikte können aber auch hier durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Die geringe Flächengröße der nicht versiegelten Freiflächen des Plangebietes bildet neben der eingeschränkten Strukturvielfalt auch den limitierenden Faktor für die Vogelbesiedlung und Nutzung. Die Territorialität und der hohe Raumbedarf der meisten Arten verhindern höhere Siedlungsdichten. Durch den Eingriff werden daher nur wenige Brutpaare von nicht gefährdeten Arten betroffen sein. Direkte Schädigungen können durch ein geeignetes Bauzeitenmanagement vermieden werden.

Für die im Umgebungsbereich ansässigen Greifvogelarten Turmfalke und Sperber bedeutet die Umsetzung des Planvorhabens keine erhebliche Einschränkung des Nahrungsangebotes, da die nutzbare Fläche im Plangebiet im Vergleich mit dem umliegenden Angebot klein und die Qualität als Jagdhabitat allenfalls durchschnittlich ist.“

#### **Boden**

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden. Im vorliegenden Fall sind jedoch hauptsächlich vorbelastete Flächen betroffen, lediglich die Inanspruchnahme von Teilen der südlich angrenzenden Gartengrundstücke betrifft bisher offenen und wahrscheinlich humusreichen Boden. Flächen mit wertvollem Oberboden werden hier in Anspruch genommen.

#### **Wasser**

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.



Im vorliegenden Fall betrifft das Bauvorhaben im Wesentlichen vorbelastete Siedlungsflächen.

### **Luft**

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet, weil z. B. keine bemerkenswerte Frischluftschneise zugebaut wird.

### **Klima**

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet wegen der vergleichsweise geringen Dimension des Bauvorhabens. Der Verlust von mehreren Bäumen und des kurzen Knickabschnittes ist jedoch relevant, denn trotz Pflanzung neuer Bäume wird es zu einem Verlust von Grünvolumen kommen.

### **Landschaft**

Unter der Voraussetzung, dass sich der erweiterte Markt und die neue Stellplatzanlage durch eine angemessene Gestaltung in das Umfeld einfügen und eine ausreichende Ein- und Durchgrünung umgesetzt wird, werden negative Folgen für das Ortsbild nicht erwartet. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass die neue mind. 2,5 m hohe Lärmschutzwand am südlichen Rand des Plangebietes zu den angrenzenden Wohngrundstücken angemessen begrünt wird, damit sie keinen Fremdkörper darstellt.

### **Biologische Vielfalt**

Die vorhabensbezogene Störung der biologischen Vielfalt infolge der Gehölzverluste kann zumindest teilweise durch im Gebiet geplante Neupflanzungen kompensiert werden, darüber hinaus werden hinsichtlich der Baumverluste weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der verloren gehende und gesetzlich geschützte kurze Knickabschnitt muss zudem an anderer Stelle gleichwertig ausgeglichen werden, das trifft auch auf die Kompensation der Bodenversiegelung zu.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Derartige Schutzgebiete kommen in unmittelbarer Plangebietsnähe nicht vor, sodass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

### **Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

Für die Grundstücke des südlich angrenzenden Wohngebietes und seiner Bewohner ergeben sich Veränderungen, weil der Baumbestand und der kurze Knickabschnitt beseitigt werden. Der Verbrauchermarkt rückt dichter an die Wohnungen heran. Es werden Teile der Siedlungsgärten für die Markt- und Stellplatzenerweiterung beansprucht. Damit keine dauerhafte Beeinträchtigung zurückbleibt, ist das Areal des sog. Nahversorgungszentrums insbesondere in südliche Richtung abzuschirmen, einzugrünen und angemessen zu gestalten. In einen mind. 3 Meter breiten Grünstreifen mit Pufferfunktion wird eine begrünte Lärmschutzwand (Mindesthöhe von 2,5 m) integriert. Ein schalltechnisches Gutachten macht in diesem Zusammenhang Vorgaben. Puffer und neue LS-Wand stellen sicher, dass die Wohnnutzung zukünftig nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern ist der Verlust des Knickabschnittes zu nennen. Darüber hinaus sind die Folgen der Baumaßnahme für die angrenzenden Wohngrundstücke relevant, wobei zum Schutz dieser Grundstücke Maßnahmen ergriffen werden.

### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die Beseitigung des Regenwassers und des Schmutzwassers ist über vorhandene Kanäle gesichert. Eine Rückhaltung des Regenwassers ist nicht erforderlich bzw. es kann das am Timmasper Weg bestehende Regenwasserrückhaltebecken genutzt werden. Hinsichtlich der notwendigen Schallschutzvorkehrungen wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen. In Bezug auf Altlasten und die daraus resultierenden Vorkehrungen bei Baumaßnahmen wird auf die Stellungnahme des Kreises RD-ECK verwiesen.

### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie**

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

### **Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne**

Im Zuge der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 50 erfolgt eine Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes, so dass alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Der städtische Landschaftsplan muss nicht fortgeschrieben werden, weil die Folgen der Neuplanung für den Landschaftsplan von untergeordneter Bedeutung sind.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren soweit möglich in vollem gesetzlich gefordertem Umfang Berücksichtigung.

### **Wechselwirkungen und -beziehungen**

Die oben angerissenen Wechselwirkungen / -beziehungen gehen teilweise verloren, weil der Grünbestand deutlich reduziert wird. Durch neue Begrünungsmaßnahmen kann den Folgen entgegen gewirkt und dadurch eine gewisse Kompensation an Ort und Stelle erreicht werden. Das Grünvolumen bleibt jedoch reduziert.

Die überbauten oder befestigten Flächen können zukünftig keine bzw. nur noch sehr eingeschränkt Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, sodass folglich auch keine Wechselbeziehungen mehr bestehen.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### Vermeidung von Eingriffen durch Berücksichtigung der Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung und anderer einschlägiger Vorschriften

Die auf dem Grundstück Hofkamper Weg 4 existierende auffällige alte mehrstämmige Eiche unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Nortorf. Für die Erweiterung des Marktes wird dieses Wohngrundstück beansprucht. Der Gebäudebestand wird abgebrochen, der auffällige geschützte Baum wird jedoch erhalten. Damit es zu keinen Beschädigungen oder dauerhaften Störungen des Baumes kommt, muss zukünftig der Traufbereich der Eiche möglichst vollständig von Flächenversiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen verschont bleiben. Der Baum wird entsprechend planerisch in eine Grünfläche integriert. Bei den anstehenden Baumaßnahmen ist dieser Baum wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies gilt auch für andere zu erhaltende Bäume.

Die städtische Baumschutzsatzung führt im Plangebiet keine weiteren geschützten Bäume auf. Das heißt, formal gesehen ergeben sich aus dieser Satzung keine weiteren speziellen Kompensationsmaßnahmen. Soweit möglich wird der im rückwärtigen PG-Teil verloren ge-

hende etwas umfangreichere Baumbestand durch geplante Neupflanzungen kompensiert. Das ursprünglich angestrebte Verhältnis von Baumpflanzung zu Stellplätzen von 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze lässt sich wegen der beengten Verhältnisse im Plangebiet nicht umsetzen. Aus diesem Grund wird eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume von 20 Stück festgesetzt, wobei max. 12 Bäume im südlichen Pufferstreifen angeordnet werden dürfen. Darüber hinaus sollen weitere 15 Bäume zur Kompensation der insgesamt ca. 35 verloren gehenden Bäume an anderer Stelle (im Stadtgebiet oder ggf. auf der städtischen Ökokontofläche) gepflanzt werden.

Nachfolgend sind die weiteren hauptsächlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -verringering sowie zum Ausgleich und Ersatz kurz erläutert:

- Die zwischen dem Tankstellenkomplex und dem einzelnen Wohnhaus nahe der Eisenbahnunterführung stehende Baumreihe soll möglichst vollständig erhalten werden. Diese Bäume tragen zur Gliederung und Durchgrünung bei und stellen einen wertvollen Laubbaumbestand dar. Daher gilt es, diesen Bestand vor einer Schädigung zu bewahren und einen ausreichend bemessenen Wuchsraum vorzuhalten. Die oben angesprochenen einschlägigen Schutzvorschriften sind auch im Fall dieses Grünbestandes zu berücksichtigen.
- Zur Eingrünung und Gliederung des überbauten Geländes sind mind. 20 Laubbäume in ausreichend bemessene Grünflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pufferstreifen entlang der Grenze zu den südlichen Grundstücken ist vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen. Die integrierte neue Lärmschutzwand ist beidseitig durchgehend mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
- Für den verloren gehenden ca. 40 m langen Knickabschnitt ist außerhalb des eng begrenzten Plangebietes eine gleichwertige Kompensation durchzuführen, dies erfolgt durch die Anlage eines mind. 80 m langen Knicks im Bereich der städtischen Ökokontofläche oder ggf. auf anderen dafür geeigneten städtischen Flächen. Eine andersartige Kompensation des Knickverlustes, z. B. durch die Herstellung eines Feldgehölzes, lassen die Biotopschutzbestimmungen des Landes Schleswig-Holstein nicht zu.
- Der Umfang der versiegelten Flächen soll sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. sog. Sickerpflaster) ist jedoch - wenn überhaupt - lediglich in den Randbereichen möglich.
- Aus Gründen des Gehölzschutzes und des Artenschutzes sind bezüglich der beabsichtigten Eingriffe in Gehölze die Rodungsfristen nach § 27 a LNatSchG zu beachten, wonach derartige Eingriffe nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März stattfinden dürfen. Bei größeren Bäumen verkürzt sich die Frist wegen der Bedeutung dieser Bäume für Fledermäuse. Ansonsten sind keine artenschutzrechtlich begründeten Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
- Der B-Plan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden in einem regulären Verfahren aufgestellt, so dass alle aus der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den betroffenen Schutzgütern vollständig zu kompensieren sind. In diesem Zusammenhang ist auch die zusätzliche Inanspruchnahme von bisher offenen Bodenflächen relevant, die zusätzliche Versiegelung muss im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch Zugriff auf das Ökokonto der Stadt Nortorf in Großvollstedt erbracht, wobei der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf **2.115 m<sup>2</sup>** umfasst.

Nachfolgend sind die vorgenannten Punkte in Form sog. **textlicher Festzungen zur Grünordnung** zusammengefasst:

### **Bäume zu erhalten /zu pflanzen**

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume und Baumreihen – insbesondere die auffällige alte Eiche am Anfang des Hofkamper Weges - sind zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung sowie die allgemein gültigen Schutzbestimmungen und Maßnahmen [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

Zur Gliederung und Durchgrünung sind mind. 20 Laubbäume als 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei eine mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große offene wasserdurchlässige Baumscheibe und ein durchwurzelbares Bodenvolumen von 9 m<sup>3</sup> (6 m<sup>2</sup> mal 1,5 m Tiefe) herzustellen ist. Mind. 8 Bäume sind in den Stellplatzanlagen 1 und 2 anzuordnen, die übrigen Bäume sind in die südliche Pufferfläche zu den Wohngrundstücken zu pflanzen. Es sind Baumarten wie Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Schwedische Mehlbeere, Zierapfel oder Spitzahorn zu pflanzen.

### **Eingrünung und Abschirmung zu den angrenzenden Wohngrundstücken**

In den gekennzeichneten Bereichen wird die Abschirmung des Marktkomplexes zum angrenzenden Wohngebiet mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen kombiniert, indem der mind. 3 m breite Geländestreifen mit Sträuchern (überwiegend heimische Arten und einige Blütensträucher, z. B. Hasel, Weißdorn, Feldahorn, Flieder, Kolkwitzie, Rosen, Roter Hartriegel, Spierstrauch) vollständig bepflanzt und die neue Lärmschutzwand mit kletternden und rankenden Pflanzen durchgehend begrünt wird; geeignet sind hierfür: Efeu, Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmannii', *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'), Gem. Waldrebe, Berg-Waldrebe, Alpen-Waldrebe, Gem. Geißblatt sowie Immergrünes Geißblatt. Die oben beschriebenen Baumpflanzungen werden integriert.

### **Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft**

#### **Ausgleich des Baumverlustes**

Laut der städtischen Baumschutzsatzung von Nov. 2001 unterliegt der vom Baumvorhaben betroffene Baumbestand nicht dem Schutz dieser Satzung, so dass daraus keine unmittelbare Ausgleichsverpflichtung resultiert. Die alte zu erhaltende und in die Planung sinnvoll integrierte Eiche am Hofkamper Weg genießt jedoch diesen Schutz. Um dem größeren Baumverlust dennoch Rechnung zu tragen, wird die Pflanzung von 15 weiteren Laubbäumen (zusätzlich zu den im Plangebiet vorgesehenen 20 Bäumen) außerhalb des eng begrenzten Plangebietes in Nortorf bzw. auf der städtischen Ökokontofläche erforderlich.

#### **Ausgleich der Bodenversiegelung**

Der Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden erfolgt durch Zugriff auf das Guthaben des städtischen Ökokontos, wobei das genutzte Guthaben der Schaffung eines 2.115 m<sup>2</sup> großen Biotopes entspricht.

#### **Ausgleich des Knickverlustes**

Der Eingriff in den geschützten Knickbestand wird durch die Herstellung eines mind. 80 m langen Knickabschnittes ausgeglichen. Entweder erfolgt diese Maßnahme auf dem städtischen Ökokonto oder auf einer anderen dafür geeigneten städtischen Fläche.

### **Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen**

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen (insbesondere hinsichtlich der Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen und -rodungen) und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen:

### Vermeidungsmaßnahmen

- Grundsätzlich müssen alle vorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01.10. bis einschl. 14.03. des Folgejahres erfolgen.
- Fällungen von potenziellen Quartierbäumen, d. h. Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, sind nur in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse vom 01.12. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

### **2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

Grundlage für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlass [im folgenden kurz "Eingriffserlass"] von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 9.12.2013 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht". Darüber hinaus ist für die Ermittlung des Wertes der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen, d. h. zur Bewertung des positiven Effektes für Natur und Landschaft, die Ökokonto- und Ausgleichsflächenkataster-Verordnung vom 23.05.2008, in der Fassung von Feb. 2010, zu berücksichtigen. In dieser sog. Ökokonto-VO sind u. a. die Anrechnungsfaktoren aufgeführt, die den auf einer Ausgleichsfläche angestrebten Biotoptypen zugeordnet werden.

Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten.

#### Bilanzierung des Eingriffes in Strukturen mit besonderer Bedeutung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten und der erforderlichen Kompensation

Knicks stellen gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope dar und sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung separat zu behandeln. Die Kompensation erfolgt durch die Anlage neuer Knicks im Ausgleichsverhältnis von 1 : 2. Im vorliegenden Fall wird ein neuer mind. 80 m langer Knick hergestellt; dies erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche in Großvollstedt.

#### Bilanzierung des Eingriffes in den Boden, in das Relief und in den Wasserhaushalt sowie der erforderlichen Kompensation

Vollständig versiegelte Bodenflächen werden entsprechend des o. g. Eingriffserlasses i. d. R. im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen, indem in der erforderlichen Größe eine Biotopfläche angelegt wird bzw. ggf. auf das Guthaben eines bestehenden Ökokontos zurückgegriffen wird. Im vorliegenden Fall sind nur die tatsächlich neu versiegelten Flächen berücksichtigt worden.

Die Eingriffs-/Ausgleichssituation stellt sich folgendermaßen dar:

<b><u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:</u></b> <i>Art der betroffenen Fläche bzw. Art des Eingriffs</i>	<b><i>Betroffene Fläche in m<sup>2</sup> bzw. Gesamtsumme der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>Ausgleichsfaktor</i></b>	<b><i>Erforderlicher Ausgleichsumfang in m<sup>2</sup></i></b>
Baufläche 1 GEe-Gebiet; GRZ 0,8 zuzügl. 0,1	1.350 x 0,9 = 1.215 – 401 (bestehende Gebäude) = 814	0,5	407,00
Baufläche 2 (Tankstellengelände); GRZ 0,7	keine nennenswerten und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsamen Veränderungen vorgesehen		

<b>Baufläche 3</b> <b>Sondergebiet Einzelhandel/famila</b> In diesem Bereich wurden in der Bilanz die tatsächlich beanspruchten noch offenen Boden-/Grünflächen ermittelt, die zukünftig überbaut bzw. versiegelt sein werden. Ein teilversiegelter Bereich ist separat berücksichtigt worden.	<b>3.103</b> (hauptsächlich Gartengelände und unterschiedlich bewachsene Grün-/Gehölzflächen)	0,5	1.551,50
	<b>764</b> (teilversiegelte Fläche im Bereich der Flurstücke 120/1 und 126)	0,2	152,80
<b>Kompensation des Knickverlustes (ca. 40 m)</b>	Die Kompensation erfolgt durch Knickneuanlage (mind. 80 m) an anderer Stelle (städtische Ökokontofläche oder andere öffentliche Fläche)		
<i>Erforderlicher Ausgleich:</i>			<b>2.111,30 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 1:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b><u>Geplante Kompensation:</u></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anrechnungsfaktor</b>	<b>Wert der Ausgleichsfläche in m<sup>2</sup></b>
<i>Art der Flächengestaltung</i>			
Zugriff auf Ökokonto-Guthaben der Stadt Nortorf	2.111,30 m <sup>2</sup>	1,0	2.111,30 m <sup>2</sup>
<i>Summe der anrechenbaren Ausgleichsfläche:</i>			<b>gerundet 2.115 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 2:** Art des tatsächlichen Ausgleichs

## 2.5 Planungsalternativen

Die Stadt Nortorf unterstützt den Wunsch des Einzelhandelsmarktes an der Itzehoer Straße, den Markt dem aktuellen Standard anzupassen und insbesondere die unzureichende Stellplatzsituation zu verbessern. Schon seit Jahren macht sich der Engpass im Bereich des Stellplatzangebotes deutlich bemerkbar. Im Zuge dessen soll u. a. die Verkaufsfläche an den heutigen Standard angepasst werden. Damit das „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/Timmasper Weg“ dauerhaft Bestand hat, führt kein Weg an dieser Maßnahme vorbei: eine Verlagerung an einen anderen Standort steht nicht zur Diskussion. Trotz der Enge des Grundstückes wird dieser Standort als sinnvoll angesehen. Um das Platzangebot etwas zu vergrößern, wird auf Teile südlich angrenzender Wohngrundstücke zurückgegriffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass gleichwertige und kurzfristig realisierbare Alternativen nicht bestehen, insbesondere deshalb, weil ein eingeführter Markt am Standort schon seit Jahren existiert.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung des Grün- und Baumbestandes sowie der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Ein biologischer Fachbeitrag war zur Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich, daher wurde von einem externen Büro eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt. Spezielle Untersuchungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegen nicht vor. Ein schalltechnisches Gutachten befasst sich mit den

Folgen der geplanten Baumaßnahme für die angrenzenden Grundstücke und legt fest, ab welcher Nutzungsintensität und in welchem Umfang Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Über die im B-Plan festgesetzte überbaubare Flächengröße und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine exakte Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft möglich.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Notwendigkeit hinzuweisen, die Lärmsituation im Bereich der südlich angrenzenden Wohngrundstücke bei Bedarf zu überprüfen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 50 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/Timmasper Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung des bestehenden familia-Marktes schaffen. In diesem Zuge erfolgt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine Umstrukturierung und Erweiterung der Stellplatzanlage. Wegen der derzeitig beengten Platzverhältnisse werden Teile von angrenzenden Grundstücken beansprucht.

Der hiermit vorliegende Umweltbericht bezieht sich sowohl auf die verbindliche Bauleitplanung als auch auf die 33. Änderung des F-Planes.

Der an der Itzehoer Straße in Nortorf liegende familia-Markt befindet sich etwas südlich der Ortsmitte in einem zum Teil gewerblich geprägten Umfeld. Neben dem familia-Markt mit seiner zur Straße ausgerichteten Stellplatzanlage existieren im Plangeltungsbereich u. a. eine Tankstelle mit Waschanlage, ein Handwerksbetrieb mit Laden sowie eine gastronomische Einrichtung (Imbiss).

In nordöstliche Richtung wird das Plangebiet von der mehrgleisigen Bahntrasse Flensburg-Hamburg und in westliche / nordwestliche Richtung von der Itzehoer Straße begrenzt. Der Timmasper Weg teilt das überplante Areal. Zwei am Hofkamper Weg (eine vom Timmasper Weg abzweigende Straße) liegende Wohngrundstücke sind in den Plangeltungsbereich einbezogen.

In südliche und südwestliche Richtung sowie auf der anderen Straßenseite der Itzehoer Straße schließen Wohngrundstücke an, die der typischen Einfamilien-/Reihenhausbebauung zugeordnet werden können. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nortorf gehören die südlichen Wohngrundstücke zu einem Mischgebiet.

Für die Grundstücke des südlich angrenzenden Wohngebietes und seiner Bewohner ergeben sich Veränderungen, weil der Baumbestand und der kurze Knickabschnitt beseitigt werden. Zudem werden Teile der Siedlungsgärten für die Markt- und Stellplatzenerweiterung beansprucht. Damit keine dauerhafte Beeinträchtigung zurückbleibt, ist das Areal des sog. Nahversorgungszentrums insbesondere in südliche Richtung abzuschirmen, einzugrünen und angemessen zu gestalten. In einen mind. 3 Meter breiten Grünstreifen mit Pufferfunktion wird eine begrünte mind. 2,50 m hohe Lärmschutzwand integriert. Ein schalltechnisches Gutachten macht in diesem Zusammenhang Vorgaben.

Im rückwärtigen Teil des Verbrauchermarktes geht ein größerer Baumbestand sowie ein kurzer Knickabschnitt verloren. Eine auffällige, am Anfang des Hofkamper Weges stehende

mehrstämmige alte Eiche wird erhalten und in eine kleine Grünfläche integriert. Im Umfeld des Tankstellengeländes wird eine Reihe Laubbäume als zu erhalten festgesetzt. Damit der Komplex zukünftig wieder angemessen durch- und eingegrünt ist, sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Ein spezielles Gutachten dokumentiert die Unbedenklichkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht. Es sind zwar Vorkehrungen zu treffen, um unnötige Störungen zu vermeiden, Ausgleichsmaßnahmen aus Artenschutzgründen ergeben sich jedoch nicht. Aus Gründen des Gehölzschutzes und des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März durchzuführen. Fällungen von potenziellen Quartierbäumen, d. h. Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, sind nur in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

Zur Kompensation des Bauvorhabens ist eine **2.115 m<sup>2</sup>** große Ausgleichsfläche bereitzustellen, sind weitere **15 Bäume** abseits des eng begrenzten Plangebietes zu pflanzen sowie ein **80 m langer Knick** herzustellen.

Aufgestellt:

Altenholz, 23.10.2014

Freiraum- und Landschaftsplanung

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65