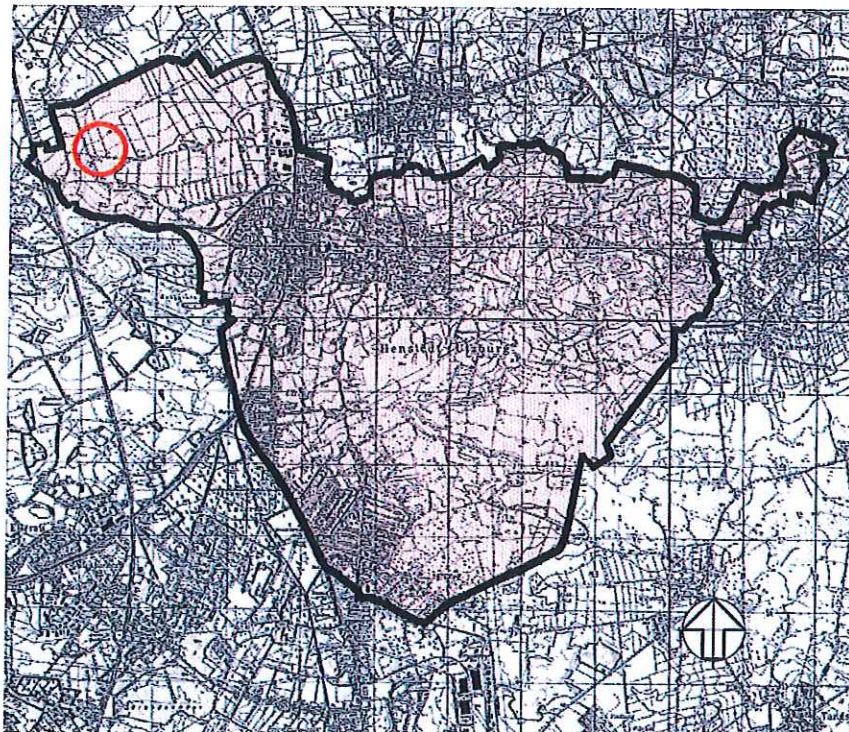


Begründung

18. Änderung des Flächennutzungsplans für das „Gewerbegebiet Langes Stück“ (Östlich Autohof) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.3. Raumordnung und Regionalplanung	3
1.4. Lage und Bestand des Gebietes	6
2. Planinhalt	7
3. Verkehr	8
3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	8
4. Technische Ver- und Entsorgung	8
4.1. Trinkwasser	8
4.2. Schmutzwasser	8
4.3. Oberflächenentwässerung	8
4.4. Energie	9
4.5. Abfallentsorgung	9
5. Nachrichtliche Übernahmen	9
6. Umweltbericht (Büro Zumholz Landschaftsarchitektur)	9
6.1. Einleitung	9
6.1.1. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	9
6.1.2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	9
6.1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
6.2. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	12
6.2.1. Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	12
6.2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	14
6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6.3. Zusätzliche Angaben	14
6.3.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
7. Anlage 1	16

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist am 24.05.2001 rechtswirksam geworden.

Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2009 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches sicherzustellen.

Parallel zur 18. Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 127a „Gewerbegebiet Langes Stück (Reitsportfachgeschäft)“ aufgestellt.

Der 18. Änderung des Flächennutzungsplans liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage wurde die Deutsche Grundkarte verwendet.

Mit der Ausarbeitung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Schwormstedte GbR, Hamburg, beauftragt und für die Umweltprüfung das Büro Zumholz Landschaftsarchitektur, Norderstedt.

1.2. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Ein Betreiber von Fachmärkten für Reitsportbedarf plant, einen neuen Markt in unmittelbarer Nähe zur A7 gelegenen Gewerbegebiet „Langes Stück“ in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu errichten. In dem Fachmarkt soll ein Sortiment verkauft, das einen unmittelbaren Bezug zum Pferdesport aufweist. Es werden großteils Artikel für das Pferd wie z. B. Sättel, Pferdedecken, Nahrung und Pflegeartikel, Stallbedarf angeboten. Ein geringerer Anteil Sortiments umfasst Artikel für den Reiter wie z. B. Reitbekleidung und -stiefel.

Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 1.200 qm um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten zulässig ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich jedoch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist es ein Ziel der 18. Änderung, die Darstellung eines Teilbereichs des wirksamen Flächennutzungsplans in „Sonderbaufläche“ zu ändern und den Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 127 „Gewerbegebiet Langes Stück“ und Nr. 127a „Gewerbegebiet Langes Stück (Reitsportfachgeschäft)“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) anzupassen.

Gleichzeitig sollen die auf Bebauungsplanebene erkannten hochwertigen Landschaftsbestandteile und Biotope (Teiche und Knicks) umfassender geschützt und entwickelt werden, um dem Schutz von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen.

1.3. Raumordnung und Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI).

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In diesem Zusammenhang muss die geplante Ansiedlung des Fachmarkts in dem Sondergebiet „Pferdesport/Zubehör“ auf seine raumordnerische Verträglichkeit hin untersucht werden. Eine detaillierte Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Bei der Verträglichkeitsprüfung sind folgende Pläne zu beachten:

- Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein (Landesraumordnungsplan - LROPI 1998 mit Teilfortschreibung 2004),
- Entwurf des Landesentwicklungsplan 2009
- Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) i.V.m. dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998),
- Kreisentwicklungsplan 2006 – 2011,
- Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK).

Der Landesraumordnungsplan setzt neben dem Gesetz über Grundsätze zur Entwicklung des Landes (Landesentwicklungsgrundsätze) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Die Regionalpläne für die fünf Planungsräume konkretisieren den LROPI auf regionaler Ebene, die Kreisentwicklungspläne entsprechend auf Kreisebene.

Raumordnerische Verträglichkeit

Mit dem Sondergebiet „Pferdesport/Zubehör“ soll auf Flächennutzungsplanebene die bauleitplanerische Vorbereitung für einen entsprechenden Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm geschaffen werden.

Das **Zentralitätsgebot**, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in den zentralen Orten vorzusehen sind, ist eingehalten, da Henstedt-Ulzburg regionalplanerisch als Stadtrandkern 1. Ordnung eingestuft ist.

Das **Beeinträchtungsverbot**, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren innerhalb der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen dürfen, ist in diesem Falle nicht eingehalten.

Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung ist die Zentren- bzw. Innenstadtrelevanz des

Kernsortiments von großer Bedeutung. Bei einem Teilbereich des Sortiments (Reitbekleidung, Reitstiefel, Bücher und Geschenke) handelt es sich um ein zentrenrelevantes Kernsortiment. Es ergibt sich somit eine gewisse Überschneidung mit dem in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und der Nachbargemeinden angebotenen Sortimente.

Ein Abweichen von dem landesplanerischen Ziels des Beeinträchtigungsverbots ist aus folgenden Gründen jedoch möglich:

Der geplante Fachmarkt umfasst ein Sortiment, das sehr stark auf den Reitsport ausgerichtet ist. Das gilt für das nicht-zentrenrelevante sowie für das zentrenrelevante Kernsortiment. Es handelt sich somit um ein sehr spezialisiertes Sortiment, das nur von einem sehr begrenzten Kundenstamm nachgefragt wird. Der Anteil der zentrenrelevanten Kernsortimente liegt mit 350 qm deutlich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche. Das spezialisierte Kernsortiment ist nicht auf eine verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung sondern auf ein überregionales Einzugsgebiet und aufgrund der teilweise sperrigen und großvolumigen Sortimente auf eine Kfz-orientierte Kundschaft ausgerichtet. Insofern ist ein verbrauchernaher Standort nicht zwingend erforderlich.

Es ist nicht zu erwarten, dass die im Reitsportfachmarkt angebotene Reitbekleidung, Reitstiefel oder Bücher zur Aufgabe von entsprechenden Facheinzelhandelsgeschäften in zentralen Versorgungsbereichen von Henstedt-Ulzburg oder in den Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte führt.

Es ist selbstverständlich nicht auszuschließen, dass nach der Ansiedlung des Fachmarkts einige Kunden ihren Reitsportbedarf nicht mehr in den Sportartikelfachgeschäften der Standortgemeinde oder der Nachbargemeinden decken. Hier wird es einen geringen Kaufkraftabfluss geben. Es ist hier jedoch zu betonen, dass Reitsportartikel in den Sportfachgeschäften auf Grund der engen Zielgruppenausrichtung eher eine untergeordnete Rolle spielen. Zu einem Kaufkraftabfluss wird es auch bei den in der Standortgemeinde und in den Nachbargemeinden vorhandenen Reitsportfachgeschäften kommen.

Es ist nicht das hauptsächliche Ziel, eine neue Käuferschicht zu generieren, sondern den Kunden in der Region, die bisher die Waren nur über den Katalog oder das Internet erwerben konnten, eine Vorort-Einkaufsmöglichkeit anzubieten. Die Kunden haben zukünftig die Möglichkeit, die Artikel direkt auszuprobieren.

Ausgehend davon, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde Henstedt-Ulzburg durch die Ansiedlung des Fachmarkts für Reitsportbedarf kaum beeinträchtigt werden, wird eine Gefährdung ihrer Funktionsfähigkeit nicht erwartet.

Hinzu kommt, dass ein nur auf den Reitsport ausgerichtetes Warenangebot in dieser Größenordnung noch nicht in Henstedt-Ulzburg vorhanden ist. Es stellt eine positive Ergänzung des bisherigen Einzelhandelsangebots dar.

Die Nachbargemeinden, dazu gehört auch das Mittelzentrum Kaltenkirchen, haben keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Fachmarktes für Reitsportbedarf in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vorgebracht. Sie sehen die Funktionsfähigkeit ihrer zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt.

Auch das **Kongruenzgebot**, wonach die Art und der Umfang solcher Einrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinden entsprechen müssen, wird in diesem Falle eingehalten. In Henstedt-Ulzburg wären gemäß der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich nur großflächige Einzelhandelseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs mit einer max. Verkaufsfläche von 5.000 qm mög-

lich. Es sind jedoch nach Abstimmung mit dem Mittelzentrum auch Sonderentwicklungen, d. h. Einrichtungen mit atypischen Sortimenten und somit geringen Auswirkungen auf den Versorgungsbereich des benachbarten Mittelzentrums, möglich. Die Stadt Kaltenkirchen als benachbartes Mittelzentrum hat im Rahmen der nachbarlichen Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 127 keine Bedenken gegenüber der Ansiedlung geäußert.

Das in dem geplanten Fachmarkt für Reitsportbedarf angebotene zentrenrelevante Sortiment weist auf Grund des engen Bezugs zum Reitsport einen hohen Spezialisierungsgrad auf. Dies bewirkt eine sehr enge Zielgruppenausrichtung, die ein weites Einzugsgebiet hervorruft. Es ist deswegen davon auszugehen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden und der Standortgemeinde in ihrer Funktionsvielfalt nicht geschwächt werden.

Laut **städtebaulichem Integrationsgebot** sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. In dem vorliegenden Fall besteht das Kernsortiment des Marktes aus einem größeren nicht-zentrenrelevanten Anteil (Artikel für das Pferd und für den Stall) und einem geringeren zentrenrelevanten Anteil (Reitkleidung, Reitschuhe, Bücher und Geschenkartikel). Aus diesem Grund (geringe Zentrenrelevanz) ist ein Abweichen von diesem raumordnerischen Ziel möglich:

Ein wichtiger Bestandteil des Betreiberkonzeptes des Reitsportfachmarktes ist es, den Kunden die Möglichkeit zu eröffnen, die Artikel direkt Vorort am eigenen Pferd auszuprobieren. So können beispielsweise die Sättel oder Pferdedecken auf einer Freifläche getestet werden. Um diesen Service für den Kunden anbieten zu können, ist ein ausreichend großes Außengelände notwendig, das naturnah gestaltet ist.

Dieser Service führt dazu, dass für die Anlieferung des eigenen Pferdes in Anhängern ein größerer Außenflächenbedarf notwendig ist. Dieser Bedarf entsteht noch zusätzlich durch die zum Verkauf stehenden Pferdeanhänger. Es lässt sich feststellen, dass auf Grund des erhöhten Flächenbedarfs und der Notwendigkeit einer naturnah gestalteten Auslaufläche die Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen der Gemeinde Henstedt-Ulzburgs nicht möglich ist.

Von der Gemeinde wurden dennoch mehrere, in Frage kommende Einzelhandelsstandorte in städtebaulich integrierteren Lagen auf ihre Eignung hin untersucht.

Es handelt sich hierbei um den Standort des ehemaligen Toom-Fachmarktes in der Guttenbergstraße 4 und den Standort des ehemaligen Lidl-Markts im Kirchweg 74. Die Prüfung ist zum Ergebnis gekommen, dass beide Standorte nicht den erforderlichen Anforderungen genügen. Das zentral gelegene, z. Zt. brach liegende Grundstück Hamburger Straße 79 war wegen unrealisierbarer Preisvorstellungen nicht geeignet; außerdem wäre aus gestalterischen Gründen (Pavillon-Architektur versus urbane Dichte und III – IV Geschossigkeit im Zentrum) dieser Standort städtebaulich nicht vertretbar.

Bei weiteren Grundstücken im Bereich „Siebenstücken“ war bei den relevanten Flurstücken 1/200 und 14/49 keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegeben. Alle anderen Einzelhandelsliegenschaften stehen nicht zur Verfügung, da sie vermietet sind. Eine Integration in die vorhandenen Gewerbegebiete ist auf Grund der fehlenden naturnah gestalteten Freiflächen nicht möglich. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde für die Ansiedlung des Fachmarkts an dem vorgesehenen Standort entschieden, auch vor dem Hintergrund der ökologischen Raumbedeutsamkeit.

Der Standort, der aufgrund seiner Nähe zur Autobahnabfahrt primär für verkehrsintensive Gewerbebetriebe, für Gewerbebetriebe, die nicht siedlungsnah angesiedelt werden sollen

oder besonders störende Großbetriebe vorgesehen ist, hat sich im Rahmen der Standort-suche der Fa. Krämer Pferdesport insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung und der Erreichbarkeit aber auch hinsichtlich des Pferdebestandes im Kreis Segeberg und der Corporate Identity des Unternehmens als besonders geeigneter Standort herausgestellt. Durch die autobahnnah Lage des Standortes werden zudem verkehrliche Belastungen durch Kunden mit Pferdeanhängern innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Henstedt-Ulzburg minimiert.

Eine wünschenswerte Entwicklung von der Ortslage her in Richtung Westen ist auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit und Eignung von Grundstücken z. Zt. nicht möglich. Die Entwicklung von Westen in Richtung Siedlungskörper ist derzeit für die Gemeinde die einzige Möglichkeit, zeitnah und flexibel die Gewerbeflächenpotenziale an der Südumgehung nahe der BAB 7 zu entwickeln. Seitens der Gemeinde besteht ein hohes Interesse an einer nachfrage- und bedarfsgerechten und damit flexiblen Vermarktung der Flächen. Sie geht weiter davon aus, dass mit der vorliegenden Planung und dem damit verbundenen Bau einer Erschließungsstraße eine Initialzündung für die Entwicklung des gesamten Gebietes verbunden sein wird. Vor diesem Hintergrund und von konkreten Anfragen gestützt, werden sich bei gleichbleibender, durchschnittlicher Nachfrage der letzten Jahre die Gewerbeflächen bis ca. 2011/2013 vollständig bis zum Siedlungsbereich entwickelt haben.

Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Abweichen von den Zielen der Raumordnung möglich und vertretbar ist und hat deswegen bei der Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz eingereicht.

Mit dem Abschluss des Zielabweichungsverfahrens (Schreiben des Innenministeriums vom 19.08.2009), werden die Abweichungen von den Zielen der Raumordnung für vertretbar gehalten, wenn die entsprechenden Nachweise der Landesplanungsbehörde vorgelegt werden. Dies erfolgt durch entsprechende Textergänzungen in dieser Begründung und durch redaktionelle Klarstellungen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.127a.

1.4. Lage und Bestand des Gebietes

Die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg umfasst das Gebiet südlich der Landesstraße 326 (Nördlicher Autobahnzubringer), nördlich des Heidewegs, westlich des Bebauungsplanes 126 „Gewerbegebiet Nördlich Heideweg“ und östlich des Autohofes im Ortsteil Ulzburg-Süd.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,4 ha.

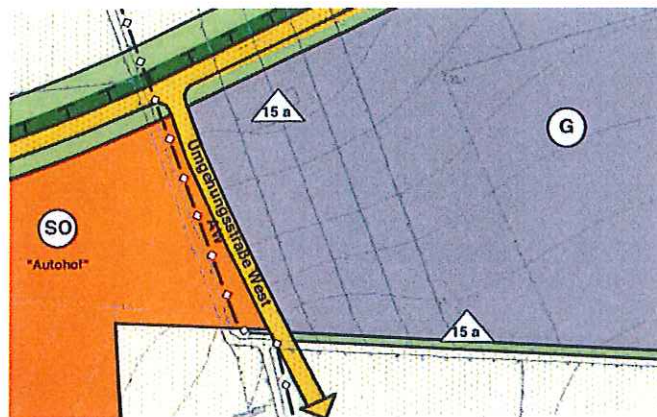
Der Plangeltungsbereich ist derzeit zum großen Teil noch unbebaut und wird als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Landschaftsräumlich wird er durch Knicks mit wertvollen Überhältern sowie in das Grünland eingebettete Teiche geprägt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein bereits fertig gestelltes Teilstück der geplanten Umgehungsstraße „West“. Dieses Teilstück dient als Erschließungsstraße des westlich angrenzenden Autohofes.

2. Planinhalt

Bisherige Darstellung:

Derzeit ist der Plangeltungsbereich großteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Innerhalb der gewerblichen Baufläche sind zwei geschützte Biotope gem. §25 Abs.1

LNatSchG (ehemals §15a - Biotope) symbolhaft nachrichtlich übernommen. Am westlichen Rand ist schematisch die geplante Umgehungsstraße „West“ als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin sind eine wichtige unterirdische Abwasserleitung und ein Sondergebiet „Autohof“ dargestellt.



Zukünftige Darstellung:

Mit der Flächenänderung wird ein Teil der gewerblichen Baufläche als Sonderbaufläche „Pferdesport/Zubehör“ dargestellt, um das Entwicklungsgebot nach §8 Absatz 2 BauGB einzuhalten. Zudem werden die Ausgleichsflächen, die auf Grund der verbindlichen Bauleitplanung notwendig geworden sind, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die dargestellten geschützten Biotope nach §25 LNatSchG werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die bis zum Autohof fertig gestellte Umgehungsstraße „West“ als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und der Verlauf an die heutigen baulichen Gegebenheiten angepasst.

An der Darstellung der unterirdischen Abwasserleitung und des Sondergebietes „Autohof“ ändert sich nichts.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

Flächendarstellung	Fläche bisher in ha	Fläche zukünftig in ha
Fläche für die Landwirtschaft	0	5,53
davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0	5,53
Fläche für Gewerbe	7,1	0,98
Sondergebiet „Autohof“	0,65	0,71
Sondergebiet „Pfer- desport/Zubehör“	0	0,64
Öffentliche Verkehrsfläche	0,64	0,54
Geltungsbereich gesamt	8,4	8,4

3. Verkehr

3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Plangeltungsbereich ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Sondergebietsfläche ist über die Rudolf-Diesel-Straße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über den nördlich gelegenen Autobahnzubringer (L326) ist das Plangebiet direkt an die BAB A7 (Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg-Nord/Kaltenkirchen-Süd) angebunden.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1. Trinkwasser

Die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erfolgt mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg.

4.2. Schmutzwasser

Das innerhalb des Geltungsbereichs entstehende Schmutzwasser wird in das Entwässerungsnetz eingeleitet. Die Beseitigung des Schmutzwasser erfolgt zentral über den Hauptsammler der Großkläranlage Hetlingen an der Elbe (Abwasser-Zweckverband Pinneberg).

4.3. Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Nördlich des Autobahnzubringers und außerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein zusätzliches Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasserrückhaltung und -reinigung geschaffen. Die Nachweise zur schadlosen Rückhaltung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers im RRB werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

4.4. Energie

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

Die Erdgasversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

4.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gesichert. Sie erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG

Im Bereich des Plangebietes liegen zwei Kleingewässer innerhalb der Grün- und Ackerflächen. Diese stellen nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope dar und sind wertvolle Kleinstlebensräume für Amphibien und für vielfältige Insektenarten und Pflanzen.

6. Umweltbericht (Büro Zumholz Landschaftsarchitektur)

6.1. Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

6.1.1. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auffordern (§ 4 BauGB, **frühzeitige Beteiligung der Behörden**).

6.1.2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg plant ihren seit dem 24.05.2001 rechtswirksamen F-Plan im Bereich östlich des Autohofes zu ändern.

Ein Betreiber von Fachmärkten für Reitsportbedarf plant, einen neuen Markt im in unmittelbarer Nähe zur A7 geplanten Gewerbegebiet „Langes Stück“ in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu errichten. In dem Fachmarkt soll ein Sortiment verkauft werden, dass einen unmittelbaren Bezug zum Pferdesport aufweist. Es werden großteils Artikel für das

Pferd wie z. B. Sättel, Pferddecken, Nahrung und Pflegeartikel, Stallbedarf angeboten. Ein geringerer Anteil Sortiments umfasst Artikel für den Reiter wie z. B. Reitbekleidung und -stiefel.

Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 1.200 qm um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten zulässig ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich jedoch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist es ein Ziel der 18. Änderung die Darstellung eines Teilbereichs des wirksamen Flächennutzungsplans in „Sonderbaufläche“ zu ändern und den Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 127 „Gewerbegebiet Langes Stück“ und Nr. 127a „Gewerbegebiet Langes Stück (Reitsportfachgeschäft)“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) anzupassen.

Gleichzeitig sollen die auf Bebauungsplanebene erkannten hochwertigen Landschaftsbestandteile und Biotope (Teiche und Knicks) umfassender geschützt und entwickelt werden, um dem Schutz von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen.

Art des Vorhabens und Darstellung

Im wirksamen F-Plan ist der Plangeltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche (7,1 ha) dargestellt. Innerhalb der gewerblichen Baufläche sind zwei geschützte Biotope gem. § 25 Abs. 1 LNatSchG (ehemals § 15a - Biotope) symbolhaft nachrichtlich übernommen. Am westlichen Rand ist schematisch die geplante Umgehungsstraße „West“ als überörtliche Hauptverkehrsstraße (0,64 ha) dargestellt. Weiterhin ist eine wichtige unterirdische Abwasserleitung und ein Sondergebiet „Autohof“ (0,65 ha) dargestellt.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil der gewerblichen Baufläche als Sonderbaufläche „Pferdesport/Zubehör“ dargestellt; zudem werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die dargestellten geschützten Biotope nach § 25 LNatSchG werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die bis zum Autohof fertig gestellte Umgehungsstraße „West“ als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und der Verlauf an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

An der Darstellung der unterirdischen Abwasserleitung und des Sondergebietes „Autohof“ ändert sich nichts.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

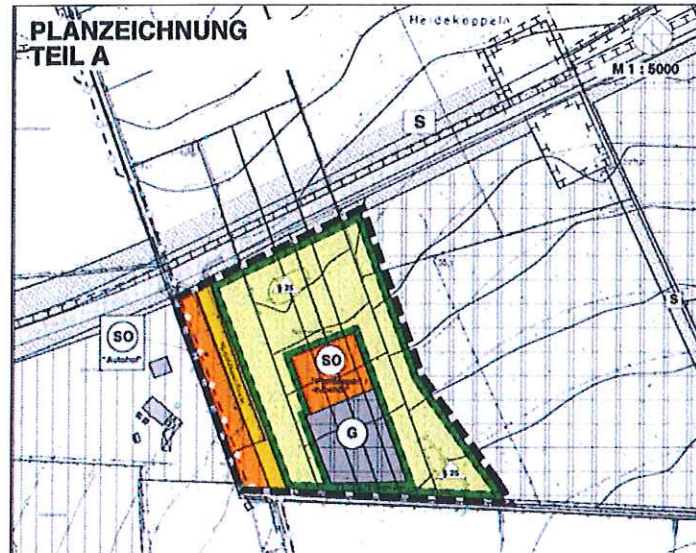
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von 8,4 ha.

Nettobauland (GE).....	0,98 ha
Nettobauland (SO „Autohof“)	0,71 ha
Nettobauland (SO „Pferdesport/Zubehör“)	0,64 ha
Verkehrsfläche	0,54 ha
Fläche für die Landwirtschaft.....	5,53 ha
mit Überlagerung als „Fläche für Maßnahmen	

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft'

Bruttobauland (gesamt)

8,40 ha



6.1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

Der Regionalplan 1998 (RP) stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind gem. RP nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

Im festgestellten Landschaftsplan (Lp), festgestellt 02.11.1999) werden die landwirtschaftlichen Bestandsdarstellungen (Acker und Grünland) sowie die vorhandenen Knicks und Stillgewässer in den Entwurfsplan übernommen.

Zur Abgrenzung/ Eingrünung der östlich davon geplanten Gewerbeflächen ist eine ca. 10 m breite Feldgehölzfläche dargestellt.

Auf die Notwendigkeit der Beachtung zentraler Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung (B-Plan Nr.127 und Nr.127 a) durch eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Büro BIOPLAN Dipl.-Biol. Detlef Hammerich (Neumünster) reagiert.

6.2. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit noch nahezu vollständig landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt und durch randliche Knicks mit Überhältern gegliedert und begrenzt. Im nördlichen Anschluss an den Heideweg befindet sich ein Kleingewässer, das dicht von Laubbäumen gesäumt ist. Im Bereich der Grünlandfläche befindet sich ein größeres offenes, unbeschattetes Kleingewässer.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein bereits fertig gestelltes Teilstück der geplanten Umgehungsstraße „West“. Dieses Teilstück dient als Erschließungsstraße des westlich angrenzenden Autohofs.

Schutzgut Boden

Die Bodenkarte von Schleswig-Holstein zeigt für das Plangebiet als Bodentyp einen Pseudogley auf; Pseudogley ist kein besonders schutzwürdiger Boden.

Durch die 18. F-Planänderung werden deutlich weniger Bau- und Verkehrsflächen (ca. 75% weniger) als im rechtswirksamen F-Plan dargestellt, was bei einer Realisierung der Planung zu einer deutlichen Verringerung von Eingriffen in den Boden durch Versiegelungen führt.

Durch die F-Planänderung sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form von Gräben und Kleingewässern vorhanden.

Die beiden vorhandenen Kleingewässern unterliegen als natürliche/ naturnahe Kleingewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen Vegetation einem gesetzlichen Schutz nach § 25 (1) 7 LNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope nach Landesnaturschutzgesetz).

Die beiden Kleingewässer werden auch in der 18. F-Planänderung als gesetzlich geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG dargestellt.

Das innerhalb des Geltungsbereichs entstehende Schmutzwasser wird in das Entwässerungsnetz eingeleitet. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral über den Hauptsammler der Großkläranlage Hetlingen an der Elbe (Abwasser-Zweckverband Pinneberg).

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Nördlich des Autobahnzubringers und außerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein zusätzliches Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasserrückhaltung und -reinigung geschaffen. Die Nachweise zur schadlosen Rückhaltung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers im RRB werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Durch die F-Planänderung sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Durch die Schaffung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um die Gewässer herum kann der Schutz der Gewässer erhöht bzw. verbessert werden, sodass durch die F-Planänderung eine erhebli-

che Verbesserung für die geschützten Gewässer zu erwarten ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften)

Aufgrund der bestehenden, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, des nahezu unversiegelten Bodens und der unterschiedlichen Biotoptypen bietet das Plangebiet zahlreichen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

Durch die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum B-Plan Nr.127 gewonnenen Erkenntnisse über die Bedeutung der Knicks und Kleingewässer als Lebensräume von europarechtlich geschützten Tieren werden im Rahmen der 18. F-

Planänderung großflächige Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die im rechtswirksamen F-Plan aufgrund fehlender Erkenntnisse noch nicht dargestellt waren.

Durch die F-Planänderung sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Durch die Schaffung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um die Gewässer und entlang der vorhandenen Knicks kann der Schutz der Lebensräume von Tieren und Pflanzen erhöht bzw. verbessert werden, sodass durch die F-Planänderung eine erhebliche Verbesserung für die europarechtlich geschützten Tiere zu erwarten ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit überwiegend durch die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen sowie die gliedernden Knicks/ Baumreihen und Kleingewässer landschaftstypisch geprägt.

Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der das Landschaftsbild positiv prägenden Knicks und Gewässer sind durch die F-Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, sondern erhebliche Verbesserungen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet dient derzeit keiner Erholungsnutzung und ist von den angrenzenden Verkehrsflächen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs vorbelastet.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 326 („Autobahnzubringer“) wurde zur Beurteilung der Lärmsituation eine überschlägliche Lärmberechnung durchgeführt.

In der Planfeststellungsunterlage (Oktober 1996) heißt es:

„Betriebsbedingte Lärmemissionen überschreiten auch für die Prognosedaten die zulässigen Werte nicht. Unter Zugrundelegung der Prognosebelastung von 12.600 Kfz/24 h im Jahr 2010 sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach Immissionsabschätzung bodennaher Schadstoffkonzentrationen gemäß MLuS werden Grenzwerte ebenfalls nicht überschritten.“

Im Rahmen der F-Planänderung sind keine Lärmtechnischen Untersuchungen vorgesehen.

Durch die F-Planänderung sind im Bereich der Verkehrsbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Schaffung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bereiche dargestellt in denen auch Wege für die Erholungsnutzung geschaffen werden können, was eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch bedeutet.

Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften sind ebenso nicht vorhanden

Als gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes die Knicks und die Kleingewässer zu beurteilen; durch die F-Planänderung wird der Schutz weiterhin gewährleistet und durch die Integration in Maßnahmenflächen noch erhöht.

6.2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung können durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die gesetzlich geschützten Biotope und die Lebensräume von europarechtlich geschützten Tieren umfassend geschützt werden und für die Eingriffe in den Boden durch Versiegelung ausreichend Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden und der Schutz der Biotope und bedeutsamen Lebensräume für europarechtlich geschützte Tiere ist nicht in ausreichendem Maße gewährleistet.

6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich von geschützten Landschaftselementen (Knicks, Gewässer) werden Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkung auf Natur und Landschaft getroffen. Aufgrund der Schaffung von Maßnahmenflächen in bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen können gebietsintern Flächen zum Ausgleich für Eingriffe dargestellt werden.

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Standortsuche für die Ansiedlung des Fachmarktes ‚Pferdesport/Zubehör‘ wurde geprüft, ob eine Ansiedlung im Sondergebiet ‚Autohof‘, südlich des bestehenden Autohofes möglich ist; aus landesplanerischer Sicht wurde der Standort, aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn, abgelehnt.

Die Prüfung weiterer Gewerbestandorte in Henstedt-Ulzburg hat ergeben, dass aufgrund des dort fehlenden Angebotes an ausreichenden Außenflächen zum Testen der Produkte mit den Pferden, eine Ansiedlung nicht mit den Planungszielen zu vereinbaren ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

6.3. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Da durch die F-Planänderung keine erheblichen Verschlechterungen für die Umwelt zu

erwarten sind, müssen keine Maßnahmen zur Überwachung getroffen werden.

6.3.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg plant im nördlichen Gemeindegebiet, östlich des Autohofs für die Ansiedlung eines Fachmarktes für Reisportbedarf und den Schutz von Knicks und Kleingewässern sowie die Bereitstellung von Ausgleichsflächen eine 18. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Zu diesem Zweck soll ein zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzter Bereich, der im rechtswirksamen F-Plan überwiegend als Fläche für Gewerbe dargestellt wird zum Teil als Sondergebiet ‚Pferdesport/Zubehör‘ und westlich, nördlich und östlich der Bauflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann als Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet werden.

Die Prüfung verschiedener Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung des Fachmarktes ‚Pferdesport/Zubehör‘ hat ergeben, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die F-Planänderung keine erheblichen Verschlechterungen sondern allenfalls positive Veränderungen für die Umwelt zu erwarten sind.

in Vertretung

Henstedt-Ulzburg, den 10.12.2009



Annette Marquis
(1. Stellv. Bürgermeisterin)

7. Anlage 1

Sortimentsstruktur des geplanten Fachmarkts und voraussichtlicher Verkaufsflächenanteil
(Angaben der Firma Krämer Reitsport GmbH)

Sortimentsgruppen	Verkaufsfläche in qm
Bücher, Geschenkartikel	20
Reitbekleidung	180
Reitstiefel	50
Gesamt zentrenrelevantes Sortiment	250
Pferdedecken, Pferdebeinschutz	150
Futtermittel, Pferdepflege	130
Sattel, Zaum, Fahrgeschirre	430
Stallbedarf	140
Anhänger	100
Gesamt nicht zentrenrelevantes Sortiment	950
Gesamtverkaufsfläche	1.200

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gibt es keine Sortimentsliste in der die zentrenrelevanten und die nicht zentrenrelevanten Sortimente definiert sind. Deswegen soll an dieser Stelle eine Annäherung an die Definition von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten stattfinden.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Warenangebote, die eine erhebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit von Ortskernen bzw. anderer zentraler Versorgungsbereichen haben. Für die Beurteilung einer Zentrenrelevanz werden folgende Kriterien definiert:

- Anziehungskraft der Sortimente für die Besucher der zentralen Versorgungsbereiche (Ortskerne)
- Geringe Flächeninanspruchnahme
- Häufigkeit der Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadt- bzw. Ortskernsortimenten
- Transport überwiegend ohne PKW (Handlichkeit)

Bei den ersten drei Sortimentsgruppen treffen die genannten Kriterien zu, so dass eine Zentrenrelevanz vorhanden ist. Bekleidung, Schuhe, Bücher und Geschenkartikel sind typische Artikel, die für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität von Ortskernen und anderen zentralen Bereichen von großer Bedeutung sind.

Bei den anderen Sortimentsgruppen handelt es sich um Sortimente, die nicht von erheblicher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit von Ortskernen sind. Vor allem handelt es sich um Sortimentsgruppen die kaum in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vorhanden sind und somit als nicht zentrenrelevant einzustufen sind.