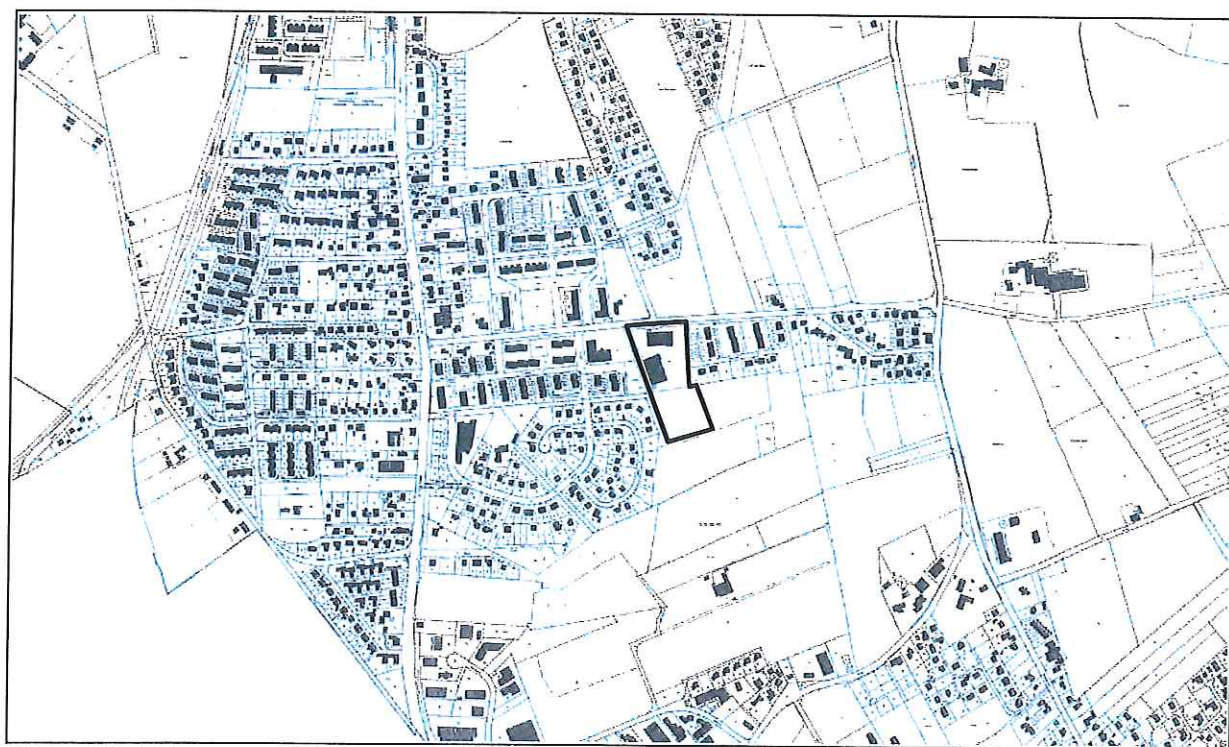




29.05.2018

Gemeinde Henstedt-Ulzburg Flächennutzungsplan 28. Änderung „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ Begründung



Verfahrensstand



- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4 (1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4 (2) BauGB)
- Genehmigung (§ 6 (1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 (5) BauGB)



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Flächennutzungsplan 28. Änderung
für den Bereich „Nahversorgung Ulzburg-Süd“
Begründung

Auftraggeber:
Gerda und Werner Holm GbR
Moorredder 79
22359 Hamburg

29.05.2018
Genehmigte Fassung

Planverfasser:
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky



Inhaltsverzeichnis

0. Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1. Planungsgegenstand	1
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	1
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan	3
1.3.2 Flächennutzungsplan	4
2. Planungsinhalt	5
2.1 Bauliche Nutzung	5
2.2 Verkehrliche Erschließung	6
2.3 Versorgungsleitungen	6
2.4 Ver- und Entsorgung	8
3. Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Planungsinhalte und Ziele	9
3.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	10
3.2.1.1 Boden	10
3.2.1.2 Wasser	11
3.2.1.3 Klima und Luft	12
3.2.1.4 Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete	12
3.2.1.5 Landschaftsbild und Erholungseignung	14
3.2.1.6 Mensch - Gesundheit	15
3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	15
3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3.3 Zusätzliche Angaben	16
3.3.1 Technische Verfahren	16

3.3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten	16
3.3.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
3.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
4.	Verfahren	18
4.1	Förmliches Verfahren	18
4.2	Änderungen zum Entwurf	18
5.	Auswirkungen der Planung.....	19
5.1	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	19
5.2	Finanzielle Auswirkungen	19
6.	Flächenbilanz.....	19
7.	Beschluss über die Begründung	19
8.	Anlagen.....	20
	Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI am Dammstücken in Henstedt-Ulzburg (CIMA, März 2016)	

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht zur Lage im Ortsteil Ulzburg-Süd	2
Abb. 2:	Geltungsbereich	3
Abb. 3:	Ausschnitt bisherige Darstellung FNP.....	4
Abb. 4:	Ausschnitt geplante Darstellung FNP	5



Begründung
zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Henstedt-Ulzburg
für den Bereich „Nahversorgung Ulzburg-Süd“

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04 Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04 Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Anlass der 28. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Absichten der am Standort Dammstücken ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi/Edeka das bestehende Nahversorgungszentrum zu verbessern. Als Vorhabenträger tritt hier die Profilia GmbH & Co. KG auf. Den veränderten Flächenanforderungen soll durch Optimierung der Baukörper und Flächenerweiterung entsprochen werden. Dazu ist ein Abriss und Neubau in zeitgemäßer Form erforderlich. Die Erweiterung soll durch den Zukauf und die Einbeziehung einer ca. 6.200 m² großen öffentlichen Fläche südlich des bestehenden Nahversorgungszentrums in die Planung erfolgen.

Die geplanten Grundflächen der Lebensmittelmärkte sollen angehoben und in der parallel aufzustellenden Bebauungsplanänderung über maximal zulässige Verkaufsflächen präzisiert werden. Hierzu hat im Vorfeld eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein stattgefunden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Eine Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes in eine andere Richtung als nach Süden kommt nicht in Betracht, da die benachbarten Flächen bereits bebaut sind. Insofern kommt es darauf an, den sich in die Großflächigkeit entwickelnden Nahversorgungsstandort durch Anpassung der Bauleitplanung zu steuern.

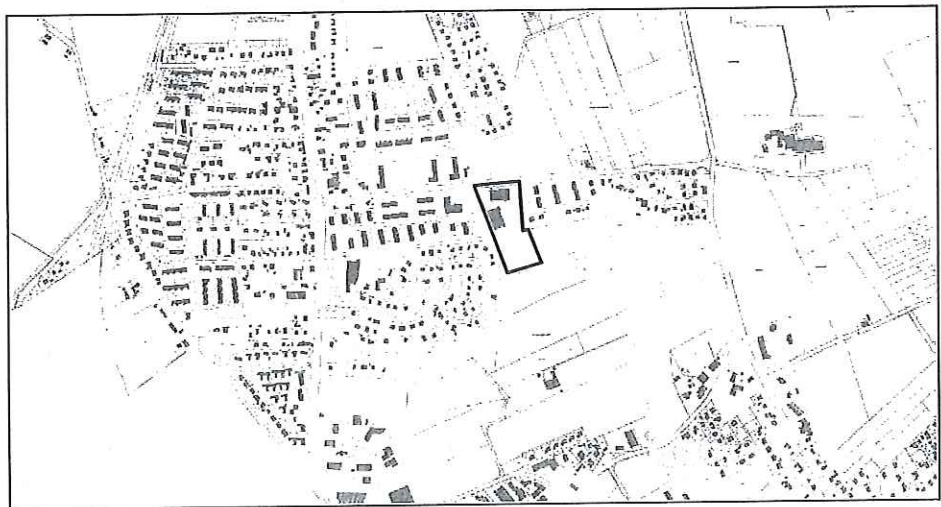
Die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 28.09.2015 beschlossen. Neben der Ausweisung von Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel ist die Abarbeitung der ökologischen Belange vorgesehen. Für die beabsichtigte Planung ist im Parallelverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ erforderlich.

Mit der Ausarbeitung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und der dazugehörigen Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

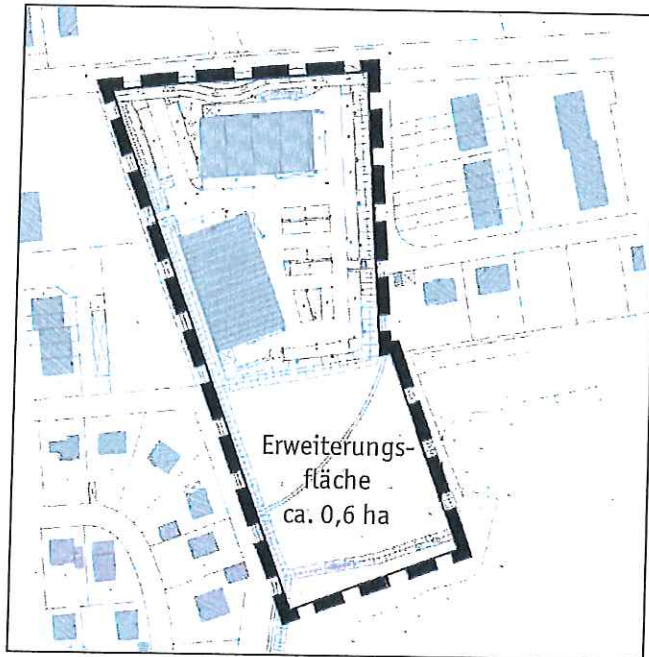
Abbildung 1: Übersicht zur Lage im Ortsteil Ulzburg-Süd



Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, und gilt für das Gebiet: östlich der Bebauung neuer Damm – südlich der Straße Dammstücken – westlich des Rotkehlchenweges – nördlich der Ausgleichsflächen im Ortsteil Ulzburg Süd. Für die Erweiterung wird der Zukauf von ca. 0,6 ha öffentlicher Fläche durch den Vorhabenträger notwendig.



Abbildung 2: Geltungsbereich



1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtstandort I. Ordnung und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen in den vergangenen Jahren stark gewachsen.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

Durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sollen die zentralörtlichen Funktionen gestärkt werden. (REGIONALPLAN 1998)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Landesentwicklungsplan 2010 wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein. Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen (Kongruenzgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemein-

de zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). (LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan im Randbereich eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Diese Bereiche sollen durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (REGIONALPLAN 1998)

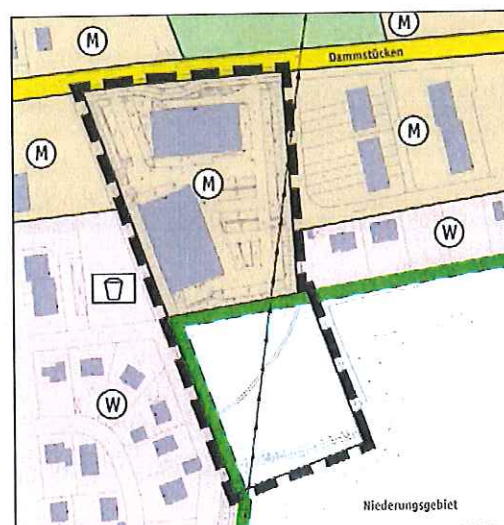
Gemäß der Stellungnahme der Landesplanung ist die Gemeinde Henstedt-Ulzburg nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 als Stadtrandkern I. Ordnung grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.

Der Mikrostandort im OT Ulzburg-Süd entspricht aufgrund der guten Zuordnung zu den Wohngebieten dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

1.3.2 Flächennutzungsplan

In der bisher wirksamen 4. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Bestandsgrundstückes als gemischte Baufläche und die der geplanten Erweiterungsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Des weiteren kreuzt die bestehende oberirdische 220-kV-Freileitung Audorf-Hamburg/Nord (Nr. 204) das Plangebiet.

Abbildung 3: Ausschnitt bisherige Darstellung FNP





29.05.2018

Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt werden, weshalb im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der Darstellungen erforderlich ist.

2. Planungsinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das vorhandene Nahversorgungszentrum abzureißen und in zeitgemäßer Form neu zu errichten, um die Qualitätsanforderungen seiner Kunden zu erfüllen. Dabei wird das Areal um ca. 6.200 m² Richtung Süden erweitert.

Der Planänderungsbereich wird insgesamt als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) dargestellt.

Für die Erweiterungsfläche wird die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgegeben und die Abgrenzung entsprechend angepasst.

Abbildung 4: Ausschnitt geplante Darstellung FNP



Das Grundstück soll mit einem Lebensmittelvollversorger, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt bebaut werden.

Als geplante Verkaufsflächen sind beabsichtigt:

- 1.950 m² Lebensmittelvollversorger inkl. 50 m² Bäcker
- 1.200 m² Lebensmitteldiscounter
- 600 m² Drogeriemarkt

und wurden vorab mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt. Die Festsetzung dieser Nutzungswerte erfolgt im parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

Das zur Bebauungsplanänderung erarbeitete Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten der CIMA über die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen und deren raumordnerische Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass

- der Standort als Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) für den Ortsteil Ulzburg-Süd eingestuft werden kann.
- Die Planung lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten. Die beabsichtigte Neustrukturierung des Nahversorgungsstandortes dient dem langfristigen Erhalt dieser Versorgungseinrichtungen in siedlungsstrukturell integrierter Lage.
- Das Vorhaben stellt sich als verträglich für die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen dar. Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Erweiterung keine wesentlichen Umsatzumverteilungseffekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ist nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben kann aus raumordnerischer Sicht positiv bewertet werden. Eine Bewertung anhand der wesentlichen Ziele der Landesplanung hat ergeben, dass das Vorhaben sich auch als raumordnerisch verträglich darstellt. Das Vorhaben verstößt offensichtlich nicht gegen das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Dammstücken.

Die innere Erschließung erfolgt über die Stellplatzanlage auf dem Baugrundstück. Hier sind ca. 200 Stellplätze in zeitgemäßer Breite vorgesehen.

Die bestehende Fußgängerquerverbindung in Ost-West-Richtung über die Stellplatzanlage zum Rotkehlchenweg soll erhalten bleiben.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Buslinien 293 und 593 gewährleistet, die auf der Straße Dammstücken verkehren.

2.3 Versorgungsleitungen

Die Umsetzung der Planung kann erst im Anschluss an den inzwischen planfestgestellten Rückbau der 220-kV-Freileitung erfolgen, deren Trassenlage im Änderungsbereich entsprechend nicht mehr dargestellt wird. Dadurch werden keine Baufreihaltbereiche mehr verursacht. **Bis zum erfolgten Rückbau** ist jedoch folgendes zu beachten:



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 220-kV-Leitung beträgt im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bis zu 26,65 m.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebefahrzeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen der TenneT TSO GmbH die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit der Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Deren Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die TenneT TSO GmbH die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit uns abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung nur bis zu einer von der TenneT TSO GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

Diese Grenzwerte werden beim Betrieb der TenneT TSO GmbH Höchstspannungsfreileitung eingehalten.

Des Weiteren macht die TenneT TSO GmbH darauf aufmerksam, dass an ihrer Höchstspannungsfreileitung bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits erschlossen und an die Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung, Stromversorgung und Gasversorgung angeschlossen. Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.



3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

3.1.1 Planungsinhalte und Ziele

Mit der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenerweiterung sowie die Verkaufsflächenanhebung des Nahversorgungszentrums am Standort Dammstücken geschaffen. Das Plangebiet der FNP-Änderung hat eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst die Fläche des vorhandenen Nahversorgungsstandortes, die derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, sowie eine Erweiterungsfläche nach Süden, die derzeit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt ist. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Der Inanspruchnahme und Umwandlung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für das Nahversorgungszentrum an diesem Standort steht die Zuordnung einer Ersatzfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Naturraum Siebenstücken gegenüber und wird in der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 verbindlich geregelt.

3.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Bei der Ausarbeitung des Bauleitplanes sind grundsätzlich die in Fachgesetzen (u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan sind die bisher bebauten Flächen als Flächen für weitere Siedlungsentwicklung nach Planungsaussage Flächennutzungsplan und die südliche Erweiterungsfläche als Eignungsfläche für naturnahe Sukzession sowie Knickergänzung dargestellt. Die Abweichung der Planung im südlichen Teilbereich von den Darstellungen des Landschaftsplans begründet sich aus dem Erhalt des etablierten Einzelhandelsstandortes bei gleichzeitiger Befriedigung einer zeitgemäßen Erneuerung und daher auch Vergrößerung der Anlagen. Eine Erweiterung des bestehenden Nah-

versorgungsstandortes in eine andere Richtung als nach Süden kommt nicht in Betracht, da die benachbarten Flächen bereits bebaut sind. Die damit verbundenen Ausgleichsbedarfe werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 ermittelt und an anderer Stelle ersetzt.

Naturschutzrechtlich bedeutsame Belange ergeben sich aus dem gesetzlichen Biotopschutz und den Vorschriften für den Artenschutz:

Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG wurden im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 erfasst und bewertet. Es handelt sich dabei um im Plangebiet vorhandene Knicks. Deren Erhalt wird in der verbindlichen Bauleitplanung vorrangig beachtet. Unvermeidbare Eingriffe werden in der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ausgeglichen.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. die Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG, wurden im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 durch einen Artenschutz-Fachbeitrag planerisch abgearbeitet.

Hinsichtlich der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Dammstücken innerhalb eines Siedlungsbereiches mit gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier insbesondere der Lärmschutz, zu beachten. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden diese Belange durch ein schalltechnisches Gutachten abgearbeitet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.2.1.1 Boden

Das Plangebiet gehört zum Hauptnaturraum der Schleswig-Holsteinischen Geest und hier zur naturräumlichen Untereinheit Hamburger Ring, welche ein Gebiet bezeichnet, in dem die ehemalige Natur- und Kulturlandschaft durch die Bebauung der Stadt Hamburg und ihrer Ausläufer sehr stark umgestaltet wurde.

Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 32 bis 30 m üNN.

Die Geestflächen werden von dem weichseleiszeitlichen Harksheider Sander gebildet. Er besteht aus glazifluviatilen, sandigen Ablagerungen, welche die Moränen der vorhergegangenen Saale-Eiszeit überdeckt haben.



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018

Ausgangssituation

Im Zuge der Bodenentwicklung sind aus diesem Ausgangsmaterial vergleyte Podsol-Braunerden und Podsole entstanden. Die Böden wurden durch die kulturbedingte, überwiegend landwirtschaftliche Bodenbearbeitung weiter verändert. Es entstanden humose Pflughorizonte, der Nährstoff- und Wasserhaushalt wurde mittels Drainage und Düngung modifiziert.

Im Plangebiet sind die Böden im nördlichen Teilbereich durch Überbauung und Versiegelung bereits komplett überformt.

Die südliche Erweiterungsfläche weist derzeit nur geringe Bodenveränderungen im Bereich eines versiegelten Fußweges auf. Der Rest wird durch unversiegelte Böden unter Sukzessionsflächen und Knicks bestimmt, die alle Naturhaushaltsfunktionen erfüllen. Die Wälle der Knicks wurden dabei erst in jüngerer Zeit angelegt und bepflanzt.

Umweltauswirkungen

Infolge der FNP-Darstellungen werden für die südliche Erweiterungsfläche Verluste von unversiegeltem Boden durch Überbauung und Versiegelung vorbereitet. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird diese Neuversiegelung bilanziert und ausgeglichen.

3.2.1.2 Wasser

Ausgangssituation

Laut Baugrunduntersuchung (HEMPEL, 2016) liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 0,95 m und 2,55 m unter Geländeoberkante.

Das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen wird in das örtliche Regenwasserableitsystem eingeleitet und in den vorhandenen Regenrückhaltebecken behandelt und zur Versickerung gebracht.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Umweltauswirkungen

Das normal verschmutzte Regenwasser des Nahversorgungszentrums wird weiterhin in das örtliche Regenabwasserableitsystem abgegeben, in den vorhandenen Regenrückhaltebecken behandelt und zur Versickerung gebracht. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden Vorgaben zur Dachbegrünung für die neue Bebauung gemacht, welche zur Verdunstung und Rückhaltung von Wasser im Plangebiet beiträgt. Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser.

3.2.1.3 Klima und Luft

Ausgangssituation

Die Geestflächen weisen ein ausgeglichenes Lokalklima auf, das vom schleswig-holsteinischen Großklima nicht in stärkerem Maße abweicht (Offenland-Klimatyp).

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5°C, im Januar 0,5°C und im Juli 16,5°C. Die Niederschläge erreichen ca. 800 mm/Jahr.

Im nördlichen, bebauten Plangebietsbereich kommt es auf Grund der Versiegelung und Überbauung zu verringerter Verdunstung und stärkerer Aufheizung von Oberflächen, was kleinflächig zu vorstädtischen Klimabedingungen führt. Die Ausgangssituation ist hier entsprechend als vorbelastet einzustufen. Der südliche Plangebietsbereich ist im Bestand hingegen durch Freilandverhältnisse gekennzeichnet.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus Verkehr auf der Straße Dammstücken und auf der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums sowie aus Heizungsabgasen umgebender Siedlungsflächen. Diese wird als nicht erheblich bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingeschätzt, sondern entspricht allgemein auftretenden Luftschadstoffwerten in städtischen Gebieten.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes entfallen Vegetationsbestände mit positiven Klimawirkungen im südlichen Plangebietsteil. In Verbindung mit einer Erhöhung der Baumasse und der Versiegelungsrate kann dies kleinflächig zu einer Herabsetzung der Transpirationsleistung und einer stärkeren Erwärmung im Plangebiet führen. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 erfolgen Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen und Dachbegrünung, welche den nachteiligen lokalklimatischen Wirkungen durch die Erweiterung der Bebauung entgegenwirken. Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Lokalklima verbleiben danach nicht.

Die Belastung mit Luftschadstoffen wird sich durch die Planung nicht signifikant verändern.

3.2.1.4 Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete

Ausgangssituation

Der bestehende nördliche Teilbereich mit dem Nahversorgungszentrum weist nur geringfügige Flächenanteile mit gärtnerischen Bepflanzungen aus überwiegend Ziersträuchern und einigen wenigen Baumpflanzungen auf. Der größere Teil der Flächen ist hier durch Bebauung und versiegelte Stellplatzflächen und Zufahrten geprägt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Nahversorgungsstandortes existiert ein neu angelegter Knick, der parallel zu einer nord-süd-gerichteten Grünverbindung verläuft und überwiegend mit Haselbüschen bewachsen ist.



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018

Der als Erweiterungsfläche vorgesehene, südliche Teilbereich des Plangebietes wird durch eine Sukzessionsfläche eingenommen, die allseitig durch neu angelegte Knicks eingefasst ist. Ein versiegelter Fußweg quert die Fläche diagonal. Die Knicks sind mit heimischen Gebüscharten bepflanzt. Baum-Überhälter fehlen bislang in diesen Knicks, vermutlich aufgrund der noch das Gebiet überspannenden Strom-Freileitung. Die Sukzessionsfläche liegt am Rand eines sich nach Süden und Osten fortsetzenden naturnah gestalteten Landschaftsraumes.

Die Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Weiterhin sind die Sukzessionsfläche im südlichen Plangebietsteil und die entlang derselben angelegten Knicks als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen des Bebauungsplans Nr. 91 zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Fragestellungen werden im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 durch einen Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet. Angesichts der Habitatstrukturen im Plangebiet werden hierbei als relevante Arten Brutvögel, baum- und gebäudebewohnende Fledermäuse sowie Haselmäuse abgeprüft.

Schutzgebiete sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung vergrößert sich die Versiegelung und Bebauung. Im Gegenzug gehen Vegetationsflächen und damit Lebensräume für Tiere verloren. Davon ist insbesondere der südliche Plangebietsteil betroffen.

Die Inanspruchnahme von Knicks (gesetzlich geschützte Biotope) ist dabei auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, welche die Planung konkreter ausformuliert, wird sichergestellt, dass die an der westlichen und an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Knicks erhalten werden. Für die Überplanung und Inanspruchnahme der in der Mitte und im Süden des Plangebietes liegenden Knicks wird in der verbindlichen Bauleitplanung ein Ausgleich zugeordnet.

Für die Umwandlung der Sukzessionsfläche im südlichen Plangebietsteil in Baufläche wird im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ein wertgleicher Ausgleich zugeordnet, um die Kompensationszuordnung aus dem Bebauungsplan Nr. 91 weiterhin zu erfüllen.

Zusätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Inanspruchnahme von Biotopstrukturen im südlichen Erweiterungsbereich im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 zu bilanzieren und auszugleichen.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen, sofern erforderlich. Der Artenschutzbeitrag vom 09.11.2016 zur 2. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 114 hat ein positives Fazit, d.h. artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht berührt.

3.2.1.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild wird im nördlichen Teilbereich durch die vorhandene, eingeschossige Bebauung der Lebensmittelmärkte und deren Stellplatzanlage geprägt. Östlich und westlich grenzen Wohnbaugebiete mit überwiegend Einfamilienhausstruktur an.

Der südliche Teilbereich ist landschaftlich geprägt und wird durch Knicks und Sukzessionsflächen bestimmt.

Das Plangebiet wird derzeit noch durch eine Hochspannungsleitung überspannt. Bis zur Inbetriebnahme der 380-kV-Leitung Audorf-Hamburg/Nord, voraussichtlich 2017, bleibt die alte 220-kV-Leitung zwischen Audorf und Hamburg/Nord in Betrieb. Deren Rückbau ist jedoch planfestgestellt und wird voraussichtlich in 2018 erfolgen.

Über den nördlichen Teilbereich, den vorhandenen Nahversorgungsstandort mit Stellplatzanlage, verläuft eine ost-west-gerichtete Fuß- und Radwegeverbindung, die das Wohngebiet am Rotkehlchenweg mit dem Wohngebiet Auf dem Damm verbindet und eine alternative Verbindung zum Fuß- und Radweg entlang der Straße Dammstücken darstellt.

Weiterhin verläuft westlich des Planänderungsbereiches eine nord-süd-gerichtete Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die auch den südlich gelegenen Niederungs-Landschaftsraum erschließt. Das Wohngebiet am Rotkehlchenweg ist an diese Grünverbindung bisher über einen diagonal die Wiese querenden Fußweg angebunden.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes entfallen Knicks und Sukzessionsflächen im südlichen Plangebiet. Das Landschaftsbild wird verändert.

Durch Vorgaben zur Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung und zur Begrünung des Nahversorgungsstandortes mit Bäumen im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 kann eine Einbindung in das Ortsbild und eine Neugestaltung des Landschaftsbildes sichergestellt werden.

Die ost-west-gerichtete Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet Rotkehlchenweg zum Wohngebiet Auf dem Damm über die Fläche des Nahversorgungsstandortes kann erhalten werden und ist im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 zu sichern.



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018

Die Erholungsflächen verkleinern sich zwar durch die Überplanung der Sukzessionsfläche, jedoch verbleibt weiterhin ein großräumiger Landschaftsraum für die Erholung südlich des Plangebietes.

3.2.1.6 Mensch - Gesundheit

Ausgangssituation

Am Nahversorgungsstandort tritt bereits derzeit Lärm aus dem Betrieb der Lebensmittelmärkte, insbesondere aus dem Anlieferungsverkehr und aus dem Kundenverkehr im Bereich der Stellplatzanlage, auf und wirkt auf die benachbarten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen.

Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Veränderungen aufgrund der Vergrößerung des Standortes und einer veränderten Anordnung von der Bebauung, den Anlieferungszonen und den Stellplätzen werden im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 durch eine Schalltechnische Untersuchung untersucht. Darin wird die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen mit dem Großflächigen Einzelhandelsstandort unter Einbeziehung von Lärmschutzmaßnahmen auf dem Standort des Nahversorgungszentrums, die festgesetzt werden, nachgewiesen.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans könnten die geplanten Neubauten, die eine Erhöhung der Verkaufsfläche je Lebensmittelmarkt vorsehen, und die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes insgesamt weder auf der Bestandsfläche im Norden noch im Südteil des Plangebietes durchgeführt werden.

Vorteile für die Schutzgüter der Umwelt würden sich bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung im Vergleich zur Ausgangssituation nicht ergeben.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen sind die geschützten Knickbestände entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze zu erhalten.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Fällverbotsfristen für Gehölze zwischen dem 15. März und dem 30. September (§ 39 (5) BNatSchG bzw. § 27a LNatSchG) zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die konkrete flächenhafte Ermittlung der Eingriffe und des Ausgleichs für die durch die Planung verursachten erheblichen Beeinträchtigungen z.B. in die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ erfolgt in der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Ausgleichsregelung für die Aufgabe und bauliche Überplanung von bisher im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzten und als Ausgleich zugeordneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist nur in südlicher Richtung möglich. Andere Flächenoptionen bestehen nicht. Leerstand und unerwünschte Nachnutzungen können durch die Optimierung und Aufwertung des bestehenden Standortes vermieden werden. Dies dient auch dem Ziel den gut etablierten Einzelhandelsstandort an diesem Standort zu erhalten.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und der vorangegangenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.114 eine Ortsbegehung sowie die Auswertung zum Plangebiet erstellter Fachgutachten.

3.3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben bestanden nicht, da inzwischen alle umweltrelevanten Fachgutachten zur parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 vorliegen. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht erkennbar.

3.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind auf der Ebene des FNP nicht erforderlich.

3.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächen-erweiterung sowie die Verkaufsflächenanhebung des Nahversorgungszentrums am Standort Dammstücken geschaffen. Durch die Planung wird in einem durch beste-



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018

hende Einzelhandelsnutzungen teilweise bereits stark vorgeprägten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Die konkreten Auswirkungen der Planung werden in der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114 bearbeitet und entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Erforderlicher Ausgleich soll extern über geeignete Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

4. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 28.09.2015 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 13.04.2016 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04.2016 bis zum 18.05.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 06.03.2017 den Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung, haben in der Zeit vom 04.05.2017 bis zum 07.06.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.04.2017 in der UMSCHAU ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.11.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 21.11.2017 abschließend beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4.2 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf erfolgte eine geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches, weil der Knick am östlichen Plangebietsrand in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleibt.



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind aufgrund der Art, der Lage und der Größe des Vorhabens nicht erkennbar. Die geplanten Verkaufsflächenzahlen wurden bereits im Vorfeld mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt und sollen durch ein aktuell in Arbeit befindliches Einzelhandelsgutachten bestätigt werden.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die im Zusammenhang mit den Planänderungen entstehenden Kosten für Gutachten, Planentwürfe und Begründungen trägt der Vorhabenträger.

6. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand in ha	Anteil in %	Planung in ha	Anteil in %
Gemischte Bauflächen	1,1	65	0	0
Maßnahmenflächen zum Ausgleich	0,6	35	0	0
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	0	0	1,7	100
Summe	1,7	100	1,7	100

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg am 21.11.2017 gebilligt.

29. Mai 2018

Henstedt-Ulzburg, den



Unterschrift
 - Bürgermeister -

8. Anlagen





Gemeinde Henstedt-Ulzburg | 28. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“ | Begründung

29.05.2018