



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

29.05.2018

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Baugesetzbuch zur
28. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nahversorgung
Ulzburg Süd“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

0. Vorbemerkung

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungsanlass und Planungsziele der 28. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nahversorgung Ulzburg Süd“

Anlass der 28. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Absichten der am Standort Dammstücken ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi/Edeka das bestehende Nahversorgungszentrum zu verbessern und zu vergrößern.

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.

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.

Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt werden, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

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 Ent-



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

29.05.2018

wicklung 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.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Zusammenstellung der fachlichen Vorgaben sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung dargestellt wurde. Im Parallelverfahren erfolgte die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“. Dabei wurden die Umweltbelange detailliert untersucht, zu berücksichtigende Inhalte und umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der detaillierten Prüfung zum Bebauungsplan waren insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Aussagen wurden auch für den Flächennutzungsplan überprüft und entsprechend der übergeordneten Planungsebene verallgemeinert.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen, Auswertung vorhandener Unterlagen sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Baugrund; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Erfassungen bzw. Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Haselmaus, Fledermäusen, Vögeln; Schalltechnische Untersuchung) und wurde im Umweltbericht zusammengeführt, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nahversorgung Ulzburg Süd“ bildet.

Hinsichtlich Vermeidung, Minimierung und Ausgleich wird auf die konkret in der parallel erarbeiteten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 erarbeiteten Maßnahmen verwiesen. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung / Vorprüfung konnte daher entfallen.
- Die Verträglichkeit der Planänderung gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz und § 34 Bundesnaturschutzgesetz ist gegeben.



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

29.05.2018

- Schutzgebiete sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen.

PFLANZEN UND TIERE

- Zur Umweltprüfung/ zum Umweltbericht wird der Biotopbestand charakterisiert. Neben Siedlungsbiotopen wurden dabei vor allem Knicks und eine ruderalen Staudenflur erfasst.
- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knicks sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Von den bestehenden Knicks im Bereich der derzeitigen Ausgleichsfläche können der östliche und westliche Knick erhalten werden. Für den nördlichen und südlichen Knick ist jedoch gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG eine Ausnahme oder Befreiungen von den Verboten erforderlich, weil eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungszentrums am Standort Dammstücken ansonsten nicht möglich ist. Unvermeidbare Eingriffe werden parallel in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 bilanziert und ein Ausgleich in Form von Knickersatz zugeordnet.
- Die Sukzessionsfläche im südlichen Plangebietsteil und die entlang derselben angelegten Knicks sind als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen des Bebauungsplans Nr. 91 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.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die geplante Inanspruchnahme von Biotopstrukturen im südlichen Erweiterungsbereich wird im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 bilanziert und durch Zuordnung geeigneter Maßnahmen kompensiert.
- Artenschutzrechtliche Fragestellungen werden im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 durch einen Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet. 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.

BODEN

- Der Bestand ist durch Versiegelung und Bebauung vorgeprägt.
- 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.



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

29.05.2018

WASSER

- 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.
- Mit der Planung wird das normal verschmutzte Regenwasser des Nahversorgungszentrums 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 wird eine Vorgabe 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.

LUFT, KLIMA

- Im Bestand 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 Plangebietsteil ist im Bestand hingegen durch Freilandverhältnisse gekennzeichnet.
- Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes entfallen Vegetationsbestände mit positiven Klimawirkungen im südlichen Plangebietsteil. In Verbindung mit der Erhöhung von Baumasse und Versiegelungsrate führt dies zur kleinräumig wirksamen Herabsetzung der Transpirationsleistung und Erwärmung im Plangebiet. 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.

LANDSCHAFT

- Das Orts- und Landschaftsbild wird im nördlichen Teilbereich durch die vorhandene, eingeschossige Bebauung der Lebensmittelmärkte und deren Stellplatzanlage geprägt.
- Das Plangebiet wird derzeit noch durch eine Hochspannungsleitung überspannt. Deren Rückbau ist jedoch planfestgestellt.



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

29.05.2018

- Der südliche Teilbereich ist landschaftlich geprägt und wird durch Knicks und Sukzessionsflächen bestimmt.
- Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes entfallen Knicks und rudere Staudenfluren 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.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Am Nahversorgungsstandort tritt bereits derzeit Lärm aus Straßenverkehr und 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.
- Die zu erwartenden Veränderungen aufgrund der Vergrößerung des Standortes und einer veränderten Anordnung von der Bebauung, den Anlieferungszone 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.

MENSCH – ERHOLUNG

- Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner bestehenden Nutzung als Nahversorgungszentrum und des geringen Anteils an Freifläche keine Funktion als erholungswirksamer Freiraum. Es besteht jedoch eine ost-west-gerichtete Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Stellplatzflächen der Einkaufsmärkte vom Wohngebiet Rotkehlchenweg zum Wohngebiet Auf dem Damm.
- Das südliche Teilgebiet wird im Bestand als öffentlich nutzbare Grünfläche vor allem zur Durchquerung und für den Hundebauslauf genutzt.
- Bei Umsetzung der Planung entfallen keine bedeutenden erholungswirksamen Freiflächen. Die ost-west-gerichtete Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet Rotkehlchenweg zum Wohngebiet Auf dem Damm über die Fläche des Nahversorgungsstandortes kann erhalten werden und wird im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 gesichert.



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

29.05.2018

EINGRIFF - AUSGLEICH

- 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. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nahversorgung Ulzburg Süd“ gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig im April/Mai 2016 über die Planung unterrichtet.

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.

- Im Entwurf berücksichtigt wurden die Stellungnahmen des Kreises Segeberg (Naturschutz), der TenneT und der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein.
- Die Stellungnahmen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, des Kreises Segeberg (Brandschutz), der Stadt Quickborn wurden zum Entwurf zur Kenntnis genommen.

Die während der öffentlichen Auslegung im Mai/Juni 2017 des Entwurfs der 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Berücksichtigt werden die Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein sowie des Kreises Segeberg.
- Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom sowie der Handwerkskammer zu Lübeck werden zur Kenntnis genommen.



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

29.05.2018

4. Abwägung anderweitiger 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.

Henstedt-Ulzburg, 29. Mai 2018

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

