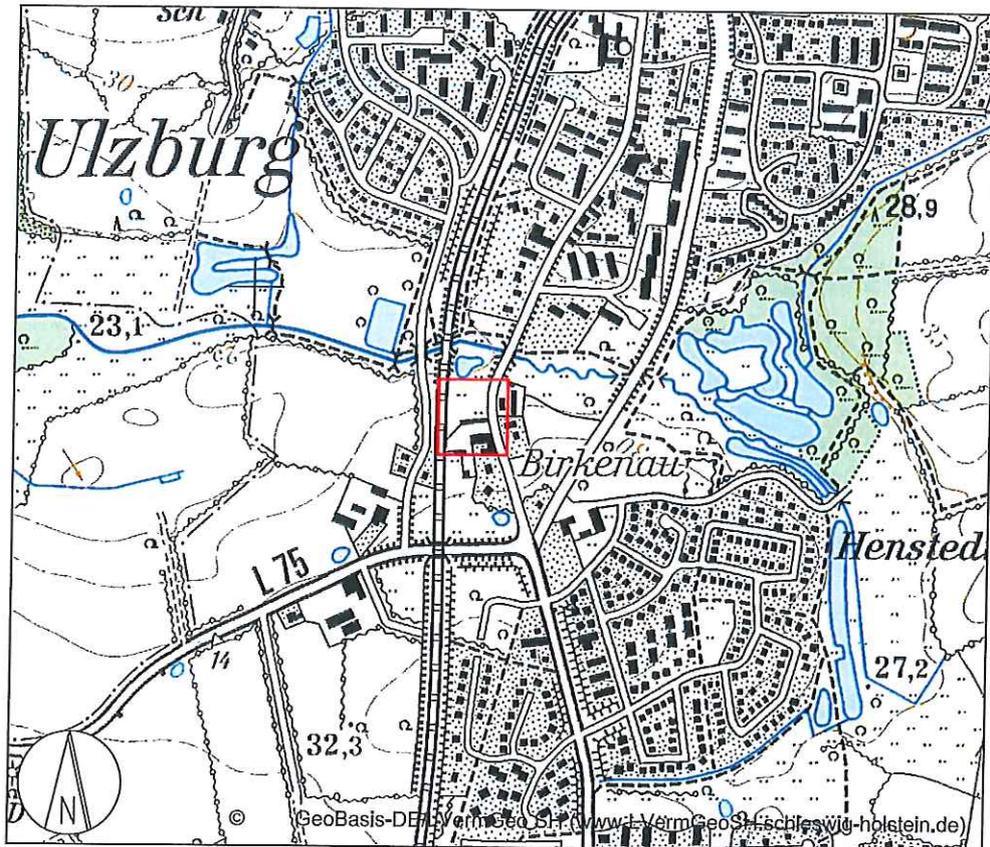


Gemeinde Henstedt-Ulzburg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee/Hamburger Straße“ (Erweiterung Penny-Markt)

Für das Gebiet westlich der Hamburger Straße – südlich und östlich der Straße Alte Hofstelle – nördlich der Bebauung Hamburger Straße 62 a im Ortsteil Ulzburg



Begründung

Endgültige Planfassung, 22.08.2018



Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Rathausplatz 1
24558 Henstedt-Ulzburg
Tel.: +49 (0)4193 / 963-0
Fax: +49 (0)4193 / 963-190

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Peter Kranzhoff,
Lena Kallischko

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	5
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung	5
3 Fachplanerische Grundlagen	7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.3 Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan	10
3.4 Denkmalschutz	12
3.5 Altlasten	12
3.6 Kampfmittelbelastung	12
3.7 Artenschutz	12
3.8 Immissionsschutz	13
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	15
4.4 Verkehr	15
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	16
4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein	17
4.7 Ver- und Entsorgung	17
4.8 Immissionsschutz	18
5 Umweltbericht	19
5.1 Einleitung	19
5.2 Ziele des Bebauungsplans	19
5.3 Festsetzungen des Bebauungsplans	19
5.4 Bedarf an Grund und Boden	20
5.5 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	20
5.6 Ziele des Artenschutzes	22
6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
6.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	23
6.2 Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6.3 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	29
7 Zusätzliche Angaben	29
7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	29
7.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
7.4 Referenzliste	30
8 Maßnahmen zur Verwirklichung	31
8.1 Bodenordnung	31
8.2 Kosten und Finanzierung	31
9 Flächenangaben	31

Anlagen

- Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Verkehrsanbindung an die Hamburger Straße L 326, Waack+Dähn Ingenieurbüro GmbH Norderstedt, Stand: 25.10.2017
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines PENNY-Marktes an der Alten Hofstelle in Henstedt-Ulzburg, CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck, Stand Oktober 2017

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010, GVOBl. S. 301, zuletzt geändert am 27.05.2016, GVOBl. S. 162,
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) vom 10.02.1996, GVOBl. Schl.-H. S.232, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.05.2015 (GVOBl. S.132).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 09.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee/ Hamburger Straße“ sowie für die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde gefasst.

Planungsanlass

Unmittelbarer Anlass der Bebauungsplanänderung ist das von der PENNY-Markt GmbH geplante Bauvorhaben zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes südlich der Straße Alte Hofstelle, Ecke Hamburger Straße, die zur Sicherung des Standortes erforderlich ist.

Die Erweiterung des Marktes soll durch einen Anbau auf der bestehenden Stellplatzfläche in nördliche Richtung an das vorhandene Gebäude erfolgen. Die für den Anbau in Anspruch genommene Stellplatzfläche wird verkleinert und die Stellplatzsituation entsprechend neu geordnet. Weitere baulich relevante Änderungen sind nicht geplant, der Markt bleibt darüber hinaus im Wesentlichen in seiner jetzigen Form bestehen.

Vorgesehen ist die Vergrößerung des vorhandenen eingeschossigen Baukörpers. In dem erweiterten Lebensmittelmarkt ist neben der Vergrößerung der eigentlichen Verkaufsfläche die Unterbringung eines Leergutraumes mit separatem Eingang vorgesehen. Alle weiteren Funktionsräume wie das Lager, Personal- und Büroräume, Raum für Backvorbereitung und die Haustechnik bleiben wie im Bestand im hinteren Marktbereich vorhanden. Ebenso die Anlieferzone an der westlichen Gebäudeseite bleibt unverändert bestehen.

Im Zuge der Erweiterung des Marktes soll die Verkaufsfläche (VK)¹ von derzeit rd. 723 m² auf dann rd. 1.015 m² erweitert werden (+ rd. 290 m²).

Das Stellplatzangebot reduziert sich voraussichtlich von derzeit 97 Stellplätzen um 19 Stellplätze auf 78 Stellplätze (inkl. 2 behindertengerechte Stellplätze und 1 Eltern-Kind-Stellplatz). Die verbleibende Anzahl an Stellplätzen entspricht weiterhin den gesetzlichen Anforderungen von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche.

Planungserfordernis

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens ist der Bebauungsplan Nr. 96 heranzuziehen, durch den seinerzeit die Errichtung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ermöglicht wurde. Dieser sieht für den von der Planung betroffenen Bereich ein Mischgebiet mit offener Bauweise, eine maximal zweigeschossige Bebauung, sowie einen Anpflanzstreifen entlang der Hamburger Straße vor.

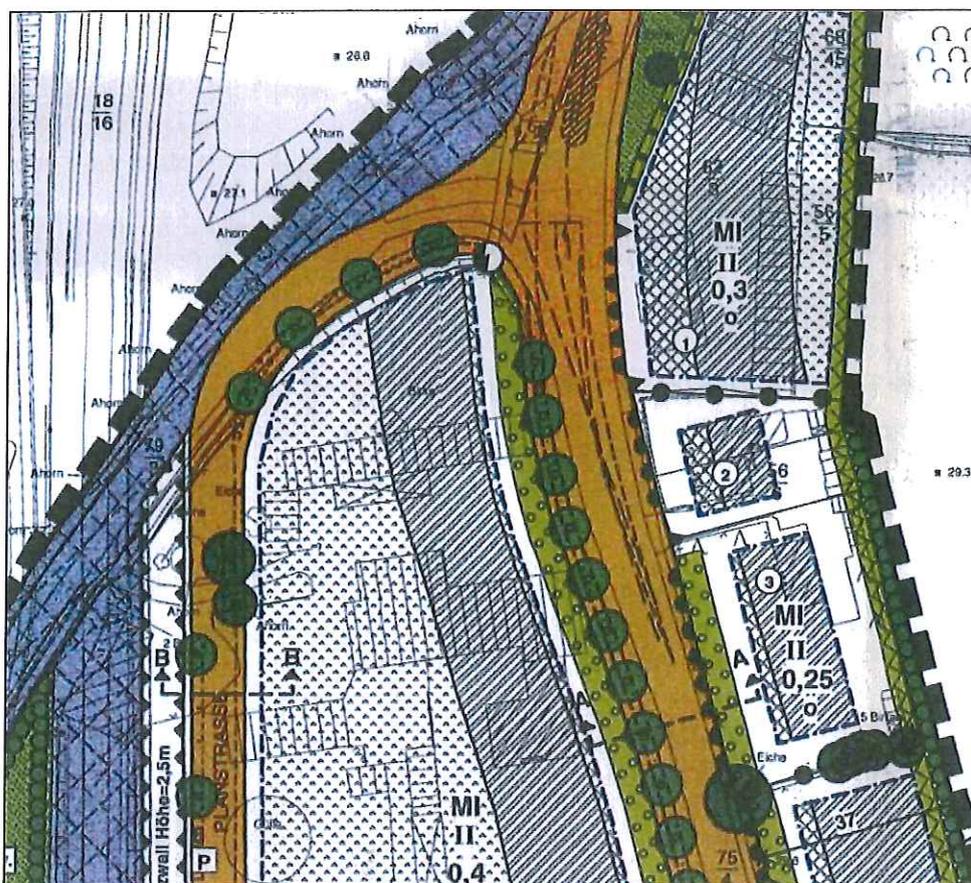


Abb.: Ausschnitt aus derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 96, o.M.

¹ Zur Klarstellung der Begrifflichkeiten wird im Bebauungsplan der Begriff der Verkaufsfläche wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentationen (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Flächen hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.“ (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005)

Durch Realisierung der geplanten Erweiterung wird der Lebensmittelmarkt zudem die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO von über 800 m² Verkaufsfläche überschreiten. Um das Vorhaben in der vorgesehenen Form zu ermöglichen, wird daher auch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) zur Unterbringung des Lebensmittelmarktes notwendig.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert, da für den Bereich des Plangebietes derzeit eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird der Bebauungsplan Nr. 96 in den Bereichen des Plangeltungsbereichs aufgehoben und ersetzt.

Planungsziel

Ziel der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit zu erhöhen. Es soll vor allem ein an die demografische und marktseitige Entwicklung angepasster Discounter geschaffen werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auch erforderlich, um den heutigen Standards in der Marktausstattung und im Sortiment gerecht zu werden. Das Vorhaben wird voraussichtlich nur unwesentliche Auswirkungen auf Nahversorgungszentren in der näheren Umgebung haben.

Insgesamt soll durch die Ermöglichung des Vorhabens die vorhandene Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sinnvoll gestärkt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes am Standort „Hofstelle Schacht“ durch Schaffung der planerischen Voraussetzungen für Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen,
- Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die spezifische Versorgungsfunktion, um die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, die städtebauliche Ordnung und die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele,
- Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ulzburg-Süd direkt an der Hamburger Straße (L326). Es wird begrenzt durch:

- im Norden die Straße Alte Hofstelle,
- im Osten die Hamburger Straße (L326),
- im Süden durch die Bebauung Hamburger Straße 62a auf dem Flurstück 232,
- im Westen die Straße Alte Hofstelle und die dahinter liegenden Bahnflächen der AKN

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 226 und 227, Flur 6, Gemarkung Ulzburg. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 5.741 m².

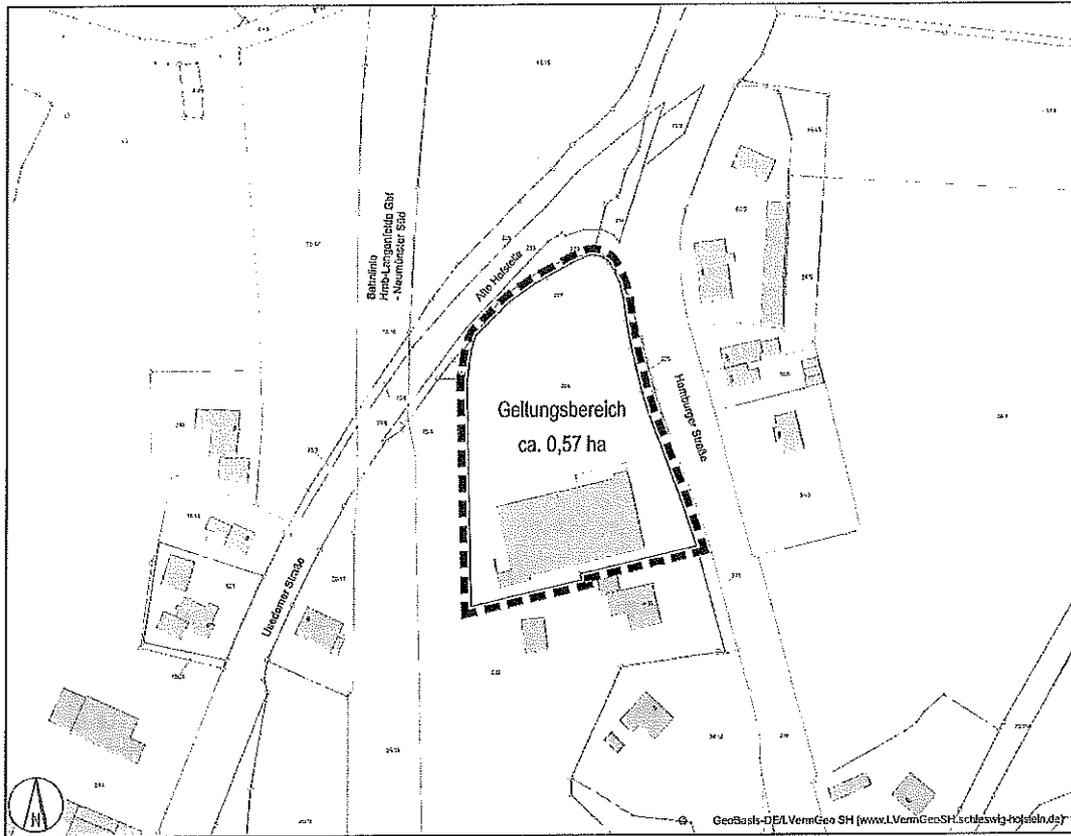


Abb.: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee/ Hamburger Straße“, o.M.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße (L326) und südlich der Stichstraße Alte Hofstelle. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Neumünster. Das vorhandene Grundstück ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der L326 und der Straße Alte Hofstelle angebunden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsmitte von Henstedt-Ulzburg, nördlich des Ortsteils Ulzburg Süd und umfasst den Standort des PENNY-Marktes.

Das Plangebiet ist durch die von der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) betriebene Buslinie 293 U/A-Norderstedt Mitte – A-Henstedt-Ulzburg an das ÖPNV-Netz des Kreises Segeberg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 293 ist Ulzburg, An der Pinnau und befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nördlich des Plangebietes. Die Buslinie knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere Buslinien sowie an die Linien A 1 und A 3 der AKN Eisenbahn AG und damit an das HVV-Schnellbahnnetz an. Die genannte Haltestelle wird außerdem von weiteren Linien der VHH im HVV bedient und zwar der Schulbuslinie 593 (Rhen – Ulzburg, Schulzentrum), der Regionalbuslinie 7141 (A-Barmstedt – A-Henstedt-Ulzburg – Bf. Bad Oldesloe) und der Nachtbuslinie 616 (U-Ochsenzoll – A-Henstedt-Ulzburg – A-Kaltenkirchen Süd).

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Der zentrale Siedlungsbereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erstreckt sich bandartig in Nord-Süd-Richtung entlang der Hamburger Straße und in West-Ost-Richtung entlang der Maurepasstraße und darüber hinaus fortlaufend in die Götzberger Straße. Nördlich des Plangebiets endet die Bebauung des zentralen Siedlungsbereichs. Südlich beginnt die Bebauung des Ortsteils Ulzburg-Süd. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Ulzburg-Süd. Die Bahnlinie der AKN verläuft östlich und grenzt an das Plangebiet.

Die Fläche des Plangebietes ist überwiegend durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Ein Pflanzstreifen trennt die Stellplatzfläche und den vorhandenen Markt von der Hamburger Straße ab. Die Straße Alte Hofstelle dient der Erschließung des Plangebietes sowohl für den Anlieferverkehr als auch zum Erreichen des Kundenparkplatzes.

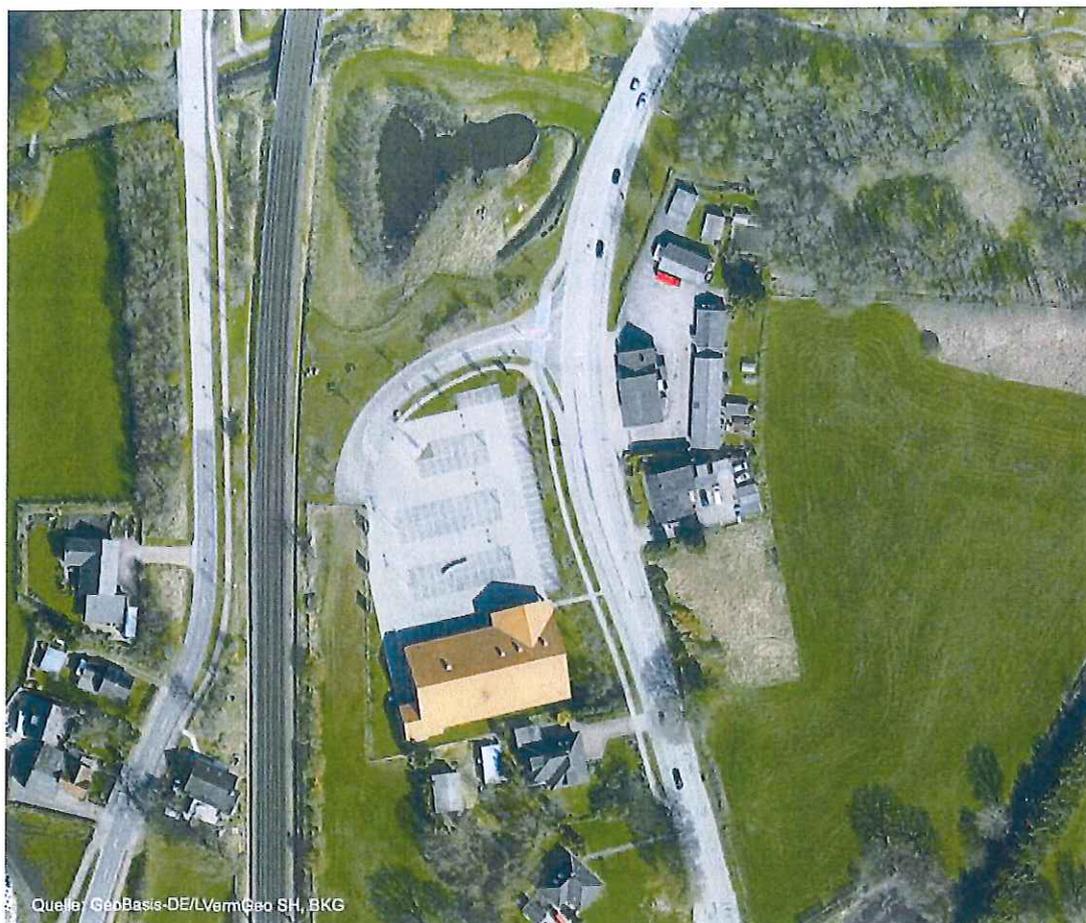


Abb.: Luftbild des Änderungsbereichs der 32. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

3 Fachplanerische Grundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg - zugehörig dem Kreis Segeberg - wird im zentralörtlichen System des LEP 2010 als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Ulzburg, innerhalb der 10km-Umkreise der Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt sowie an der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Im Bereich des Plangebietes wird zudem eine Biotopverbundachse auf Landesebene dargestellt.

Raumordnerische Aspekte des Einzelhandels

Die Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben durch eine gutachterliche Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zum Einzelhandel nachzuweisen, deren Ergebnisse - soweit erforderlich und zweckdienlich - in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen werden. Eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist bereits in Bearbeitung, liegt jedoch noch nicht vor.

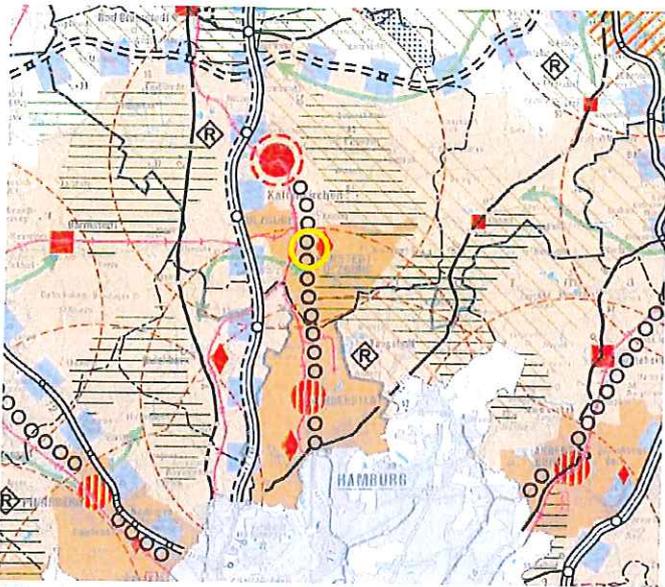


Abb.: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o.M.

Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Im RP I 1998 (Schleswig-Holstein Süd) ist Henstedt-Ulzburg als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Der Bereich des Plangebietes liegt am Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Ortes Ulzburg-Süd. Nördlich grenzt eine Grünzäsur als regionale Freiraumstruktur an. Westlich grenzt die Bahnstrecke Hamburg-Kaltenkirchen an. Die angrenzende Hamburger Straße wird als regionale Infrastruktur Bundesstraße in der Kategorie Problembereiche gewertet.

Das nächstgelegenen Zentren im Geltungsbereich des Regionalplanes sind die Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt.

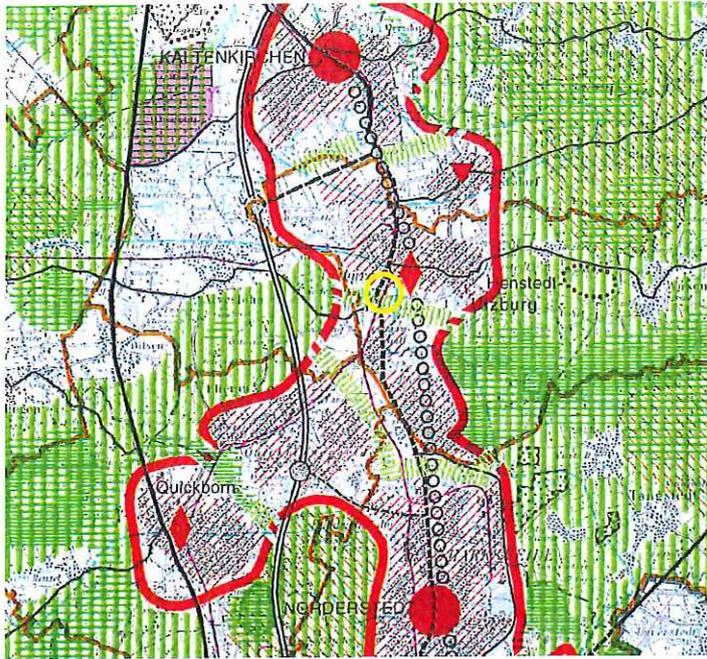


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o.M.

Aspekte des Einzelhandels

Die raumordnerischen Aspekte des Einzelhandels werden gemäß LEP 2010 und RP 2000 des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum I beurteilt.

Das Zentralitätsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 3Z: "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen.") ist erfüllt. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird um LEP 2010 als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt. Es handelt sich somit um einen zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.

Das Beeinträchtungsverbot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 4Z: "Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.") wird erfüllt. Gemäß dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden keine Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit wesentlich beeinträchtigt. Die Umsatzverteilung liegt in allen Standorten des Untersuchungsgebiets weit unterhalb des Abwägungsschwellenwertes (= 10 % Umsatzverteilung). Im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrum Dammstücken ist die Umsatzverteilungsquote mit 1,4 % am höchsten. Hier sind unter anderem mit ALDI und EDEKA zwei weitere Betriebe zur wohnortnahen Versorgung angesiedelt. Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche des Penny Lebensmitteldiscounters am Standort Alte Hofstelle in Henstedt-Ulzburg weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde Henstedt-Ulzburg noch die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarorten durch das Vorhaben mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Das Kongruenzgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 5Z: *„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein. Dementsprechend vorbehalten sind [Stadtrandkernen I. Ordnung] mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben [...]“*) wird erfüllt. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg weist deutlich mehr als 15.000 Einwohner in ihrem Nahbereich auf. Das Vorhaben der Erweiterung des PENNY-Marktes umfasst in der Summe rd. 1.015 m².

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 6Z: *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot.“*) wird erfüllt. Der Vorhabenstandort liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Ulzburg-Süd und im Übergang zum Siedlungsgebiet des Ortsteils Ulzburg. Somit befindet sich das Vorhaben in siedlungsstrukturell integrierter Lage.

Das städtebauliche Integrationsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 6Z: *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*) wird ebenfalls erfüllt. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um zentrenrelevante Kernsortimente im engeren Sinne, sondern um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Fazit

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Das Verträglichkeitsgutachten hat gezeigt, dass die geplante Erweiterung und Modernisierung des PENNY Lebensmitteldiscounters an der Straße Alte Hofstelle in Henstedt-Ulzburg keinerlei wesentliche Umsatzumverteilungseffekte auslöst.

Zudem kann die Stärkung und die Sicherung des Nahversorgungsstandortes innerhalb der Gemeinde im Sinne des langfristigen Erhalts der wohnortnahen Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere als positiv bewertet werden.

Die angestrebte Stärkung der Nahversorgungsfunktion innerhalb der Gemeinde folgt den Vorgaben des LEP 2010 und RP 2000 des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum I. Negative städtebauliche Folgen bzw. wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Die Planung ist im Sinne des § 1 (4) BauGB vor diesem Hintergrund als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen und stellt sich als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Änderungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung umfasst die gemischten Bauflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes, sowie nördlich daran angrenzende Flächen für die Landwirtschaft. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft befindet sich die Zu-

fahrtsstraße des Lebensmittelmarktes. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sollte diese funktionale Zusammengehörigkeit der Flächen mit einer entsprechend einheitlichen Darstellung als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzen Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser) an, östlich befindet sich eine Straßenverkehrsfläche sowie dahinter weitere gemischte Bauflächen. Südlich wird die bestehende gemischte Baufläche weitergeführt und westlich grenzen Flächen für Bahnanlagen an.

Die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans beläuft sich auf insgesamt ca. 1,0 ha.

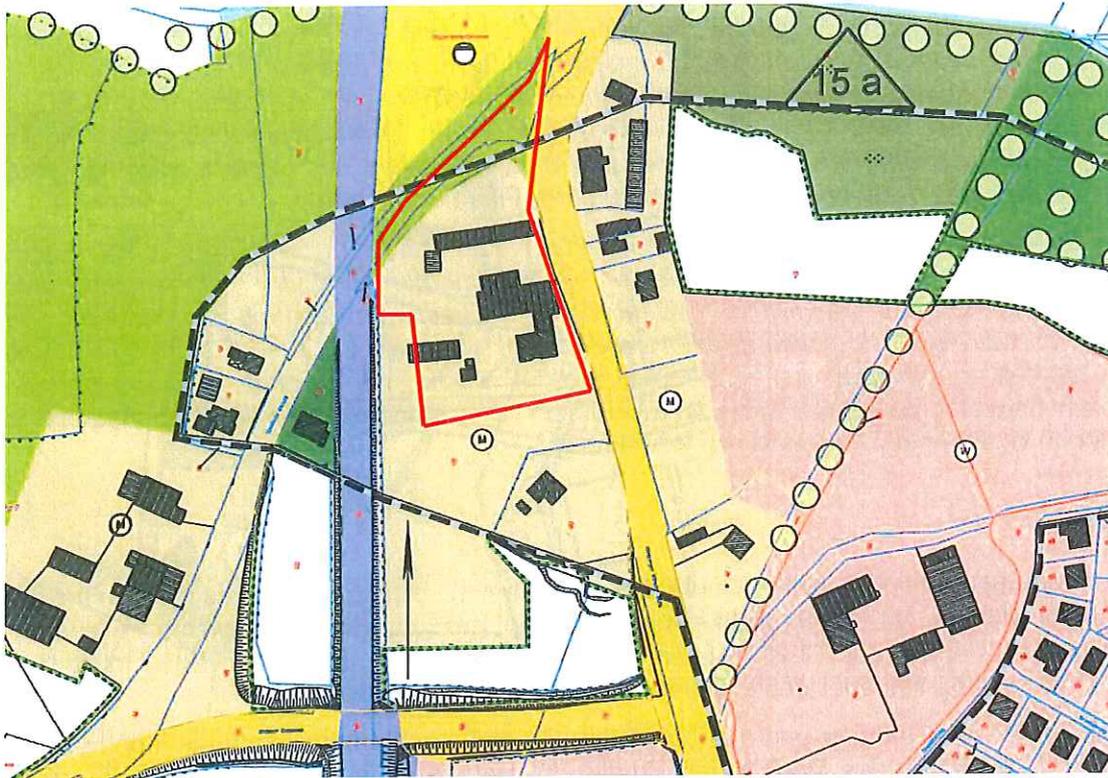


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Henstedt-Ulzburg mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

Fazit: Auf Grund der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft, kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird daher die 32. Änderung des FNP aufgestellt. Für die Fläche des vorgesehenen Änderungsbereichs ist dort voraussichtlich die Darstellung eines Sondergebietes (voraussichtlich mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

3.3 Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998) werden keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen; es wird lediglich ein Wasserschongebiet sowie ein geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt. Weiterhin ver-

läuft eine Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems im Bereich des Plangebietes.

Die nächst gelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

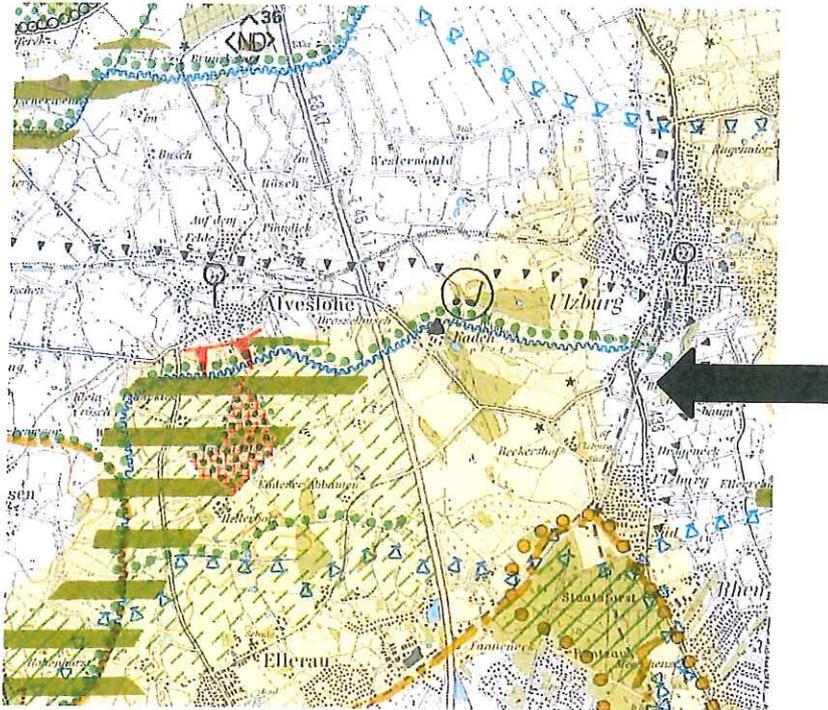


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung des Plangebietes

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist aus dem Jahr 1998. Das Plangebiet wird hier als „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ dargestellt. Der vorhandene Vegetationsstreifen zwischen Stellplatzfläche und Hamburger Straße wird als sonstige Grünstruktur im Siedlungsbereich eingeordnet. Nördlich der Straße Hofstelle grenzt ein Regenrückhaltebecken an. Westlich außerhalb des Plangebiets wird ein bestehendes Einzelgehölz dargestellt.

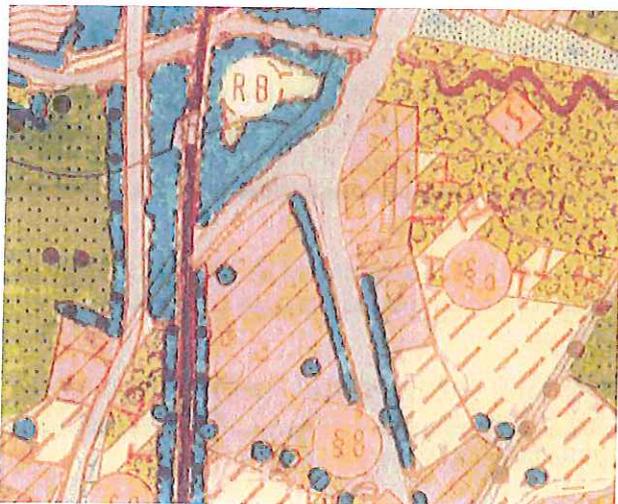


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan von 1998 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

3.4 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.

3.5 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

3.6 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gem. Kampfmittelverordnung verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilbauarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Für den Bauträger gilt, dass dieser sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

3.7 Artenschutz

Im Bereich der geplanten baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes (derzeit Stellplatzfläche) sind erkennbar keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. Bebauung und aufgrund der Planung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Der vorhandene Vegetationsstreifen sowie der vorhandene Baum- und Gehölzbestand am Rand und auf der Stellplatzanlage sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten, zudem bleibt dieser im Zuge des Vorhabens erhalten.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

3.8 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung eingehalten werden. Es gelten die Werte für Wohngebiete gemäß TA Lärm. Die Anlieferzone und die Grundstückszufahrt befinden sich an der von bestehenden Mischnutzungen abgewandten Südwestseite des Grundstücks.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

4.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 90.

Das Plangebiet ist bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die geplanten Erweiterung wird der ansässige Lebensmittelmarkt die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO von über 800 m² Verkaufsfläche überschreiten. Demzufolge wird der Bereich des Lebensmittelmarktes als **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.015 m² der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist. Davon kann eine Kleinstfläche von bis zu 150 m² an eine weitere Konzession (Backshop mit kleiner Gastronomie) vermietet werden.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt sollen auch **Lagergebäude und -flächen** zulässig sein. Darüber hinaus ist die mit dem Einzelhandelsbetrieb unmittelbar zusammenhängende Nutzung von **Sozial- und Büroräumen** zulässig. Dies schließt unter anderem Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen und Aktenlagerung ein.

Die Ergebnisse der durchgeführten Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung mit Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurden hierbei berücksichtigt. Durch die Änderungen der planerischen Voraussetzungen wird die Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes am Standort „Hofstelle Schacht“ gewährleistet. Die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde Henstedt-Ulzburg und die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarorten werden durch das Vorhaben nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (l) bestimmt.

Die Grundfläche des derzeit vorhandenen Gebäudes beträgt rd. **945 m²** (723 m² VK + 222 m² Nebenräume). Nach der Erweiterung wird von einer Grundfläche von rd. **1.395 m²** (1.015 m² VK + 380 m² Nebenräume) ausgegangen.

Bei einer Größe des Sondergebietes (= Geltungsbereich des Bebauungsplans) von ca. 5.700 m² ergibt sich eine festzusetzende **GRZ** von 0,24. Die derzeit festgesetzte GRZ von 0,4 kann somit weiterhin Bestand haben.

Nach den Bestimmungen des §19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet mit ihrem sehr hohen Stellplatzbedarf reicht diese Regelung nicht aus. Daher werden hier entsprechend §19(4) Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ **durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten** werden kann.

Da es sich bei dem Lebensmittelmarkt und der geplanten Erweiterung um eine ausschließlich eingeschossige Bebauung handelt und es im Sondergebiet städtebaulich ausreichend ist, die Höhenentwicklung der Baukörper über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zu regeln, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf (l) festgesetzt.

Da im Bebauungsplan keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, sodass sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen) grundsätzlich nach § 34 BauGB richtet.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes ermöglichen die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes in seiner geplanten Dimension.

Für den Baukörper wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen 50 Meter nicht überschreiten. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Bauliche Anlagen zum Immissionsschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Verkehr

Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 75 Kadener Chaussee und wird über die ehemalige Anbindung der Usedomer Straße, postalisch Alte Hofstelle 1, als heutige Sackgasse an die Hamburger Straße (L 326) angebunden. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist derzeit einziger Anlieger der Einmündung.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass für das geplante Vorhaben (Erweiterung des PENNY-Marktes) diesbezüglich keine weiteren baulichen Maßnahmen notwendig sind.

Die gegenwärtige Verkehrssituation an der Einmündung zur L 326 genügt den Anforderungen nach den Bemessungsgrundsätzen des Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS. Durch das Vorhaben ist auch zur Spitzenstunde mit keiner signifikanten Verkehrszunahme zu rechnen. Die längste Wartezeit für den Linksabbieger in die L326 beträgt in der Spitzenstunde von 16:45 und 17:45 Uhr weniger als 45 s. Damit ist laut Gutachten eine eingeschränkte, jedoch ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht.

Die Ableitung belastbarer Prognosezahlen auf Basis der Verkehrserhebung ist daher gegenwärtig nicht möglich. Nach der Erweiterung des Penny Marktes wird mit keiner signifikanten Verkehrszunahme innerhalb der aufgezeigten Verkehrsspitzen gerechnet. Die durch die Leergutannahme zusätzlich entstehenden Verkehre dürften sich überwiegend auf das Wochenende verlagern und unkritisch sein, da keine schädliche Überlagerung mit Berufsverkehren erwartet wird.

Die Ergebnisse der gegenwärtigen Verkehrsanalyse geben keinen Anlass für bauliche Änderungen an der bestehenden Einmündung. Bei Vorliegen belastbarer Verkehrszahlen nach

- 1.) Abschluss der Umbauarbeiten an der Autobahn A7
- 2.) Fertigstellung der Erweiterungsarbeiten am Penny Markt
- 3.) Bekanntwerden der Restflächenentwicklung im B-Plan 96

erscheint eine neuerliche Untersuchung der Verkehrssituation an der Einmündung sinnvoll.

Zulieferverkehr

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Zulieferverkehr. Die Anlieferung erfolgt wie bereits zuvor über die Straße Alte Hofstelle.

Stellplätze

Gemäß § 6 der örtlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche zu errichten. Für die derzeitige Verkaufsfläche des PENNY-Marktes von rd. 723 m² Verkaufsfläche stehen 97 Stellplätze zur Verfügung. Das entspricht 2,68 Stellplätzen pro 20 m² Verkaufsfläche.

Das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.015 m² und 78 Stellplätzen entspricht 1,54 Stellplätzen pro 20 m² Verkaufsfläche.

Der Parkplatz des PENNY-Marktes ist an Wochentagen nur mäßig ausgelastet. Die maximale Auslastung liegt bei 25 %. Eine Reduzierung der Stellplätze von 97 auf 78 Stück im Rahmen des Vorhabens ist aus diesem Grund unkritisch.

Durch die neue Leergutannahme besteht die Möglichkeit einer erhöhten Nachfrage am Wochenende. Aufgrund des fehlenden Berufsverkehrs an Wochenenden ist dieser Umstand unerheblich.

Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung ist zudem ein Fahrradstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche vorzuhalten. Geplant ist die Aufstellung von 14 Fahrradabstellplätzen gegenüber des Eingangsbereichs, was bei einer Verkaufsfläche von 1015 m² ausreichend ist.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Einzelbäume, Ersatzpflanzungen

Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Einzelbäume, welche im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes gepflanzt wurden. Diese sind auf Grund ihrer Größe nicht durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geschützt.

Die Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplatzanlage aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 96 wird entsprechend übernommen. So ist pro angefangene fünf Stellplätze ein Straßen- und kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes sind hierauf anzurechnen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 qm herzustellen. Es sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia Cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden voraussichtlich keine Baumfällungen erforderlich. Sollten bei der Realisierung im Zuge der Baumaßnahmen entgegen der Erwartungen Baumfällungen erforderlich werden, oder aus anderen Gründen Bäume abgängig sein, sind diese durch die im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzten Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 96 wurde eine Anpflanzfläche zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Hamburger Straße festgesetzt, die mit landschaftstypischen, heimischen Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft in entsprechender Pflanzqualität zu versehen ist. Die Pflanzung wurde entsprechend der Festsetzungen vorgenommen, somit sollen die Vegetationsstrukturen künftig durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust durch in Art und Größe gleichwertige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt das Stadtbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind einige Regelungen im Bebauungsplan zu Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung des Neubaus erforderlich.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Um eine das Stadtbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf oder in der Dachfläche sollen zulässig sein. Mit dieser Regelung wird betont, dass die Einrichtung von Solaranlagen in besonderem Maße erwünscht ist.

Fassaden

Um eine das Stadtbild erheblich beeinträchtigende Wirkung der Außenwandflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass mindestens ein Viertel der Fassadenfläche in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz auszuführen ist.

Diese Festsetzung deckt sich mit dem geplanten Vorhaben, bei dem die Fassade des Bestandgebäudes in Sichtmauerwerk und die geplante Erweiterung mit einer Holzfassade hergestellt werden soll.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen – insbesondere mit Wirkung auf die benachbarten Wohnnutzungen - ausgehen. Um diese zu vermeiden, sind bei Werbeanlagen Wechsellichteffekte und bewegliche Elemente nicht zulässig. Zudem werden sie in ihrer Lage, Größe und Anzahl beschränkt: Werbeanlagen dürfen maximal 3,00 m hoch sein und eine Gesamtfläche von 9,00 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an den senkrechten Fassaden der Gebäude zulässig.

Der vorhandene Werbepylon an der Hamburger Straße wird durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Grundstück ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m³/h gem. Arbeitsblatt DVGW-W 405 sicherzustellen.

Außerdem sind ausreichend Feuerwehrrflächen gemäß Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzuhalten.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in die eingeleitet und in eine Kläranlage abgeführt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird der Umgang mit dem Oberflächen- und Schmutzwasser geregelt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn). Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber.

Müllentsorgung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gewährleistet.

4.8 Immissionsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes, die gemäß TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung eingehalten werden. Das primäre Ziel der Erweiterung des Marktes ist nicht die maßgebliche Vergrößerung des Kaufkraftzuflusses, sondern die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes. Mit einem erhöhten Pkw- oder Lkw-Aufkommen, der Immissionsbelastung des Umfeldes erhöhen würde, ist demnach nicht zu rechnen. Zudem wird die Stellplatzanzahl verringert. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

5.2 Ziele des Bebauungsplans

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes gesichert werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes am Standort „Hofstelle Schacht“ durch Schaffung der planerischen Voraussetzungen für Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen,
- Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die spezifische Versorgungsfunktion, um die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, die städtebauliche Ordnung und die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele,
- Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen.

5.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt für den zur hochbaulichen Nutzung vorgesehenen Bereich ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. In dem Sondergebiet ist ein Nahversorgungsbetrieb mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von max. 1.015 m² zulässig. Der Bebauungsplan regelt innerhalb des Sondergebiets zudem das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise.

Zwischen Sondergebiet und Hamburger Straße wird im östlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.4 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können folgende Flächen versiegelt werden:
(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Flächen	Größe	GRZ	Max. Flächenversiegelung
Sondergebiete	5.287 m ²	0,4 (+Überschreitung bis 0,9)	4.758 m ²
Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	455 m ²	-	455 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	5.741 m²		4.758 m²

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen, somit ist nicht mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zur Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ermöglicht wird und diese Erweiterung ausschließlich auf bereits im Bestand versiegelten Flächen (Stellplatzanlage) realisiert wird.

5.5 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß; Sparsame Erschließung</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und</p> 	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads; Sicherung erhaltenswerter Gehölze und Vegetationsstrukturen; Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes; Erstellung eines Umweltbericht</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß; Prüfung, ob sich Gefahrenmomente ergeben, die einen Regelungsbedarf nach sich ziehen;</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	Erstellung eines Verkehrsgutachtens; Ggf. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)	Henstedt-Ulzburg wird als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Ulzburg, innerhalb der 10km-Umkreise der Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt sowie an der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang	Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches
Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)	Henstedt-Ulzburg wird als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang	Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches; Vermeidung von Inanspruchnahme weiterer Freiräume; Sicherung erhaltenswerter Gehölze und Vegetationsstrukturen
Flächennutzungsplan (FNP)	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung von gemischten Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft 	Änderung des FNP durch Darstellung eines Sondergebietes in eigenständiger FNP-Änderung; Konkretisierung der Aussagen des FNP
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998)	<ul style="list-style-type: none"> keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes Darstellung eines Wasserschongebietes sowie eines geplanten Wasserschutzgebietes 	Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes erkennbar nicht entgegen.
Landschaftsplan 1998	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet wird als „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ dargestellt Der vorhandene Vegetationsstreifen zwischen Stellplatzfläche und Hamburger Straße wird als sonstige Grünstruktur im Siedlungsbereich dargestellt 	Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes erkennbar nicht entgegen.

5.6 Ziele des Artenschutzes

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. Bebauung und aufgrund der Planung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Da die geplanten Baumaßnahmen ausschließlich auf bereits versiegelten und intensiv baulich genutzten Flächen stattfinden sollen, ist ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Auf Maßnahmen zur Ver-

meidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den Tötungs- und Verletzungsverbot kann verzichtet werden.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

6.1.1 Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, Pflanzenwelt: Landwirtschafts- und Umweltatlas ² , Aussagen LRP, bestehende Nutzungen
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen LP: sonstige Grünstrukturen im Siedlungsbereich am östlichen Rand des Plangebietes</p> <p><u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen</u> Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten. In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000) Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Daher ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eingeschränkt.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen). Der Umweltzustand insgesamt würde sich als nicht wesentlich verändert darstellen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keinem Verlust von Lebensräumen für jegliche Arten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen sind als nicht erheblich einzustufen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9). Planungsrechtliche Sicherung sowie Ersatz/Neupflanzung abgängiger Gehölze und Vegetationsstrukturen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

² Digital abrufbar unter: www.umweltdaten.landsh.de

6.1.2 Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, Pflanzenwelt: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP und LP, bestehende Nutzungen
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen LP: sonstige Grünstrukturen im Siedlungsbereich am östlichen Rand des Plangebietes</p> <p><u>Biotoptypen gemäß Biotoptypenschlüssel Schleswig-Holstein</u> überwiegend sonstige gewerbliche Bebauung (Sly) Vegetationsstreifen zwischen Stellplatzanlage und Hamburger Straße: Gebüsche > 30 % nicht heimische Arten (HBx) Großkronige Einzelbäume: Heimische Laubbäume (HEy)</p> <p><u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen</u> Innerhalb des Plangebietes sind mehrere kleinkronige Laubbäume (Kronendurchmesser bis 5 m) sowie einige großkronige Laubbäume (Kronendurchmesser 7 – 10 m) vorhanden. Der Großteil der Laubbäume stellt sich als junger Baumbestand dar, der im Zuge der Realisierung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu dessen Eingrünung gepflanzt wurde. Darüber hinaus sind weitere Vegetationsstrukturen im Bereich zwischen Stellplatzanlage und Hamburger Straße vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000) Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die im Biotopwert von sehr geringer bzw. weitgehend ohne Bedeutung sind. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand ist nicht als besonders schützenswert oder empfindlich gegenüber der Planung bzw. dem konkreten Vorhaben einzuschätzen. Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen bereits durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die intensive Nutzung und damit einhergehende Flächenversiegelung, Immissionsbelastung etc.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen). Der Umweltzustand insgesamt würde sich als nicht wesentlich verändert darstellen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keinem Verlust von hochwertigen Biotopstrukturen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9). Planungsrechtliche Sicherung sowie Ersatz/Neupflanzung abgängiger Gehölze und Vegetationsstrukturen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.3 Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP und LP Altlasten und Altablagerungen: Landwirtschafts- und Umweltatlas, ausgeübte und frühere Nutzungen soweit bekannt
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen LP: keine standortspezifischen Aussagen <u>Überplanter Bereich</u> Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Schleswig-Holsteinische Geest. Bodentyp: Pseudogley Das Plangebiet ist bereits Siedlungsbereich. Es werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen mit für Bebauung vorgesehenen Flächen überplant. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Der betroffene Boden ist auf Grund der Vorbelastungen und Lage von geringer Bedeutung. Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Beschaffenheit des Bodens vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen. <u>Vorbelastungen</u> Der Boden im Plangebiet ist auf der durch das konkrete Vorhaben betroffenen Fläche aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad bereits beeinträchtigt. Die Vielfalt und Zahl von Bodenlebewesen ist dadurch bereits stark eingeschränkt. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen). Der Umweltzustand insgesamt würde sich als nicht wesentlich verändert darstellen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Durch Umwandlung von Stellplatzflächen in Gebäude kann es zu Baumaßnahmen kommen, die in tiefere Bodenschichten eindringen. Ein Verlust von hochwertigen Böden ist dadurch nicht erkennbar.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.4 Wasser

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Aussagen LRP, Landwirtschafts- und Umweltatlas
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen <u>Überplanter Bereich</u> Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIA. Niederschlag: 450-500 mm/September-Februar. Auf Grund des hohen bestehenden Versiegelungsgrad der Oberflächen im Plangebiet, besteht keine hohe Bedeutung für die Grundwasserneu-

	<p>bildung.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene Nutzung als Verkehrsfläche und gewerbliche genutzte Fläche.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen). Der Umweltzustand insgesamt würde sich als nicht wesentlich verändert darstellen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Durch Umwandlung von Stellplatzflächen in Gebäude kann es zu Baumaßnahmen kommen, die in tiefere Bodenschichten eindringen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder des Oberflächenabflusses ist dadurch nicht zu erkennen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet (soweit möglich) Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.5 Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Aussagen LRP, Landwirtschafts- und Umweltatlas, Verkehrsgutachten
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Überplanter Bereich</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer gemäßigten Klimazone. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt ungefähr bei 450-500 mm/September-Februar. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 13,2° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus Westen, während im Winter Südost-Winde vorherrschen.</p> <p>Auf Grund der geografischen Lage herrscht im Plangebiet ein relativ günstiges Klima und durch regelmäßigen Luftaustausch relativ saubere Luft.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen). Der Umweltzustand insgesamt würde sich als nicht wesentlich verändert darstellen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Durch Umwandlung von Stellplatzflächen in Gebäude kann es zu Baumaßnahmen kommen, die in tiefere Bodenschichten eindringen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder des Oberflächenabflusses ist dadurch nicht zu erkennen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen sowie der Bebauungsdichte Erhalt von Gehölz- und Vegetationsbeständen

fen	
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.6 Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP/LP Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP/LP: es gibt keine standortspezifischen Aussagen <u>Überplanter Bereich und Umfeld</u> Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv gewerblich und verkehrlich genutzte Siedlungsbereiche mit gemischter, gewerblicher, verkehrlicher und freiräumlicher Nutzung im Umfeld. Nördlich des Plangebiets liegt ein Regenrückhaltebecken. Westlich grenzt die Bahntrasse der AKN an. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Eine Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber der Planung ist auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb von Siedlungsflächen nicht gegeben. Das Ortsbild ist durch die vorhandene Bebauung in diesem Bereich insgesamt als beeinträchtigt und daher wenig empfindlich zu beurteilen. <u>Vorbelastungen</u> Eine vorhandene Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes besteht durch die vorhandene Nutzung und Bebauung.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen). Der Umweltzustand insgesamt würde sich als nicht wesentlich verändert darstellen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, würde sich der Umweltzustand insgesamt als nicht wesentlich verändert darstellen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften Sicherung der erhaltenswerten Gehölze und Vegetationsstrukturen
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.7 Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Immissionsschutz, Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RP, FNP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung. <u>Überplanter Bereich und Umfeld</u> Potentielle Immissionsquellen sind durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und die dadurch resultierenden Verkehre innerhalb des Plangebiets, sowie durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und die Bahntrasse vorhanden. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als nicht empfindlich gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben einzustufen. <u>Vorbelastungen</u> Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst. Insbesondere sind die Verkehre auf der Hamburger Straße und

	der Schienenverkehr auf der Bahntrasse als maßgebliche Immissionsquelle einzustufen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Die entstehenden Verkehrsmengen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind gutachterlich als geringfügig eingeschätzt und haben daher keine negativen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.8 Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Interessensgebiete: Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalkartei Kreis Segeberg, Landwirtschafts- und Umweltatlas
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Überplanter Bereich und Umfeld</u> Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. <u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen bestehen durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keinen Eingriffen in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Nachrichtlicher Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

6.1.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung entstehen aus Grund der Geringfügigkeit des Eingriffs sowie der Vorbelastung der Flächen keine Wechselwirkungen die als beträchtlich eingestuft werden müssen.

6.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	-	
Pflanzen und Biotope	Verlust von naturfernen Biotopen Planungsrechtliche Sicherung des Gehölzstreifens	• +
Fläche und Boden	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	•
Wasser	-	
Klima / Luft	Geringfügige Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	Baukörper-Erweiterung Gestalterische Vorgaben für die Baukörper-Erweiterung	• +
Mensch und Gesundheit	zusätzliche Verkehrsimmissionen	•
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	-	

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

6.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist standortgebunden. Aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen (PENNY-Markt mit Stellplatzanlage, Grünstrukturen) und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

6.3 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen nicht erkennbar.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbeichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan, den Landschaftsplan sowie den Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zurückgegriffen. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage der Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Stand Juni 2017.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da die Änderung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes der Fa. PENNY westlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg-Süd der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vorbereitet. Darüber hinaus werden bestehende Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist im Großteil bereits durch den Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage bebaut. Der für Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wird als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Geplant ist hier die bauliche Erweiterung des Marktgebäudes mit einer Verkaufsfläche von künftig bis zu 1.015 m². Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden bestandsbezogen festgesetzt. So wird der vorhandene Vegetationsstreifen zwischen Stellplatzanlage und Hamburger Straße als Fläche mit Pflanzenbindung festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplans zukünftig lediglich geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Während der Bauphase kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Böden durch Verdichtung, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus kommen. Durch die Planung werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope, Wasser, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich beeinflusst.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt:

- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung
- Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften
- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9).
- Planungsrechtliche Sicherung sowie Ersatz/Neupflanzung abgängiger Gehölze und Vegetationsstrukturen.

Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf bereits genutzten Flächen; das konkrete Vorhaben betrifft ausschließlich bereits versiegelte, intensiv gewerblich genutzte Bereiche. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt.

Maßnahmen zur Kompensation möglicher Eingriffe sind nicht erforderlich.

7.4 Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionalplan, Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan,
- Verkehrstechnische Stellungnahme,
- Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Stand Juni 2017,
- Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Das Baugrundstück befindet sich in der Hand eines Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die entstehenden Bau- und Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger (PENNY-Markt GmbH).

9 Flächenangaben

Fläche	Bestand ca. (ha)		Planung ca. (ha)	
	BP Nr. 96 4. Änd. „Hofstelle Schacht - Kade- ner Chaussee / Hamburger Straße	Mischgebiet	0,57	Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhan- del“
Gesamt				0,57

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff im Auftrag und Einvernehmen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Henstedt-Ulzburg, 15. Jan. 2019



[Handwritten signature]

