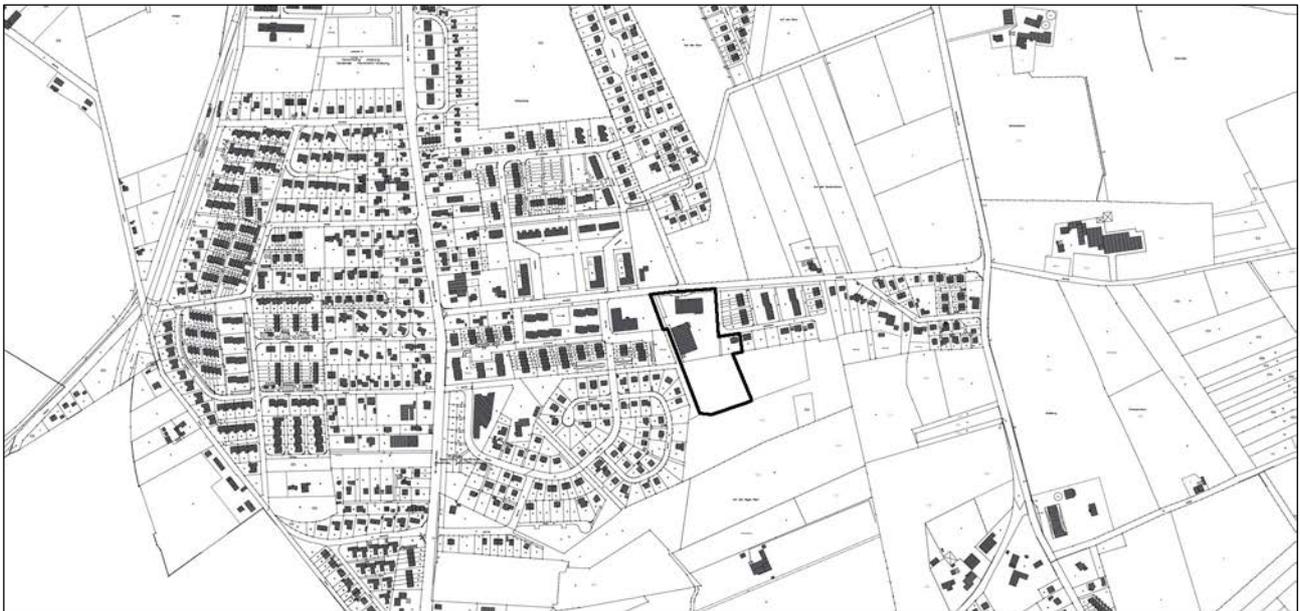




Gemeinde Henstedt-Ulzburg Bebauungsplan Nr. 114, 2. Änderung u. Erweiterung „Nahversorgung Ulzburg Süd“ Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Bebauungsplan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“
Begründung

Auftraggeber
Gerda und Werner Holm GbR
Moorredder 79
22359 Hamburg

29.05.2018
Fassung zur Bekanntmachung

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

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

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



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
1.2	Umweltprüfung	3
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Ausgangssituation	4
1.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.6	Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht	5
1.6.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	5
1.6.2	Flächennutzungsplan	6
1.6.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
1.7	Fachliche Vorgaben	10
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	10
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz	10
1.7.3	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz	11
1.7.3	Wald	11
1.7.4	Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg	13
1.7.5	Vorschriften zum Umweltschutz.....	13
2.	Planinhalt und Abwägung	14
2.1	Planungsziele	14
2.2	Städtebauliches Konzept.....	15
2.3	Planinhalt und Festsetzungen	20
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
2.3.4	Mindestmaß der Baugrundstücke und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
2.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
2.3.6	Gestaltung	26
2.3.7	Verkehr, Gehrechte	27
2.3.8	Ver- und Entsorgung	30

2.3.9	Grünflächen	32
2.3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
2.3.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen ...	34
2.3.12	Lärmschutz	36
2.3.13	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	41
2.3.14	Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen.....	41
2.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	41
2.5	Hinweise	42
3.	Umweltbericht	44
3.1.	Einleitung	44
3.1.1	Planungsinhalte und Ziele.....	44
3.1.2	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Bauleitplans	45
3.1.3	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung	45
3.1.3.1	Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 91	46
3.1.3.2	Landschaftsplan	47
3.1.3.3	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz	47
3.1.3.4	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.....	47
3.1.3.5	Wald.....	48
3.1.3.6	Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg	49
3.1.3.7	Grünordnung.....	49
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	49
3.2.1	Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	50
3.2.1.1	Boden.....	50
3.2.1.2	Wasser	51
3.2.1.3	Klima, Luft.....	51
3.2.1.4	Pflanzen und Tiere.....	52
3.2.1.5	Landschaftsbild und Erholungseignung	60
3.2.1.6	Mensch - Gesundheit.....	61
3.2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	61
3.2.1.8	Wechselwirkungen	62



3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	62
3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	62
3.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	64
3.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	66
3.3.1	Kompensation vorhandener Ausgleichsfunktionen und -flächen	67
3.3.2	Schutzgut Boden	68
3.3.3	Schutzgut Wasser	71
3.3.4	Schutzgut Klima, Luft	71
3.3.5	Schutzgut Biotope und Arten	71
3.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	73
3.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	74
3.5	Grünordnung	74
3.6	Zusätzliche Angaben	83
3.6.1	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	83
3.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	83
3.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	84
4.	Verfahren	85
4.1	Förmliches Verfahren	85
4.2	Änderungen zum Entwurf	85
5.	Flächenbilanz	87
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	87
7.	Beschluss über die Begründung	87
8.	Literatur- und Quellenverzeichnis	88

9. Anlagen.....	91
Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI am Dammstücken in Henstedt-Ulzburg (CIMA, März 2016)	
Ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten der cima zur Erweiterung des ALDI-Marktes am Standort Dammstücken in Henstedt-Ulzburg (CIMA, April 2017)	
Neubau Gewerbeflächen Dammstücken, Henstedt-Ulzburg, Verkehrstechnische Untersuchung (MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGES., August 2016)	
Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Entwurf (LAIRM CONSULT, Dez. 2016)	
Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“, 2. Änderung und Erweiterung, der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, November 2016)	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich	4
Abbildung 2: Ausschnitt bisherige und geplante Darstellung FNP	6
Abbildung 3: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114	7
Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 108	8
Abbildung 5: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 91	9
Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Knicks innerhalb des Plangebietes	10
Abbildung 7: Waldflächen nach Landeswaldgesetz	12
Abbildung 8: Lageplan V2 (06/2015)	16
Abbildung 9: Lageplan V7 (09/2015)	16
Abbildung 10: Lageplan V19 (03/2016)	17
Abbildung 11: Lageplan V30 (06/2016)	17
Abbildung 12: Lageplan V34 (12/2016)	18
Abbildung 13: Lageplan V36 (04/2017)	18
Abbildung 14: Bereiche, an denen festverglaste Fenster vor Aufenthaltsräumen erforderlich sind	39
Abbildung 15: Lage der Lärmpegelbereiche	40
Abbildung 16: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL	42
Abbildung 17: Bebauungsplan Nr. 91	46
Abbildung 18: Grünordnungsplan Nr. 91	46



Abbildung 19: Bestand Biotope	55
Abbildung 20: Entwurf Grünordnerischer Fachbeitrag	81

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenplanung B-Plan 114, 2. Änderung	45
Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich B-Plan 114, 2. Änderung	53
Tabelle 3: Neuversiegelung von Boden	69
Tabelle 4: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden	70
Tabelle 5: Kompensationsbedarf Biotopausgleich für das Schutzgut Biotope und Arten	72
Tabelle 6: Kompensationsbedarf Knickersatz für das Schutzgut Biotope und Arten .	72
Tabelle 7: Bedarf an Ersatzbäumen	73



Begründung
zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 114
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

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

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

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

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S.369).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Anlass der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 sind die Absichten der am Standort Dammstücken ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka das bestehende Nahversorgungszentrum zu verbessern. Als Vorhabenträger tritt die Profilia GmbH & Co. KG auf.

In der Sitzung am 14.04.2014 haben sich die Ausschussmitglieder des Umwelt- und Planungsausschusses gegen eine vom Projektentwickler vorgestellte Verlegung des Aldi-/Edeka-Marktes nebst Drogeriemarkt von der Straße Dammstücken an die Hamburger Straße als Ersatz des bestehenden Standortes ausgesprochen.

Die Ausschussmitglieder haben sich stattdessen grundsätzlich für die Einleitung eines Planänderungsverfahrens ausgesprochen, welches zur Ertüchtigung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes führt. Dies ist im Zuge des mittlerweile planfestgestellten Rückbaus der das Gebiet überquerenden 220kV-Hochspannungsleitung und des damit entfallenden Schutzbereiches der Freileitung auch möglich. Ein Rückbau ist frühestens 2017 zu erwarten. Erst danach kann eine Neubebauung erfolgen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das vorhandene Nahversorgungszentrum abzureißen und wieder neu aufzubauen. Den veränderten Flächenanforderungen soll durch Optimierung und Vergrößerung der Baukörper sowie Flächenerweiterung entsprochen werden. Hierbei soll auch der benachbart ansässige Drogeriefachmarkt in zeitgemäßer Form integriert werden. Leerstand und unerwünschte Nachnutzungen könnten durch eine Optimierung des Standortes vermieden werden und der etablierte Einzelhandelsstandort bestehen bleiben.

Das Grundstück der ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka liegt an der Straße Dammstücken und wird von dieser aus erschlossen. Neben dem Bestandsgrundstück (bestehendes Nahversorgungszentrum Ulzburg Süd) wird der Zukauf von ca. 6.200 m² öffentlicher Flächen im Süden des bestehenden Nahversorgungszentrums notwendig. Diese sind derzeit als Ausgleichsfläche festgesetzt. Eine Umwandlung in Bauland ist zur Realisierung der Planung notwendig. Zusammen weisen die Grundstücke – vorbehaltlich der endgültigen Vermessung – eine Größe von ca. 15.540 m² auf.

Das Grundstück soll mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt, einem Lebensmittel-discountmarkt und einem Drogeriefachmarkt bebaut werden. Die geplanten zulässigen Grundflächen der Märkte sollen angehoben und über maximal zulässige Verkaufsflächen präzisiert werden. Hierzu hat im Vorfeld eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein stattgefunden. Hinzu kommt eine Stellplatzanlage mit ca. 181 Stellplätzen in zeitgemäßer Breite. Eine Fußgänger-verbinding in Ost-West-Richtung über die Stellplatzanlage zum Rotkehlchenweg wird erhalten bleiben.



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

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ wurde durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 28.09.2015 beschlossen. Neben der Ausweisung von Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel ist die Abarbeitung der ökologischen Belange und die Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft, insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz durch den zu erwartenden Anlieferverkehr, vorgesehen.

Für die beabsichtigte Planung ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und begonnen.

Mit der Ausarbeitung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigelegt wird.

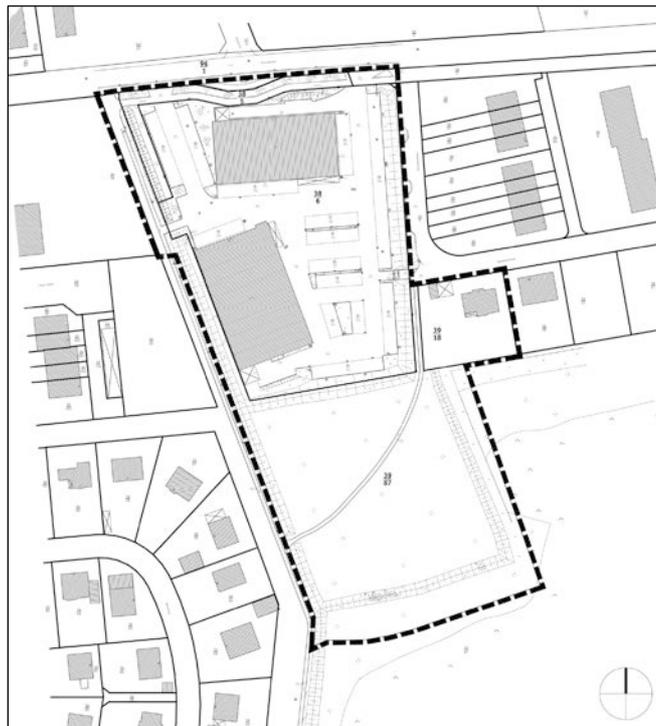
Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ulzburg südlich der Straße Dammstücken. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ für das Gebiet: Östlich der Bebauung Neuer Damm – Südlich der Straße Dammstücken – Westlich des Rotkehlchenweges – Nördlich der Ausgleichsfläche im Ortsteil Ulzburg Süd wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,05 ha. Es handelt sich um die Flurstücke 38/5, 38/6, 39/18, 39/87 (teilweise) und 96/1 (teilweise), der Flur 13, der Gemarkung Henstedt.

1.4 Ausgangssituation

Das Bestandsgrundstück der Lebensmittelverbrauchermärkte ist ca. 9.340 m² groß und durch zwei Baukörper und eine großflächige Stellplatzanlage auf ca. 7.800 m² bebaut und versiegelt. Das entspricht einer Grundstücksausnutzung von 83,5 %. An der östlichen Seite ist ein bepflanzter Lärmschutzwall zum Rotkehlchenweg angelegt. Weitere Pflanzinseln gliedern den Stellplatz und begrünen den Nahversorgungsstandort an der Straße Dammstücken.



Das Wohnbaugrundstück am Rotkehlchenweg im Osten des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1.125 m². Der durch Wohngebäude, Stellplätze und Carport derzeit versiegelte Grundstücksanteil liegt bei ca. 15 %.

Im Westen grenzt ein öffentlicher Grünzug, der von Knicks eingerahmt ist, an das Grundstück der Lebensmittelverbrauchermärkte.

Im Süden befindet sich auf einer ca. 8.250 m² großen Fläche eine Ausgleichsfläche, die allseitig mit Knicks bepflanzt ist und im übrigen als ruderaler Staudenflur ausgebildet ist. Ein befestigter Fußweg quert diese Fläche vom Rotkehlchenweg im Norden kommend diagonal nach Südwesten und bindet an den öffentlichen Grünzug an.

Das Geländeniveau des Plangebietes fällt von etwa 32,00 m NN im Norden an der Straße Dammstücken auf ca. 30,40 m NN am südlichen Ende der derzeitigen Stellplatzanlage. Die südlich anschließende Ausgleichsfläche beginnt auf einem Niveau von ca. 31,50 m NN und fällt nach Süden auf ca. 30,90 m NN ab. Der östlich angrenzende Rotkehlchenweg liegt auf einem Niveau von 32,10 m NN bis 31,80 m NN.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück des bisherigen Nahversorgungsstandortes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die vorhandene Ausgleichsfläche im Süden, die als Erweiterungsfläche vorgesehen ist, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

1.6 Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

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

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

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

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

de zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). (LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010)

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

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

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

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die sich zur Zeit im Verfahren befindet. Für das Plangebiet sind für den vergrößerten Nahversorgungsstandort Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Östlich und westlich schließen sich Mischbauflächen und Wohnbauflächen an. Im Süden und Osten verbleibt das Niederungsgebiet, welches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entlang der Straße Dammstücken als Mischbaufläche dar.

Abbildung 2: Ausschnitt bisherige und geplante Darstellung FNP





1.6.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änderung

Gemäß rechtskräftiger 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 besteht für das Nahversorgungszentrum an der Straße Dammstücken eine Festsetzung als Mischgebiet. Enge Baukörpergrenzen regeln die zulässige Kubatur der Gebäude und befinden sich außerhalb des Schutzstreifens der 220kV-Freileitung. Für den Aldi ist eine Grundfläche von 1.200 m² und für den Edeka eine Grundfläche von 1.500 m² zulässig. Der Großteil der übrigen Flächen ist für Stellplätze festgesetzt. Insgesamt sind 19 Einzelbäume zur Begrünung des Grundstücks anzupflanzen.

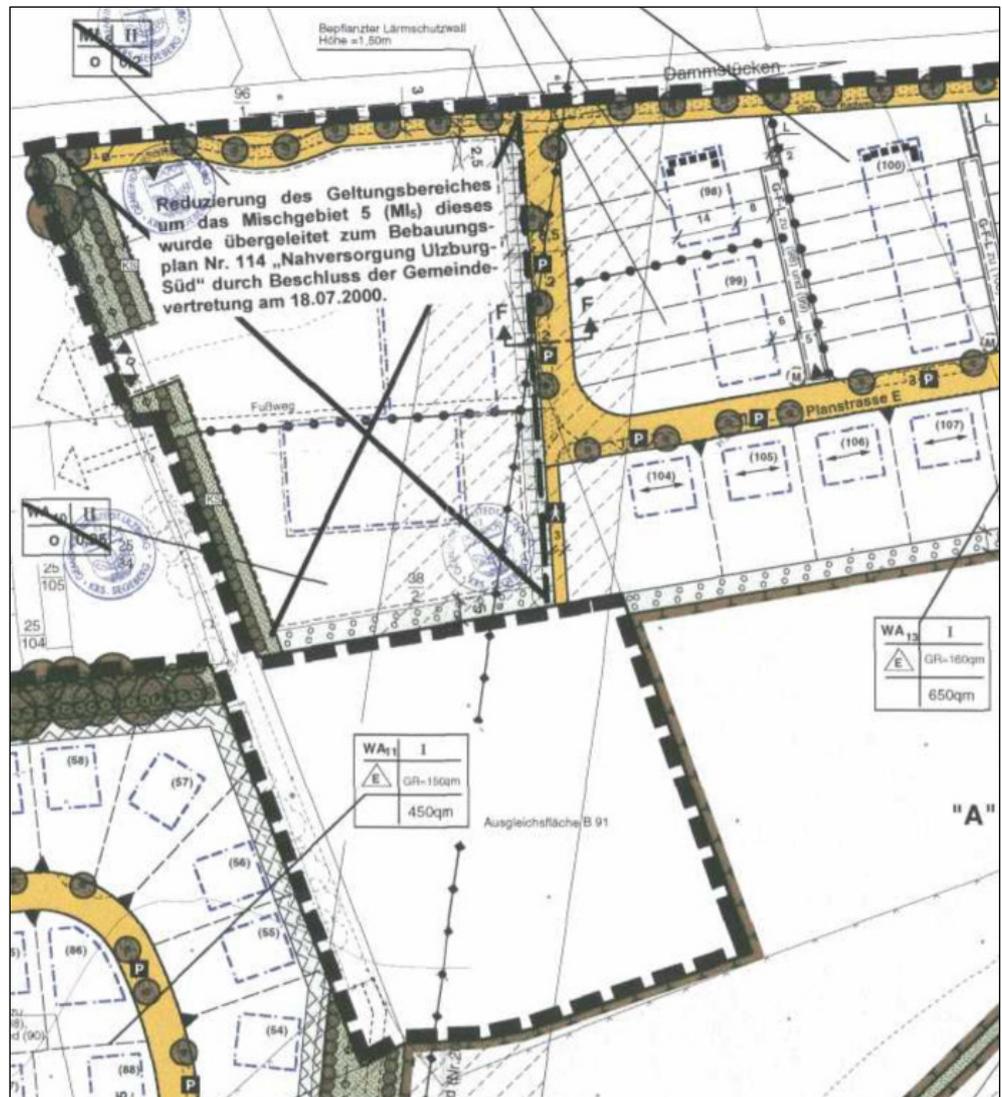
Abbildung 3: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114



Bebauungsplan Nr. 108

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Ulzburg Süd – östlich Hamburger Straße“ regelt die Misch- und Wohnbaugebiete östlich und westlich des Nahversorgungszentrums. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 sind die Ausweisungen zum Allgemeinen Wohngebiet 13, welches unmittelbar nördlich des Niederungsgebietes liegt, relevant, weil das östlich des Nahversorgungszentrums gelegene Wohnbaugrundstück in den Änderungsbereich einbezogen wird. Bisher gilt hier eine zulässige GR von 160 m² bei einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m² und Einzelhausbebauung. Auch hier ist bislang ein Schutzbereich für die 220kV-Freileitung zu beachten. Weiterhin ist der Fußweg in Nord-Süd-Verlängerung des Rotkehlchenweges in diesem Bebauungsplan festgesetzt, der zukünftig entfallen kann.

Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 108





Bebauungsplan Nr. 91

Der Bebauungsplan Nr. 91 setzt u.a. südlich des bestehenden Nahversorgungszentrums eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die als Ausgleich den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 insgesamt zugeordnet ist. Auf der Fläche sind die Neuanlage von Knicks und die Herstellung einer Wiesen-/ Sukzessionsfläche vorgeschrieben, welche auch umgesetzt wurden.

Aufgrund der vorgesehenen Überplanung eines Großteils der Ausgleichsfläche, wird der erforderliche Ersatz in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 geregelt und dadurch der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 91 wieder vervollständigt.

Abbildung 5: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 91



1.7 Fachliche Vorgaben

1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

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 weitere Betrachtung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens kann daher entfallen.

1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich westlich des vorhandenen Nahversorgungsstandortes und im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche des Nahversorgungsstandortes Knicks, die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützt sind und nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Der Erhalt von Knicks ist vorrangig zu beachten.

Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Knicks innerhalb des Plangebietes



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 Nahversorgungs-



zentrum am Standort Dammstücken ansonsten nicht möglich ist. Unvermeidbare Eingriffe werden bilanziert und ein Ausgleich zugeordnet.

1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen. Erforderlichenfalls sind Schutzmaßnahmen festzulegen. Hierzu wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, der als Anlage „Artenschutz“ beiliegt.

1.7.3 Wald

Eine kleine Teilfläche auf der derzeitigen Ausgleichsfläche und weitere Flächen südlich und östlich des Plangebietes sind Wald nach Landeswaldgesetz.

Abbildung 7: Waldflächen nach Landeswaldgesetz



Die Flächen werden im Zuge der Planung nicht in Anspruch genommen, jedoch ist gemäß § 24 LWaldG ein Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen), insbesondere zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand.

Hierzu hat am 06.04.2016 eine Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde, Herrn Thomann, stattgefunden, bei der folgende, geringere Waldabstände und weitere Vorgaben als Einzelfalllösung verabredet wurden:

- Nach Süden ist ein Waldabstand von 18 m ausreichend, da die Bestände von einer breiten Strauchzone geprägt sind und keine hochwachsenden Baumbestände enthalten sind. Somit wird die Verkehrssicherheit nach Abwägung der Belange gewahrt. Eine weitere Reduzierung dieses Abstandes ist aus Sicht der Unteren Forstbehörde ausgeschlossen.
- Nach Osten ist ein Waldabstand von 3 m zum östlichen Knick, der gemäß § 2 Abs. 1 Zif. 3 LWaldG als waldzugehörig einzustufen ist, weil er an den östlich gelegenen Waldbestand heranrückt, vertretbar. Zur Sicherung der Gefahren vor Windwurf soll ein Streifen von 15 m Breite ab Knickwall alle 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Eine Verschärfung der Gefahrenlage durch aus den Sträuchern herauswachsende Bäume wird so vermieden. Eine weitere Reduzierung dieses Abstandes, z.B. durch Entnahme des Knicks ist aus Sicht der Unteren Forstbehörde ausgeschlossen.
- Auf eine Waldumwandlung kann verzichtet werden.
- Die Regelungen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger zu verankern.



1.7.4 Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg besitzt eine Baumschutzsatzung (Satzung vom 15. November 2011). Danach sind alle Bäume der Gattungen Ahorn (Acer), Buche (Fagus), Eberesche/Mehlbeere (Sorbus), Eibe (Taxus), Eiche (Quercus), Esche (Fraxinus), Ginkgo-Baum (Ginkgo), Hainbuche (Carpinus), Kastanie (Aesculus), Lärche (Larix), Linde (Tilia), Platane (Platanus), Robinie (Robinia), Ulme (Ulmus), Walnuss (Juglans) und Weißdorn (Crataegus) innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Die Vorschrift gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erhalten sind, auch wenn sie die vorgegebenen Voraussetzungen nicht erfüllen.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch standortgerechte Ersatzbaumpflanzungen der Pflanzqualität 14 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrags zu ermitteln.

Anpflanzungen, die gemäß der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

1.7.5 Vorschriften zum Umweltschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (7) und § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;

hier: Der Verlust von ruderalen Staudenfluren und Knickbeständen mit Ausgleichsfunktion, für deren Kompensation geeignete Maßnahmen getroffen werden müssen sowie die Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes;

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,

hier: Lärm durch Intensivierung der Einzelhandelsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen für dessen Minderung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Verbesserung der Nahversorgung Ulzburg-Süd durch eine zeitgemäße Neugestaltung des etablierten Nahversorgungsstandortes an der Straße Dammstücken unter Vergrößerung der ansässigen Verbrauchermärkte und unter Integration des benachbart ansässigen Drogeriefachmarktes.
- Erweiterung des Baugebietes für den Nahversorgungsstandort nach Süden.
- Ausweisung des Nahversorgungsstandortes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.
- Erhöhung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche und Festsetzung der jeweils zulässigen Verkaufsfläche.
- Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastung aus Anlieferung und Stellplatzverkehr zum Schutz benachbarter schutzbedürftiger Wohn- und Mischgebietenutzung.
- Sicherung einer ost-west-gerichteten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Rotkehlchenweg und der Straße Auf dem Damm bzw. dem südlich parallel gelegenen Grünzug über das Grundstück des Nahversorgungsstandortes.
- Sicherung einer Begrünung der neuen Stellplatzanlage des Nahversorgungsstandortes mit Bäumen.
- Planerische Verlagerung der festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im südlichen Plangebiet.
- Artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz.
- Berücksichtigung der Ausführungen des Umweltberichtes, einschließlich der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Ausgleichs-, Ersatz-, Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. extern unter Heranziehen von Ökokontopunkten oder Zuordnung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen.



2.2 Städtebauliches Konzept

Bei der Planung handelt es sich um ein bestehendes Nahversorgungszentrum Henstedt-Ulzburgs in integrierter Lage. Nach Angabe des Vorhabenträgers geht es bei der Erweiterung um eine zukunftsorientierte und notwendige Flächenerweiterung der bereits am Standort ansässigen Betriebe zusammen mit der Verlagerung des benachbart ansässigen Drogeriemarktes. Um den Standort zukunftssträftig aufstellen zu können, ist eine Neuordnung der Baukörper und damit einhergehend eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Die Betreiber legen hierbei neben einer Vergrößerung der Präsentationsflächen für Artikel auch mehr Wert auf Bequemlichkeit und Komfort für die Kunden, welches insgesamt in einer Anhebung der Verkaufsfläche mündet, u.a. auch zugunsten breiterer, kundenfreundlicher Gänge. Auch im Außenbereich bei den Stellplätzen wird mit 2,80 m breiten Stellplätzen sowie i.d.R. breiteren Zufahrtswegen von 7,00 m bis 8,00 m auf Kundenbequemlichkeit orientiert. Die Neuordnung der Baukörper einander gegenüber bewirkt eine bessere Wirkung der Gesamtanlage für alle Betreiber. Es verbessert die Kundenorientierung und den Wechsel der Kunden zwischen den Märkten. Diese Maßnahmen zusammen dienen einer zeitgemäßen Standortentwicklung und damit einem langfristig wirtschaftlichen Weiterbetrieb des vorhandenen Standortes. Insofern sind die Betreiber auf diese baulichen Veränderungen angewiesen.

All diese baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand unter Berücksichtigung weiterer Kriterien wie Zufahrten, Anlieferung etc. nicht möglich. Deshalb müssen für eine zeitgemäße Standortentwicklung bisher unbebaute Flächen hinzugezogen werden.

Die alternative Standortprüfung für einen Standort an der Hamburger Straße wurde seitens der Betreiber durchgeführt und im Umwelt- und Planungsausschuss 2014 vorgestellt. Hierbei handelte es sich allerdings, im Unterschied zum Plangebiet, um einen derzeit unbebauten, also komplett neu zu entwickelnden Standort, der auch eine entsprechende vollständige Neuversiegelung bedeuten würde. Diese Alternative wurde nach Diskussion verworfen, auch vor dem Hintergrund eines möglichen unerwünschten Leerstandes am derzeitigen, etablierten und integrierten Standort.

Die verschiedenen Planungsvarianten zeigen die Entwicklung des Vorhabens (vgl. nachfolgende Abbildungen).

**Abbildung 8: Lageplan V2 (06/2015),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH**



**Abbildung 9: Lageplan V7 (09/2015),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH**





Abbildung 10: Lageplan V19 (03/2016),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH



Abbildung 11: Lageplan V30 (06/2016),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH





Hierbei halten sich die Verkaufsflächen bei allen Varianten bis Dezember 2016 an den mit der Landesplanung vorabgestimmten Rahmen. Im Januar 2017 kam es zur Hereingabe der neuen Vorgaben zum Filial-Standard von ALDI Nord. Diese sehen eine geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 1.270 m² vor und sollen auf Wunsch des Betreibers für den geplanten Neubau berücksichtigt werden, um neue Regalmaße, Anordnung Kunden-WC sowie Änderungen im Bereich Backwaren-/ Pfandraumkombination berücksichtigen zu können.

Die Flächen der Anlieferzonen wurden im Verlauf der Planentwicklung deutlich reduziert. Der Tausch der Anlieferzone bei Edeka von der Ostseite auf die Westseite des Baukörpers hat zur Folge, dass die Immissionen nun vom Rotkehlchenweg abgewandt sind. Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird die Anlieferung eingehaust bzw. eine Lärmschutzwand errichtet.

Die Beibehaltung beider Zufahrten von der Straße Dammstücken dient der besseren Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs.

Die Anzahl der Stellplätze wurde bei der Lageplanvariante V36 gegenüber der Lageplanvariante V7 um etwa 20 Einzelstellplätze reduziert. Insgesamt werden ca. 181 Stellplätze verortet.

Varianten zum Parken auf dem Dach oder unter dem Gebäude zugunsten eines geringeren Flächenbedarfes wurden nicht im Detail geprüft, weil derartige Lösungen laut der Betreiber von Kunden nicht angenommen werden. Rampen werden häufig und insbesondere von älteren Menschen als unangenehm empfunden. Hinzu kommt, dass bei tiefgeschossigem Parken der Markt nicht mehr ebenerdig für Kunden zu erreichen wäre, weil man ihn „aufständern“ müsste, um eine natürliche Belüftung zu gewährleisten. Fahrstühle werden von den Betreibern hier nicht als ausreichende barrierefreie Erreichbarkeit gewertet. Die andere Möglichkeit des „klassischen“ Tiefparkens erfordert ebenfalls zusätzliche Flächen für Fahrstühle und Treppenhäuser, die auf die Erdgeschossfläche der Märkte aufzuschlagen wären. Außerdem gingen mit dieser Lösung weitere Belüftungsgeräte im Außenbereich und damit weitere Lärmquellen einher. Gegen das Dachparken spricht ein weiterer Flächenbedarf für die Außenrampe. Hinzu kämen hier die Immissionen, die durch Dachparken verursacht werden (Verkehrslärm der Fahrzeuge auf der Rampe und dem Dach, Lichtkegel). Ein Gründach wäre im Falle des Dachparkens ebenfalls nicht umsetzbar. Daher wurde eine ebenerdige, barrierefreie Erreichbarkeit weiterverfolgt.

Die Fußgänger- und Radverkehrsführung über den Nahversorgungsstandort wurde verbessert. Während in der Lageplanvariante V2 noch keine Fußwegeachse eingetragen ist, wurde diese in der Lageplanvariante V7 in Ost-West-Richtung bereits aufgenommen. In der Lageplanvariante V30 wurde auch die Nord-Süd-Verbindung aufgenommen und die Breite der Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer optimiert. In der Lageplanvariante V34 wurde auch die Breite der Nord-Süd-Verbindung zwischen den Märkten optimiert. Die gefundene Lösung fördert die Sicherheit beim Passieren des Areals für Fußgänger und Radfahrer.

Durch die Reduzierung des Flächenbedarfs kann in der Lageplanvariante V19 neben dem westlichen Knick nun auch der östliche Knick der Ausgleichsfläche erhalten werden.

Im Vergleich von Lageplanvariante V19 zu Lageplanvariante V30 wurde der Waldabstand nach Süden gemäß der Abstimmung mit der Forstbehörde vergrößert.

Zu dem Stellplatzbegrünungskonzept in Form von großen Pflanzinseln kommt in der Lageplanvariante V30 auch eine ökologische Aufwertung durch die Berücksichtigung extensiver Dachbegrünung auf den Gebäuden. In der Lageplanvariante V34 wird die vorgegebene Anzahl der Baumpflanzungen aufgenommen.

2.3 Planinhalt und Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Flächen des Nahversorgungsstandortes werden gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“ und als Sonstiges Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelverbraucher-/ und Drogeriemärkte“ festgesetzt.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sind einschließlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen durch textliche Festsetzung geregelt:

- Lebensmitteldiscountmärkte maximal 1.270 m²
- Lebensmittelverbrauchermärkte maximal 1.950 m², inklusive Bäckereien mit maximal 50 m²
- Drogeriemärkte maximal 600 m².

Das Nahversorgungszentrum Ulzburg Süd bildet einen zentralen Versorgungsbereich. Dem Nahversorgungszentrum kommt dabei eine ergänzende Versorgungsfunktion zum Hauptzentrum der Gemeinde - insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs - zu.

Entsprechend werden die zulässigen Kernsortimente (s.u.) sowie zulässige zentrenrelevante Begleit-/ Randsortimente (s.u.) festgesetzt. Der Anteil der zentrenrelevanten Begleit-/ Randsortimente wird auf maximal 15 % der Verkaufsflächen begrenzt, welches ein vertretbares Maß für die ergänzenden Sortimentsangebote an diesem Nahversorgungsstandort in Ulzburg Süd im Verhältnis zum Hauptzentrum der Gemeinde ist, zumal derartige Begleit-/Randsortimente i.d.R. als Aktionsware nur zeitlich begrenzt angeboten werden.

Verkaufsfläche

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflä-



chen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zählen zur Verkaufsfläche. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen ist ebenfalls zur Verkaufsfläche zuzurechnen, wenn dieser innerhalb von Gebäudeflächen angeordnet ist. Einkaufswagenstationen außerhalb von Gebäuden, bspw. auf Stellplätzen werden nach gängiger Praxis der zuständigen Bauaufsichtsbehörden in Schleswig-Holstein nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln.

Zum Kernsortiment der Lebensmittelverbraucher- / und Drogeriemärkte und der Lebensmitteldiscountmärkte gehören daher

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Gesundheits- und Drogerieartikel

Zentrenrelevante Begleit- / Randsortimente der Lebensmittelverbraucher- / und Drogeriemärkte bzw. Lebensmitteldiscountmärkte sind:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Verträglichkeitsgutachten

Das zur Bebauungsplanänderung erarbeitete Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten der CIMA (2016) über die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen und deren raumordnerische Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass

- der Standort als Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) für den Ortsteil Ulzburg-Süd eingestuft werden kann.

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

Das Gutachten liegt als Anlage „Verträglichkeitsgutachten“ bei.

Eine ergänzende Stellungnahme der CIMA (2017) zur Beurteilung der Anhebung der Verkaufsfläche für das S01 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“ von 1.200 m² auf 1.270 m² kommt zu folgendem Ergebnis:

- Der geringfügig größere Flächenbedarf resultiert aus Anpassungen beim neuesten Filial-Standard von ALDI Nord. Der Verkaufsraum wird gegenüber der früheren Planung nunmehr rund einen Meter breiter gestaltet, was einen Zuwachs von rd. 65 m² ergibt. Die übrigen 5 m² entfallen auf eine großzügigere Gestaltung des Leergutrücknahmebereiches.
- Die Verbreiterung des Verkaufsraumes dient dazu, eine neue Regalanordnung zu ermöglichen. Das neue Inneneinrichtungskonzept von ALDI Nord sieht vor, einen Teil der Regale quer anzuordnen und dadurch mehr Durchgangsmöglichkeiten für die Kunden zu schaffen. Die Verbreiterung dient also nicht dazu, mehr Regalmeter im Verkaufsraum unterzubringen, sondern mehr Gangflächen zwischen den Regalen zu ermöglichen. Außerdem sind die Regale des neuen Inneneinrichtungskonzeptes um 5 cm tiefer als beim derzeitigen ALDI-Markt, was bei zehn Regalreihen in der Summe schon eine Verbreiterung um 0,5 Meter erforderlich macht.
- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche zieht insofern gegenüber der Ausgangsplanung keine Sortimentserweiterung nach sich. Im Übrigen weisen alle ALDI-Filialen einer Regionalgesellschaft unabhängig von ihrer Größe dieselbe Artikelanzahl auf.



- Die Vergrößerung soll einem attraktiveren und kundenfreundlicheren Marktauftritt dienen. In der gutachterlichen Worst-Case-Betrachtung wird daher auch eine höhere Umsatzleistung angenommen.
- Der Verkaufsflächenzuwachs des ALDI-Marktes um maximal 70 m² wird einen Mehrumsatz von maximal rd. 0,2 Mio. € generieren. Gegenüber der 2016 geprüften Variante steigt die Umsatzerwartung für die ALDI-Erweiterung also von rd. 1,8 Mio. € auf rd. 2,0 Mio. €. Für das Gesamtvorhaben steigt die Umsatzprognose von rd. 5,6 Mio. € auf rd. 5,8 Mio. € (worst case-Annahmen).
- Hinsichtlich der räumlichen Wirkungen, also der Umlenkungen der Kaufkraftströme, sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Modifizierung an dem ALDI-Konzept fällt so gering aus, dass sie für die Verbraucher in der Realität kaum bewusst wahrgenommen werden dürfte und somit zu keiner aktiven Beeinflussung der Einkaufsorientierung führt.
- Das bedeutet, dass sich die Umsatzsteigerung gegenüber der 2016 geprüften Variante an allen Standorten des Untersuchungsgebietes anteilig in gleichem Maße auswirken wird. Bei den prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen hat die angenommene Umsatzsteigerung keine nennenswerten Auswirkungen. Sie führt bei den ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lediglich zu Auswirkungen im Nachkommastellenbereich (max. + 0,2 %-Punkte).
- Dies führt hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung der Umverteilungswirkungen zu keinen Änderungen in der gutachterlichen Einschätzung. Das Vorhaben wird demnach auch in der geringfügig größeren Variante (+ 70 m² Verkaufsfläche bei ALDI) keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen.

Die Stellungnahme liegt als Anlage „Ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten“ bei.

Allgemeines Wohngebiet

Das östlich gelegene Wohnbaugrundstück, welchem das Grundstück des Fußweges zugeschlagen wird, wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dem Bebauungsplan Nr. 108 folgend mit textlicher Festsetzung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind. Darüber hinaus sind derartige Nutzungen bereits in den Ortsteilen Ulzburg-Süd und Ulzburg an zentralen und gut erreichbaren Standorten vorhanden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Sonstigen Sondergebiete durch die maximal zulässige GRZ von 0,9, die Zahl der Vollgeschosse (eingeschossig) und die Gebäudehöhe von 8,00 m bzw. 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden bestimmt.

Die maximal zulässige GRZ von 0,9 beinhaltet dabei auch sämtliche für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelbare Flächen. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, welche bei einer GRZ von 0,8 liegt, begründet sich mit einer knappen Grundstückserweiterung für die Sonstigen Sondergebiete zugunsten eines größtmöglichen Erhalts der südlich und östlich angrenzenden Ausgleichsfläche mit ihren ökologisch wertvollen Funktionen, welche anderenfalls in weitergehendem Umfang zu Baugrundstücksfreifläche umgewandelt werden müsste.

Mit textlicher Festsetzung werden die Bezugspunkte der Gebäudehöhe bestimmt: Höchster Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika) und mit +0,00 die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude zwischen 31,00 m NN und 31,80 m NN. Weiterhin ist mit textlicher Festsetzung geregelt, ob Dachaufbauten die Gebäudehöhe überschreiten dürfen und bis zu welchem Maß.

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Allgemeine Wohngebiet durch die maximal zulässige GR von 300 m², die Zahl der Vollgeschosse (zweigeschossig) und die Gebäudehöhe von 8,50 m über Oberkante Gehweg bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung unter Wahrung einer im Vergleich zur vorhandenen Nachbarbebauung angemessenen Entwicklungsmöglichkeit hinreichend definiert. Die Grundflächenzahl entspricht dem angestrebten städtebaulichen Ziel eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil zu erreichen und fügt sich in die bebaute Umgebung ein. Die Anhebung von ein auf zwei Vollgeschosse ist aufgrund der engen Lage am Nahversorgungsstandort städtebaulich gerechtfertigt.

Die Firsthöhe und die Sockelhöhe sind aus dem Bebauungsplan Nr. 108 übernommen, dienen einer gleichmäßigen Erscheinung des Wohngebietes und gewährleisten eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild.

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Sonstiges Sondergebiet

Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden die durch Gebäudekörper überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonstigen Sondergebieten begrenzt. Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

Mit textlicher Festsetzung wird geregelt, dass Lärmschutzwände an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen.



Planzeichnerisch wird die Lage der Stellplätze durch Abgrenzung festgesetzt. Hierbei geht es insbesondere um die Sicherung der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Pflanzbereiche zur Begrünung der Stellplatzanlage, die planzeichnerisch von der Stellplatzsignatur ausgenommen sind. Dies wird auch noch einmal mit textlicher Festsetzung unterlegt, wonach Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig sind.

Bauliche Maßnahmen und Anlagen zum Abfangen des Gelände sowie Lärmschutzwände sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden die durch Gebäudekörper überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Gegenüber dem Vorentwurf werden diese vergrößert. Es werden offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt.

2.3.4 Mindestmaß der Baugrundstücke und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Allgemeines Wohngebiet

Um den Charakter einer lockeren Bebauung mit hohem Freiflächenanteil zu wahren und spätere Teilungen zu begrenzen wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt. Dies entspricht den Werten, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 108 für Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgegeben sind.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf eine Wohneinheit. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern zulässig, wenn diese im Dachgeschoss errichtet wird und nicht mehr als 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 108 übernommen und getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und für ein so strukturiertes Wohngebiet eine untypische Wohnungsdichte für zu vermeiden.

2.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sonstiges Sondergebiet

In den Sonstigen Sondergebieten wird die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Weiterhin wird die Errichtung von Nebenanlagen, die als Werbeanlagen fungieren, begrenzt auf zwei Werbeanlagen, denen an den Einfahrten zwei kleine überbaubare Flächen mittels Baugrenzen und Nutzungszweckbeschreibung zugewiesen sind. Die Errichtung von Fahnenmasten als zusätzliche Werbeanlagen wird ausgeschlossen.

Diese Vorgaben dienen der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und dem Erhalt eines an die Umgebung, hier insbesondere an den Charakter eines durchgrüntes Einfamilienhausgebietes und den Übergang zur Niederungslandschaft, angepassten Erscheinungsbildes. Der Ausschluss von Fahnenmasten dient weiterhin dem Zweck der Verringerung von Lärmbelastigungen durch windinduziertes Klappern und Schlagen der Fahnenseilzüge.

Solaranlagen auf den Dächern werden nur bis zu einer Flächengröße zugelassen, welche die vorgeschriebene Dachbegrünung gewährleistet.

Allgemeines Wohngebiet

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt, um den Freiflächenanteil der Grundstücke nicht zu vernichten, stattdessen soll sich die Errichtung von baulichen Anlagen auf einen Bereich des Baugrundstückes konzentrieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die verfahrensfreien Nebenanlagen gemäß § 63 LBO Schleswig-Holstein.

2.3.6 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücksfreiflächen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind durch textliche Festsetzungen formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Es geht darum, das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Fassadenmaterialien und Farben (rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk). Hierbei wird das zu verwendende Farbspektrum für das Sonstige Sondergebiet S01 gegenüber früheren Fassungen des Bebauungsplans um anthrazit-graues und blau-schwarz-buntes Sichtmauerwerk erweitert. Es wird klargestellt, dass Fenster- und Türflächen aus Glas, auch nicht offenbare Fenster, nicht zu den Fassadenflächen zählen. Attiken sind gestalterisch Dachelemente und zählen daher ebenfalls nicht zu den Fassadenflächen.

Für das Sonstige Sondergebiet S02 wird auf eine Vorgabe zur Fassadengestaltung verzichtet, weil die östlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseiten nicht oder kaum vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und daher eine Gestaltung in Putz vertretbar ist und die dem Stellplatz zugewandte Nordseite ausschließlich mit Glaselementen gestaltet werden soll.

Weiterhin werden die Ausbildung von Flachdächern bei den Sonstigen Sondergebieten sowie die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen beim Allgemeinen



Wohngebiet geregelt. Für das Sonstige Sondergebiet S01 wird ein geschlossenes Gelände beim Anlieferungsbereich vorgegeben. Für die Sonstigen Sondergebiete werden außerdem Vorgaben für Werbeanlagen präzisiert. Die Höhe der Werbeflyer wird auf 9,00 m begrenzt und entspricht damit der Höhe des vorhandenen Trafohauses an der Straße Dammstücken.

Die Vorgabe einer Auswahl von Gehölzarten, die bei der Stellplatzbepflanzung in den Sonstigen Sondergebieten zu verwenden sind, dient der Absicherung von sich in die Großkronigkeit entwickelnden Bäumen und stellt auf langfristig mit Bodenverdichtung, Bodenfeuchtigkeit, Trockengefährdung, Hitzegefährdung und ggf. Streusalzbelastung zurecht kommende Gehölzarten ab, wie sie von der Gartenamtsleiterkonferenz durch langjährige Beobachtungsreihen als auch hinsichtlich des Klimawandels zukunftsfähig empfohlen werden.

Zur besseren Durchsetzung der örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung aufgenommen, dass Zuwiderhandlungen mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 der Landesbauordnung geahndet werden können.

2.3.7 Verkehr, Gehrechte

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Dammstücken. Hier verkehren die Buslinien 293 und 593 des HVV, so dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen ist.

Die innere Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt durch die Stellplatzzufahrten und -fahrstreifen. Das Sonstige Sondergebiet S01 erhält dafür zwei Ein- und Ausfahrten an der Straße Dammstücken. Weiterhin bleibt eine Zufahrt zum westlich gelegenen Einzelhandelsstandort und dessen Stellplatzflächen, den Grünzug querend, erhalten, um die Verknüpfung der Einzelhandelsflächen zu erhalten und weiterhin kundenfreundlich zu gestalten. Die Zu- und Ausfahrten sind planzeichnerisch festgesetzt, können jedoch, falls erforderlich, in ihrer Lage noch geringfügig verschoben werden. Weitere Zu- und Ausfahrten werden nicht zugelassen. Dies dient der Steuerung der Verkehrsabwicklung, der Vermeidung zu vieler Grundstückszufahrten bei gleichzeitigem Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe an der Straße Dammstücken und dem Ausschluss einer Verkehrsanbindung an den Rotkehlchenweg wie auch an die Straßen Auf dem Damm und Neuer Damm. Damit werden zusätzliche Belastungen dortiger Anwohner durch Kundenverkehr ausgeschlossen. Die östliche Zufahrt zur Stellplatzanlage wird dabei gegenüber der Bestandszufahrt um ca. 8 m nach Westen verschoben, so dass der Abstand zur Einmündung Rotkehlchenweg steigt.

Die Verkehrstechnische Untersuchung (MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT, 2016) analysiert und bewertet die nach Realisierung der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes zu erwartende Verkehrssituation. Grundlage der Bearbeitung sind aktuell erhobene Verkehrsdaten sowie eine Prognose für die aus dem Plangebiet zu erwartende Verkehrserzeugung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch möglichen Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden können. Der Bau von Ab- bzw. Einbiegespuren ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf das angrenzenden Straßennetz sind nicht zu erwarten. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Plangebiet zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

Anlieferungsverkehr

Für die Abwicklung des Anlieferungsverkehrs auch mit Sattelzügen sind die laut städtebaulichem Konzept i.d.R. 7,00 m bzw. 8,00 m breiten Fahrstreifen des Stellplatzes ausreichend dimensioniert und die erforderlichen Schleppkurven eingehalten. Im übrigen bleibt die interne Stellplatzaufteilung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Anlieferungszonen sowohl des Lebensmitteldiscounters als auch des Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes sind jeweils an den Westseiten der Gebäude angeordnet.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT 2016) ist von folgendem Anlieferverkehr auszugehen:

Lebensmitteldiscounter (Aldi):

Lkw ($\geq 7,5$ t): 4 Anlieferung tags (6-22 Uhr), davon 1 Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr);

Lkw ($< 7,5$ t): 2 Anlieferungen tags, davon 2 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr);

davon insgesamt 3 Lkw mit dieselbetriebem Kühlaggregat, davon 1 Lkw innerhalb der Ruhezeiten;

1 Lkw für die Entsorgung tags.

Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und Drogeriemarkt:

Lkw ($\geq 7,5$ t): 4 Anlieferung tags (6-22 Uhr), davon 1 Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr);

Lkw ($< 7,5$ t): 9 Anlieferungen tags, davon 2 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr);

davon insgesamt 4 Lkw mit dieselbetriebem Kühlaggregat, davon 2 Lkw innerhalb der Ruhezeiten;

1 Lkw für die Entsorgung tags.

Insgesamt ist mit etwa 21 Lkw, d.h. 42 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in ausreichender Größe und angemessener Anzahl nachzuweisen. Hinsichtlich der vorgesehenen Anzahl orientiert sich der Vorhabenträger an der im Entwurf vorliegenden gemeindlichen Stellplatzsatzung, die jedoch noch der behördlichen und politischen Abstimmung bedarf. Für großflächige Verkaufsstätten sind danach je 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz und für Läden je 30 m²



Verkaufsfläche 1 Stellplatz zu erbringen. Der geplante Drogeriemarkt mit maximal 600 m² Verkaufsfläche würde danach als Laden eingestuft. Entsprechend dieses Schlüssels sind Stellplätze in folgendem Umfang erforderlich:

- Discountmarkt, 1.270 m ² VK:	63 Stellplätze
- Lebensmittelverbrauchermarkt, 1.900 m ² VK:	95 Stellplätze
- Bäckerei, 50 m ² VK:	2 Stellplätze
- Drogeriemarkt, 600 m ² VK:	20 Stellplätze
- SUMME Bedarf:	180 Stellplätze

Das städtebauliche Konzept verortet 181 Stellplätze, davon 171 Stellplätze mit einer kundenfreundlichen Breite von 2,80 m und 10 barrierefrei gestaltete Stellplätze mit 3,50 m Breite. Die geplanten Stellplätze sind danach auskömmlich.

Auch für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion des Standortes und der damit einhergehenden hohen Nutzeranzahl mit Fahrrad sind gemäß der im Entwurf vorliegenden gemeindlichen Stellplatzsatzung je 100 m² Verkaufsfläche 1 Fahrrad-Stellplatz nachzuweisen.

Kundenverkehr

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT 2016) ist unter Berücksichtigung einer Anzahl von ursprünglich ca. 190 Stellplätzen zur Aufnahme der Kunden- und Mitarbeiterverkehre und unter Berücksichtigung eines Verbundeffektes von 20 % aufgrund der integrierten Lage der Märkte insgesamt mit einem Kundenverkehr von etwa 5.939 Pkw-Bewegungen, d.h. etwa 2.970 Pkw auszugehen. Bezogen auf die geplante Stellplatzzahl ergeben sich hiermit etwa 15 komplette Wechsel pro Tag, was einen realistischen Ansatz darstellt. Des weiteren wird davon ausgegangen, dass 10 % der Pkw-Bewegungen innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr, 20-22 Uhr) und 20 Pkw-Bewegungen nach 22 Uhr, d.h. nachts stattfinden.

Fuß- und Radverkehr

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft innerhalb des nord-süd-gerichteten Grünzuges eine vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung, die das Quartier Dammstücken mit dem Landschaftsraum und Naherholungsbereich des südlich gelegenen Niederungsgebietes verbindet. Die Verbindung wird erhalten.

Zur Sicherung einer ost-west-gerichteten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Rotkehlchenweg und der Straße Auf dem Damm bzw. dem südlich parallel gelegenen Grünzug wird auf dem Grundstück des Nahversorgungsstandortes eine 2,50 m breite Trasse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Wegeverbindung wird zwischen zwei Stellplatzpaketen geführt, darf von Fahrzeugen nicht überfahren werden und wird durch begleitende Pflanzinseln mit Baumpflanzungen hervorgehoben. Die an zwei Stellen erforderlichen Querungen der Stellplatzfahrwege sollen durch Aufmerksamkeitsmarkierungen hervorgehoben werden.

Weiterhin wird zwischen den beiden Gebäuden des Lebensmitteldiscountmarktes und des Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes eine nord-süd-gerichtete 2,30 m breite Trasse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit

wird eine kundenfreundliche und –sichere Fußwegeverbindung zum Wechsel der Kunden zwischen den drei Märkten im Bereich der großflächigen Stellplatzanlage gesichert.

2.3.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Das Plangebiet ist bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitungen befinden sich in der Straße Dammstücken und im Rotkehlchenweg.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Schmutzwasser-Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

Die unterirdische Leitungslage des vorhandenen Abwassersammlers in dem westlichen Grünzug ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Leitungslage ist bei weiteren Planungen zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasser-Kanalisation in das bestehende, südöstlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken Hogenmoor abgeführt.

Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt, jedoch nicht festgesetzt. Die anstehenden Böden sind für eine Versickerung geeignet. Die für den großflächigen Einzelhandel festgesetzte Dachbegrünung übernimmt hierbei Retentionsfunktion.

Das normal verschmutzte Niederschlagswasser der Stellplatzanlage des großflächigen Einzelhandels wird voraussichtlich von den Bauflächen abgeleitet. Hier erfolgt ebenfalls eine Rückhaltung und Reinigung im Regenrückhaltebecken Hogenmoor.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen.

Das Plangebiet wird derzeit noch durch eine 220kV-Freileitung überspannt, deren Rückbau jedoch planfestgestellt ist und voraussichtlich in 2017 erfolgt. Die Leitungstrasse mit dem vorgeschriebenen Schutzbereich ist daher im Bebauungsplan bereits nicht mehr berücksichtigt.

Die Umsetzung der Planung kann erst im Anschluss an den Rückbau der 220-kV-Freileitung erfolgen.



Bis zum erfolgten Rückbau ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

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

Vorgesehene Werbeanlagen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.

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

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

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

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

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

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

Gasversorgung

Das Plangebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Abfallbeseitigung

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

Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für die Löschwasserversorgung bestimmte Hydranten befinden sich nördlich des Plangebietes in der Straße Dammstücken. Hier beträgt die zur Verfügung stehende Löschwassermenge 150 m³/h. Weitere Hydranten befinden sich östlich des Plangebietes im Rotkehlchenweg (60 m³/h) und westlich des Plangebietes in der Straße Auf dem Damm. Eine Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

2.3.9 Grünflächen

Der vorhandene Grünzug am westlichen Rand des Plangebietes wird bis in Höhe der Straße Auf dem Damm als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dies sichert die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung. Gleichzeitig übernimmt der Grünzug mit den vorhandenen Knicks eine abschirmende Funktion zwischen dem Nahversorgungsstandort und der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

2.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Knicks – gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind Knicks vorhanden, die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind. Wesentliches Planungsziel war der weitgehende Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen. Im Verlauf der Planentwicklung ist es hierzu gelungen, die Gebäudekubatur des südlichen Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes so anzupassen, dass der östliche Knick im Randbereich zum Niederungsgebiet und der westliche Knick zum Grünzug erhalten wer-



den. Die Knicks entlang des westlichen Grünzugs im nördlichen Abschnitt werden ebenfalls erhalten.

Die Knicks sind als besondere Lebensraumstrukturen mit ihren Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die Knicks zu beachten, die unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.5) weiter ausgeführt sind.

Lediglich ein Knickdurchbruch zur Anbindung des neuen ost-west-gerichteten Fuß- und Radweges an den westlichen Grünzug ist zulässig. Der vorhandene Knickdurchbruch im Südwesten, am Anbindepunkt des vom Rotkehlchenweg kommenden, die Ausgleichsfläche querenden Fußweges, ist zurückzubauen und knickgerecht wiederherzustellen und zu bepflanzen.

Einfriedungen entlang von Knicks werden ausgeschlossen, um deren ökologische Funktion für den Biotopverbund zu sichern.

Im Zuge der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes nach Süden können zwei vorhandene Knicks jedoch nicht erhalten werden. Diese Verluste sollen gemäß Knickerlass im Verhältnis 1:2 durch die Zuordnung bereits neu angelegter Knicks im „Naturraum Siebenstücken“ und Knickverbesserungsmaßnahmen durch die Anpflanzung von 5 Überhältern im westlich des Sonstigen Sondergebietes S02 gelegenen Knick ausgeglichen werden.

Knickschutzstreifen

Die vorhandenen Knicks sollen in ihrer ökologischen Bedeutung gesichert und verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Bereich der Knicks jeweils ca. 3,00 m breite Knickschutzstreifen fest, in denen jede Bebauung, dazu gehört auch die Anlage befestigter Wege, untersagt ist. Die Knickschutzstreifen werden zum großen Teil auf öffentlichen Flächen ausgewiesen (entlang des westlichen Grünzugs) und zum Teil auf den Privatgrundstücken (östliche Grundstücksgrenze des Sonstigen Sondergebietes S0 2).

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“

Von der derzeit dem Bebauungsplan Nr. 91 als Ausgleich zugeordneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleiben die Restflächen:

- westlicher Knick,
- östlicher Knick und
- südlicher Saum mit Staudenflur.

Sie werden weiterhin als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“ festgesetzt und den Eingrif-

fen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 als Teilausgleich zugeordnet. Das Entwicklungsziel für die Fläche wird entsprechend der bereits erfolgten Herstellung der Fläche als artenreiche Staudenflur mit Gehölzinseln sowie Knicks festgesetzt.

2.3.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen

Anpflanzungsgebote

Für das Nahversorgungszentrum ist zur Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen für je 8 angefangene Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Qualität 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Vorhaben-träger wurde hierzu ein Pflanzkonzept entwickelt, welches größere mit Bäumen und bodendeckenden Sträuchern bepflanzte Pflanzinseln auf dem Stellplatz platziert. Alternativ können die Pflanzinseln auch als blütenreichen Wiesen unter den Bäumen angelegt werden. Damit wird ein freies Überfahren gegenüberliegender Stellplätze ermöglicht und auf dies verhindernde Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzpaketen verzichtet. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind die Pflanzinseln sowie die Baumanpflanzungen an diesen Standorten planzeichnerisch und mit Größenangabe der mindestens herzustellenden Pflanzinsel festgesetzt. Unter Beibehaltung der Flächengröße dürfen die Pflanzinseln maximal um 1 m verschoben werden. Die Baumanpflanzungen sind auf die o.g. Anpflanzungen je 8 angefangene Stellplätze anrechenbar.

Bei der Herstellung der Pflanzstandorte für Bäume sind die Hinweise zur Schaffung geeignet großer Baumscheiben (mind. 6 m²) und Pflanzgruben (mind. 12 m³) zu beachten (vgl. Kap. 2.5).

Zum Schutz gegen Überfahren sind alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Rammschutz).

Der vorhandene Knickdurchbruch im Südwesten, am Anbindepunkt des vom Rotkehlchenweg kommenden, die Ausgleichsfläche querenden Fußweges, ist zurückzubauen und knickgerecht wiederherzustellen und zu bepflanzen.

Der auf Privatgrund ausgewiesene Knickschutzstreifen entlang des östlichen Knicks sowie die südliche Grundstücksfreifläche im Übergang zur Ausgleichsfläche sind von Bebauung freizuhalten und als blütenreiche Wiesen anzulegen. Damit werden an den anschließenden Niederungsbereich angenäherte Lebensräume geschaffen und die Lebensraumverluste dadurch minimiert.

Als gebietsinterner Ersatz der Lebensraumverluste, die mit der Ausweitung des Nahversorgungsstandortes in den Niederungsbereich nach Süden erfolgen, wird eine extensive Dachbegrünung auf 55 % der Dachflächen der Lebensmittelmärkte festgesetzt. Neben der Schaffung besonderer Lebensraumstrukturen übernehmen die begrünten Dächer Retentionsfunktion für Niederschlagswasser und verbessern mittels Verdunstung das lokale Klima. Sie mindern damit auch nachteilige Wirkungen auf



Naturhaushaltsfunktionen, welche durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet verursacht werden.

Freistehende Lärmschutzwände, Lärmschutz-Gabionenwände und Sichtschutz-Gabionenwände sind beidseitig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle vorgenannten Anpflanzungsfestsetzungen sind mit dem städtebaulichen Erfordernis einer Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage sowie der Gebäude und der Lärmschutz-/ Sichtschutz-Gabionenwände begründet, welche der Einbindung in das Ortsbild innerhalb des vorhandenen Wohngebietes mit hohem Grünanteil, der landschaftsgerechten Gestaltung des Übergangs zum südlich angrenzenden Niederungsgebiet und der Minderung klimatisch negativer Effekte durch den hohen Versiegelungsgrad dient. Damit übernehmen die Maßnahmen Ausgleichsfunktion für Eingriffe in das Landschaftsbild, mindern Lebensraumverluste und minimieren nachteilige Veränderungen des Naturhaushalts.

Erhaltungsgebote

Die mit einer Bindung zum Erhalt belegten Knickstrukturen am West- und Ostrand des Plangebietes setzen einen maßgeblichen landschaftsgestalterischen Rahmen für den Nahversorgungsstandort Ulzburg Süd und schirmen diesen gegenüber den benachbarten Wohngebieten ab. Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die Knicks zu beachten, die unter den Hinweisen weiter ausgeführt sind (vgl. Kap. 2.5).

Weiterhin sind Einzelbäume auf dem Nahversorgungsstandort, die im Zuge der Neuorganisation des Standortes als vorhandene prägende Großbäume bestehen bleiben können, sowie die Straßenbäume entlang der Straße Dammstücken mit Erhaltungsgebot belegt.

Aufgrund der Verschiebung der Zufahrten können zwei Straßenbaumstandorte nicht erhalten werden. Für diese werden benachbart Ersatzstandorte für Neupflanzungen ausgewiesen, um die Straßenbaumbepflanzung, die wesentlich für das Ortsbild ist, wieder herzustellen. Für Ersatz-Baumpflanzungen an der Straße Dammstücken sind einheitliche Baumarten zu den bereits vorhandenen zu verwenden.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität 18-20 cm Stammumfang vorzunehmen sind.

Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Einzelbäume zu beachten, die unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.5) weiter ausgeführt sind.

Gehölzliste

Für die o.g. Baum-Anpflanzungen wird eine Auswahl von Gehölzarten auf Basis der Straßenbaumliste nach Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) vorgegeben, die für den hohen Anforderungen stellenden Standort mit hohem Versiegelungsgrad, Bodenver-

dichtung, Hitzestress, Trockenheit, ggf. Streusalzbelastung eine besondere Eignung mitbringen und damit den zukünftigen Anforderungen besser gewachsen sind.

2.3.12 Lärmschutz

Der Geltungsbereich und die Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits im Bestand Schallimmissionen ausgesetzt, die von unterschiedlichen Arten von Lärmquellen hervorgerufen werden. Mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Richtung Großflächiger Einzelhandel werden zusätzliche Schallimmissionen verursacht, die sowohl auf den Geltungsbereich selber als auch die angrenzende Umgebung wirken. Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung durch LAIRM CONSULT durchgeführt, deren Ergebnisse der Anlage „Schalltechnische Untersuchung“ zu entnehmen sind.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden bei den Berechnungen berücksichtigt:

- Lärmschutzwand entlang der Anlieferungszone 2 (S02) von 4 m Höhe und 45 m Länge (alternativ Einhausung der Anlieferungszone 2);
- Lärmschutzwand entlang des Stellplatzes westlich des Grundstückes Rotkehlchenweg Nr. 2 von 2,5 m Höhe und 40 m Länge;
- Lärmarme Einkaufswagen.

Für die Nachtnutzung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) ist festzuhalten, dass nächtliche Anlieferungen aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schützenswerten Nutzung nicht zulässig sind. Bereits durch eine Lkw-Zufahrt und/oder die Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung sind sowohl Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete (WA) als auch des Spitzenpegelkriteriums nicht auszuschließen.

Sollten sich zukünftig Veränderungen für die nächtlichen Anlieferungen (Anlieferung mit Lkw mit Elektroantrieb, lärmarme Entladungsmöglichkeiten usw.) ergeben, kann erneut geprüft werden, ob nächtliche Anlieferungen immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der umliegenden maßgebenden Wohnbebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und



40 dB(A) nachts unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sowohl der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags als auch der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete teilweise im Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten werden.

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Belastung aus Gewerbelärm kann im Bereich des allgemeinen Wohngebiets durch folgende Maßnahmen hergestellt werden:

- An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Bereichen ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrißgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern).

Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann auch durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia bzw. einem verglasten Laubengang erreicht werden. Die unbeheizte Loggia bzw. der Laubengang selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Ggf. kann das hinter der Loggia bzw. dem Laubengang gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes zum Öffnen eingerichtet sein, da hier der Schutz durch die verglaste Loggia/Laubengang erreicht werden kann.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Märkte grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen bzw. der geplanten Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Straße Dammstücken berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden dem Verkehrsstrukturplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entnommen und auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Zusammenfassend ergeben sich im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 63,5 dB(A) tags und 56,5 dB(A) nachts. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird eingehalten, der geltenden Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden ebenfalls eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Hinsichtlich der Beurteilung der Außenwohnbereiche für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. Somit ergeben sich hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen keine Einschränkungen.

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten werden als Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm sowie zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm (Straße) sowie Gewerbelärm folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schutz vor Gewerbelärm

Aktiver Lärmschutz

Als aktiver Schallschutz ist im Westen des allgemeinen Wohngebietes die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand mit einer Länge von 40 m und einer Höhe von 2,5 m über Gelände zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss akustisch dicht ausgeführt werden und sollte eine flächenbezogene Masse von mindestens 15 bis 20 kg/m² aufweisen.

Im Westen des Sonstigen Sondergebiets S02 sind entlang der südlichen Anlieferungszone Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer maximalen Höhe von 4 m über dem westlich angrenzenden Gelände vorzuhalten.

Ausschluss von Immissionsorten

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abbildung 14: Bereiche, an denen festverglaste Fenster vor Aufenthaltsräumen erforderlich sind (o.M.; LAIRM CONSULT, 2016)



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Schutz vor Verkehrslärm sowie vor Gewerbelärm

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Abbildung 15: Lage der Lärmpegelbereiche (o.M.; LAIRM CONSULT, 2016)



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



2.3.13 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht damit, dass ein Erhalt und eine Weiterentwicklung des etablierten Nahversorgungszentrums in Ulzburg Süd an diesem Standort aufgrund der Vornutzung eine geringere Neuversiegelung verursacht als eine vollständig neue Standortentwicklung an anderer Stelle. Weiterhin wird ein etwaiger Gebäudeleerstand am derzeitigen Standort vermieden.

Hiermit wird dem Minimierungsgebot entsprochen.

Die zukünftige Neuerrichtung von Gebäuden in vergrößerter Kubatur und die Neuordnung und Vergrößerung der Stellplatzflächen im Plangebiet stellt aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung, des Verlustes von Knicks und Staudenfluren und der Veränderung des Landschaftsbildes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dem als Ausgleich interne und externe Maßnahmen zugeordnet werden. Gleichzeitig wird auch dem Bebauungsplan Nr. 91 ein Ersatz für die verkleinerte Ausgleichsfläche zugeordnet. Als externe Kompensationsmaßnahmen werden dabei Flächen aus dem „Naturraum Siebenstücken“, die zu extensiv genutztem Grünland und einer offenen Wiesenlandschaft entwickelt werden, sowie Knick-Neuanlagen im „Naturraum Siebenstücken“ zugeordnet.

Die landschaftsplanerischen Belange zum Bebauungsplan sind in der Umweltprüfung zusammengestellt. Neben einer Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt die Ableitung grünordnerischer Maßnahmen und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltbelange sind als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

2.3.14 Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle anderen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne Nr. 114, Nr. 114 – 1. Änderung, Nr. 91 und Nr. 108, die den Geltungsbereich betreffen, außer Kraft treten.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesetzliche Schutzstatus der Knicks ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme markiert.

2.5 Hinweise

Beachtung DIN 18916

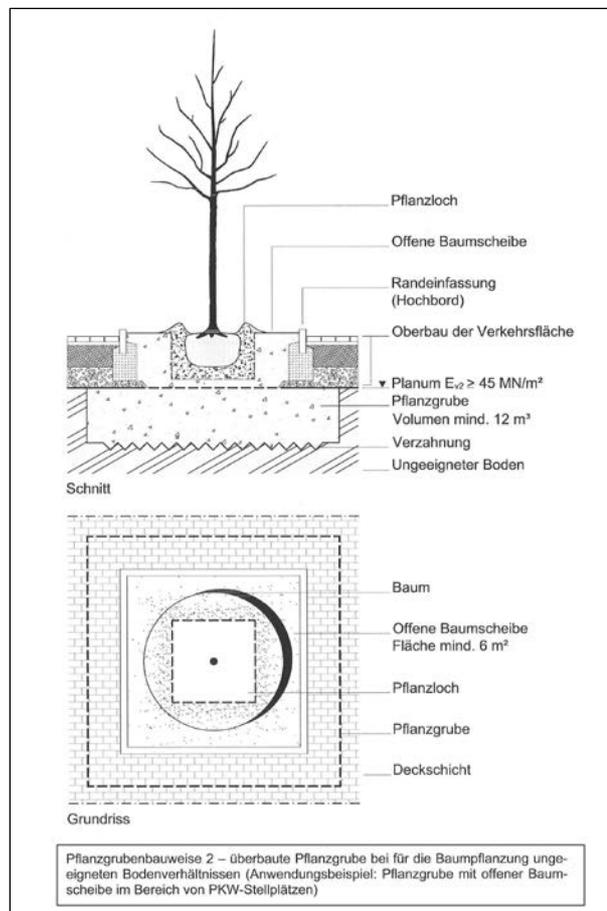
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
a) Pflanzgruben mit mindestens 12m^3 durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens $2,0\text{m}$ und einer Tiefe von mindestens $1,0\text{m}$ mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.

b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens 6m^2 herzustellen.

c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Abbildung 16: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL





Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4

Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten. Zu erhaltende Knick und zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder –abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

Beachtung Lichtraumprofil

Für Baumpflanzungen an Straßen und Zufahrten sowie im Bereich von Stellplatzanlagen sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenansatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.

Wiederherstellung Bodendurchlässigkeit

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fällung von Gehölzen und Knicks gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar eines Jahres (Schutz von Brutvögeln).

Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar eines Jahres bzw. außerhalb dieser Zeit nur nach Besichtigung durch einen Fledermaus-sachverständigen und Ornithologen und negativen Nachweis eines Besatzes von Fledermäusen oder Brutvögeln.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sollen nur insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel verwendet werden.

3. Umweltbericht

An dieser Stelle wird die „Umweltprüfung“, erstellt durch SWUP GMBH, LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR, STADTPLANUNG UND MEDIATION (2017) eingefügt.

3.1. Einleitung

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

3.1.1 Planungsinhalte und Ziele

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums am Standort Dammstücken geschaffen werden. Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Ausweisung des Nahversorgungsstandortes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
- Erweiterung der Baufelder
- Erhöhung festgesetzter Verkaufsflächen
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
- Abarbeitung ökologischer Belange
- Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 (5) BNstSchG.

Darüber hinaus soll am Rotkehlchenweg, im Bereich der rückzubauenden Freileitungstrasse vorhandene Wohnnutzung geringfügig erweitert werden.

In diesem Zusammenhang wird es zu projektbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Die im südlichen Planbereich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Ausgleich den Eingriffen in Natur und Landschaft des benachbarten Bebauungsplans Nr. 91 zugeordnet sind, werden teilweise überplant und müssen an anderer Stelle in geeigneter Form erneut kompensiert werden.

Gemäß § 18 BNatSchG sowie § 1 (6) Zif. 7 und § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan zu entscheiden. Grundlage dafür bildet die Umweltprüfung. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Weiterhin werden die Intensität der durch die Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen festgestellt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild benannt.



Gleichzeitig wird eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Darin werden zunächst eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten vorgenommen und dann für diese eine Konfliktanalyse hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durchgeführt.

3.1.2 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Bauleitplans

Der Bebauungsplan weist auf etwa 15.525 m² zwei Sonstige Sondergebietsflächen für „Großflächigen Einzelhandel“ aus. Auf etwa 1.220 m² wird bestehende Wohnnutzung erweitert. Knapp 1.060 m² werden als öffentliche Grünfläche einschließlich Wegeverbindung und säumende Knicks gesichert und gut 2.060 m² der südlichen Erweiterungsfläche bleiben wie im Bestand weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich des zu erhaltenden östlichen und westlichen Knicks dem Bebauungsplan Nr. 91 als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die im Planänderungsbereich liegenden vorhandenen Straßenverkehrsflächen Dammstücken und Rotkehlchenweg von ca. 750 m² bleiben unverändert. Der Inanspruchnahme und Umwandlung eines großen Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für das Nahversorgungszentrum steht als Ersatz eine Zuordnung einer externen Kompensationsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Naturraum Siebenstücken gegenüber.

Tabelle 1: Flächenplanung B-Plan 114, 2. Änderung

Flächenausweisung B-Plan 114-2	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet S01 „Großflächiger Einzelhandel“	6.310 m ²
Sonstiges Sondergebiet S02 „Großflächiger Einzelhandel“	9.215 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.220 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.060 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.060 m ²
Straßenverkehrsfläche	750 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	20.615 m²

3.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

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

3.1.3.1 Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 91

Infolge der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 91 aus dem Jahre 1999 besteht für die hergestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Sukzessionsfläche mit Knicks angelegt und als Ausgleichfläche den Eingriffen aus dem B-Plan Nr. 91 zugeordnet ist, ein besonderer Schutzanspruch bzw. Ausgleichsbedarf.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 91 bilanziert als auszugleichende Eingriffe:

- 8.022 m² für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Neuversiegelung und
- 28 lfd. m Knickverlust durch Knickdurchbrüche für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz.

Als Ausgleich sind gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzt:

- 7.878 m² Herstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß folgender textlicher Festsetzung: „3.8 Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche ist das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder -abtrag sind unzulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen inselartig Gehölze zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen.“
- 945 m² Knickschutzstreifen ohne Nutzung (entlang vorhandener Knicks, bspw. entlang des Spielplatzes).
- 335 lfd. m Neuanlage von Knicks.

Abbildung 17: Bebauungsplan Nr. 91

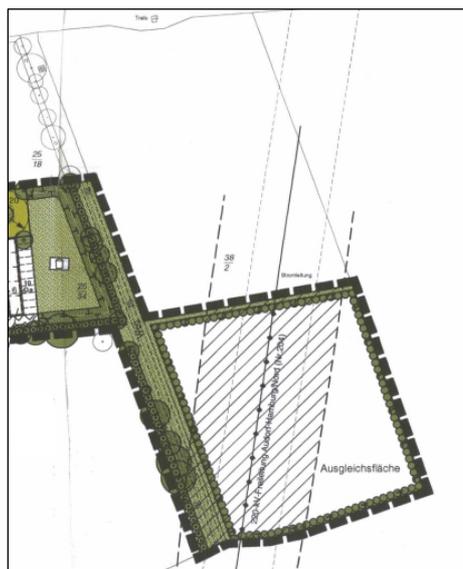
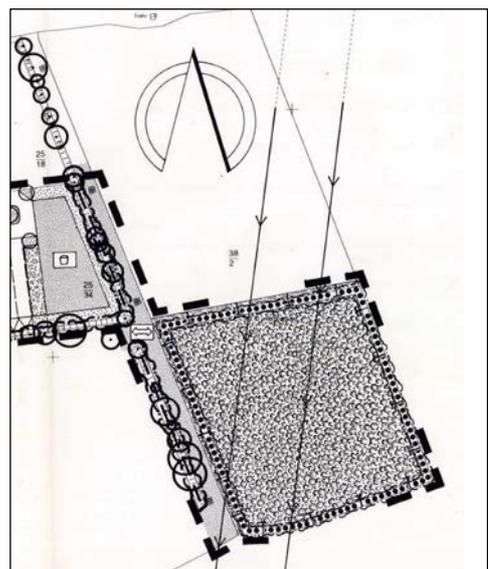


Abbildung 18: Grünordnungsplan Nr. 91





3.1.3.2 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ergeben sich keine weitergehenden landschaftsplanerischen Vorgaben. Der Entwurfsplan aus dem Jahr 1998 stellt für die Fläche nördlich der Verlängerung Rotkehlchenweg Siedlungserweiterungsfläche und südlich davon Eignungsfläche für naturnahe Sukzession dar. Dazwischen ist die Anlage eines Knicks dargestellt. Sukzessionsfläche und Knick sind zudem als Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen benannt.

3.1.3.3 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz

Gesetzlich geschützte Biotop kommen im Plangebiet als gesetzlich geschützte typische Knicks (Wallhecken) nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG vor (vgl. Abb. 6). Sie dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Der Erhalt von Knicks ist vorrangig zu beachten.

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 bilanziert und ausgeglichen.

3.1.3.4 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen. Erforderlichenfalls sind Schutzmaßnahmen festzulegen. Hierzu wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.

3.1.3.5 Wald

Südlich und südöstlich des Plangebietes grenzt ein Gehölzbestand an, der gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) als Wald gilt. Ein kleiner Teilbereich im Südosten befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches (vgl. Abb. 7).

Die Flächen werden im Zuge der Planung nicht in Anspruch genommen, jedoch ist gemäß § 24 LWaldG ein Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen), insbesondere zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand.

Hierzu hat am 06.04.2016 eine Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde, Herrn Thomann, stattgefunden, bei der folgende, geringere Waldabstände und weitere Vorgaben als Einzelfalllösung verabredet wurden:

- Nach Süden ist ein Waldabstand von 18 m ausreichend, da die Bestände von einer breiten Strauchzone geprägt sind und keine hochwachsenden Baumbestände enthalten sind. Somit wird die Verkehrssicherheit nach Abwägung der Belange gewahrt. Eine weitere Reduzierung dieses Abstandes ist aus Sicht der Unteren Forstbehörde ausgeschlossen.
- Nach Osten ist ein Waldabstand von 3 m zum östlichen Knick, der gemäß § 2 Abs. 1 Zif. 3 LWaldG als waldzugehörig einzustufen ist, weil er an den östlich gelegenen Waldbestand heranrückt, vertretbar. Zur Sicherung der Gefahren vor Windwurf soll ein Streifen von 15 m Breite ab Knickwall alle 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Eine Verschärfung der Gefahrenlage durch aus den Sträuchern herauswachsende Bäume wird so vermieden. Eine weitere Reduzierung dieses Abstandes, z.B. durch Entnahme des Knicks ist aus Sicht der Unteren Forstbehörde ausgeschlossen.
- Auf eine Waldumwandlung kann verzichtet werden.
- Die Regelungen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger zu verankern.



3.1.3.6 Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Satzung vom 15. November 2011). Danach sind alle Bäume bestimmter Gattungen (Acer, Fagus, Sorbus, Taxus, Quercus, Fraxinus, Ginkgo, Carpinus, Aesculus, Larix, Tilia, Platanus, Robinia, Ulmus, Juglans und Crataegus) mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Die Vorschrift gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erhalten sind, auch wenn sie die vorgegebenen Voraussetzungen nicht erfüllen.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch standortgerechte Ersatzbaumpflanzungen der Pflanzqualität 14 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrags zu ermitteln.

Anpflanzungen, die gemäß der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

3.1.3.7 Grünordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;

hier: Der Verlust von ruderalen Staudenfluren und Knickbeständen mit Ausgleichsfunktion, für deren Kompensation geeignete Maßnahmen getroffen werden müssen sowie die Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes;

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,

hier: Lärm durch Intensivierung der Einzelhandelsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen für dessen Minderung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind lediglich die über den derzeitigen baulichen Bestand bzw. die planungsrechtliche Zulässigkeit hinausgehenden baulichen Entwicklungen und die damit verbundenen Umweltauswirkungen (Verände-

rungsbilanz). Im Sonstigen Sondergebiet SO 1, in Teilen des Sonstigen Sondergebietes SO2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA sind bereits große Anteile der Baulichkeiten planungsrechtlich zulässig und vorhanden.

3.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.2.1.1 Boden

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil der Schleswig-Holsteinischen Geest und kann naturräumlich der Untereinheit Hamburger Ring zugeordnet werden. Der Hamburger Ring bezeichnet ein Gebiet, in dem die ehemalige Natur- und Kulturlandschaft durch die Bebauung der Stadt Hamburg und ihrer Ausläufer sehr stark umgestaltet wurde. Dies gilt insbesondere für das Plangebiet, das durch die vorhandene Bebauung stark anthropogen überprägt ist.

Die Geestflächen werden von dem weichseleiszeitlichen Harksheider Sander gebildet. Er besteht aus glazifluviatilen, d.h. von Schmelzwasser transportierten, sandigen Ablagerungen, die die Moränen der vorhergegangenen Saale-Eiszeit überdeckt haben. Auf dieser geologischen Grundlage sind im Zuge der Bodenentwicklung vergleyte Podsol-Braunerden und Podsole entstanden. Die Böden wurden im Rahmen der Bodenbearbeitung verändert. Es entstanden humose Pflughorizonte, der Nährstoff- und Wasserhaushalt wurde mittels Drainage und Düngung modifiziert.

Die Höhen im Plangebiet liegen etwa zwischen 32,00 und 30,00 m üNN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab.

Im nördlichen Bereich wurde der Boden durch Überbauung bzw. Versiegelung komplett überformt. Im Bestand sind im Plangebiet etwa 3.000 m² mit Gebäuden und weitere 5.790 m² mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Wegen versiegelt bzw. deren Versiegelung zulässig; in Summe etwa 8.790 m².

Erhaltenswerte und für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion besonders geeignete Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden, sondern ausschließlich Böden ohne bzw. mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung steigt die Versiegelung insgesamt auf etwa 14.950 m². Es kommt dadurch zu erheblichen Neuversiegelungen im Plangebiet mit einem Umfang von etwa 6.160 m² vollversiegelten Flächen (Gebäude, Anlieferungsrampen, Stellplätze und Zufahrten) mit allen negativen Folgen für die Bodenentwicklung. Aufgrund der zu erwartenden Frequentierung der Stellplatzanlage wird diese zum Schutz des Grundwassers vollversiegelt ausgeführt werden müssen. Es sind daher keine relevanten Anteile von teilversiegelten Flächen zu erwarten. Die Bodenfunktionen (insbesondere Lebensraum für die natürliche Vegetation, Puffer- und Filter-



vermögen sowie Regelung des Wasserhaushaltes) werden im Bereich der vollversiegelten Flächen vollständig unterbunden.

Die zusätzliche Versiegelung stellt eine erhebliche negative Umweltauswirkung mit negativen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Landschaft dar.

3.2.1.2 Wasser

Ausgangssituation

Laut Baugrunduntersuchung (HEMPEL, 2016) liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 0,95 m und 2,55 m unter Geländeoberkante. Dies entspricht etwa Höhenlagen von 29,30 m üNN bis 29,70 m üNN.

Das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen wird in das örtliche Regenwasserableitsystem eingeleitet und in den vorhandenen Regenrückhaltebecken behandelt und zur Versickerung gebracht. Es trägt somit weiterhin zur Grundwasserneubildung bei. Das Niederschlagswasser der Wohnbaugrundstücke wird vor Ort versickert.

Das südliche Plangebiet ist bis auf den randlich entwässernden Fußweg unversiegelt. Die sandigen Böden begünstigen die Grundwasserbildung.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Die Planung sieht vor, das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Wohngebietsflächen weiterhin auf den Grundstücken zu versickern. Das normal verschmutzte Regenwasser der Bauflächen S01 und S02 soll, erforderlichenfalls gedrosselt, wie im Bestand in das örtliche Regenwasserableitsystem eingeleitet und in den vorhandenen Regenrückhaltebecken behandelt und zur Versickerung gebracht werden. Die geplante extensive Dachbegrünung wirkt in diesem Zusammenhang als Retentionsraum und dient zudem der Verdunstung.

Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser verbleiben nicht.

3.2.1.3 Klima, Luft

Ausgangssituation

Die Geestflächen weisen ein ausgeglichenes Lokalklima auf, das vom schleswig-holsteinischen Großklima nicht in stärkerem Maße abweicht. Die Lage am Rande des durch Landwirtschaftsflächen und Ausgleichsflächen geprägten Landschaftsraumes führt zu klimatischen Freilandverhältnissen im Süden des Plangebietes.

In den bebauten Bereichen kommt es auf Grund der Versiegelung und Überbauung zu verringerter Verdunstung und stärkerer Aufheizung von Oberflächen, was kleinflächig zu vorstädtischen Klimabedingungen führt.

Insgesamt erfüllt das Plangebiet für die benachbarten Flächen keine besonderen Funktionen für den Luftaustausch oder die Frischluftentstehung. Kleinräumig haben die Freiflächen im Süden jedoch eine Ausgleichsfunktion für die baulich geprägten Flächen im Norden des Plangebietes.

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

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes entfallen Vegetationsbestände mit positiven Klimawirkungen (Knickbestände, ruderaler Staudenflur und Einzelbäume). In Verbindung mit der Erhöhung von Baumasse und Versiegelungsrate führt dies zur kleinräumig wirksamen Herabsetzung der Transpirationsleistung und Erwärmung im Plangebiet. Anpflanzungsmaßnahmen, wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung im Plangebiet wirken dem entgegen.

Lufthygienische Belastungen, die geeignet sind, eine menschliche Gefährdungsgrenze zu überschreiten, sind durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes mit entsprechender Zunahme von Verkehrsströmen nicht zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen für Klima und Luft verbleiben nicht.

3.2.1.4 Pflanzen und Tiere

Ausgangssituation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation, das ist diejenige Vegetation, die sich ohne weiteren anthropogenen Einfluss einstellen würde, ist auf den sandigen und lehmigen Ablagerungen im Plangebiet der Eichen-Birkenwald im Übergang zum Eichen-Buchen-Wald.

Biotop

Die Biotoptypen im Plangebiet wurden im Mai 2016 erfasst und in einem Bestandsplan dargestellt. Demnach stellt sich die Flächennutzung wie folgt dar:



Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich B-Plan 114, 2. Änderung

Bestandsnutzung im Geltungsbereich B-Plan 114-2	Flächengröße
RHm – ruderale Staudenflur frischer Standorte	6.550 m ²
HWw - Knick am Wald	90 m ²
HWO - Knickwall ohne Gehölze	270 m ²
HWt - typischer Knick	1.510 m ²
Hft – typische Hecke	100 m ²
WFy - Forste aus heimischen Laubgehölzen	80 m ²
WPy - sonstige Pionierwälder	80 m ²
SVi - Bankette mit intensiver Pflege	10 m ²
SVh - Straßenbegleitgrün mit Bäumen	240 m ²
SVs - Stellplätze und Erschließungsflächen versiegelt	5.790 m ²
SGr - urbane Rasen	630 m ²
SGs - urbane Ziergehölze	1.385 m ²
SGz - Hausgärten, strukturarm	750 m ²
SGb - Hausgärten, strukturreich	130 m ²
SXx - Gebäude neuer Bausubstanz	3.000 m ²
HEt - 12 heimische Laubbäume (12 Stück)	-
Gesamtfläche Geltungsbereich	20.615 m²

Das nördliche Plangebiet ist durch Gebäude neuer Bausubstanz (SXx), Stellplätze und Erschließungsflächen (SVs) stark versiegelt. Der Versiegelungsanteil beträgt zusammen 8.790 m² und entspricht damit einem Anteil von rund 43 % des Plangebietes.

Innerhalb der vorhandenen Fläche mit Einzelhandelsnutzung befinden sich insbesondere randlich kleinere Flächen mit Rasen (SGr) oder mit Ziergehölzen (SGs), die teils auf einem niedrigen Lärmschutzwall angelegt sind. Weiterhin befinden sich auf dem Baugrundstück der Einzelhandelsnutzung 12 heimische Laubbäume, wie Eiche, Linde und Spitzahorn (HEt). Der noch rechtskräftige Bebauungsplan 114, 1. Änderung hat zudem weitere 7 heimische Laubbäume festgesetzt, die nicht umgesetzt oder nicht mehr vorhanden sind.

Das Wohnbaugrundstück am Rotkehlchenweg entspricht den Biotoptypen Gebäude neuer Bausubstanz (SXx) sowie kleinflächigen Hausgärten, strukturarm (SGz) und strukturreich (SGb).

Südlich des Wohnbaugrundstücks befindet sich eine kleine Fläche mit einer typischen Feldhecke (Hft), die sich im Osten außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt und die Wohnbebauung entlang des Rotkehlchenweges zur Landschaft eingrünt.

Unmittelbar westlich der Wohnbaufläche schließt ein Fußweg mit Pflasterbelag (SVs) an. Er führt über eine Fläche mit ruderaler Staudenflur frischer Standorte (RHm), die wie eine öffentliche Grünfläche genutzt wird. Kennzeichnende Arten sind Gewöhnlicher Beifuß, Acker-Kratzdistel, Quecke, Tüpfel-Johanniskraut und Brennnessel. Die Fläche wird extensiv gepflegt, d.h. nach Auskunft der Gemeinde nur einmal im Jahr, im Herbst gemäht.

An den Plangebietsgrenzen im Westen und Südosten sowie nördlich und südlich der ruderalen Staudenflur sind Knicks unterschiedlicher Ausprägung vorhanden:

- HWw – Knick am Wald (ca. 20 lfd. m) im Osten der ruderalen Staudenflur,
- HWo – Knickwall ohne Gehölze (ca. 60 lfd. m) unmittelbar südlich der bestehenden Einzelhandelsnutzung,
- HWt – typischer Knick (ca. 350 lfd. m) im Westen des Plangebietes beidseitig der Grünverbindung, sowie südlich und östlich der ruderalen Staudenflur.

Alle Knicks wie auch die typische Feldhecke sind geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG und besitzen damit eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Östlich der ruderalen Staudenflur befindet sich ein kleiner Abschnitt mit Forst aus heimischen Laubbäumen, der aber keiner natürlichen Waldgesellschaft entspricht (WFy) und Pionierwald (WPy).

Im Norden des Plangebietes befinden sich Teile der Straßenverkehrsfläche Dammstücken im Plangebiet. Hierzu zählen versiegelte Fußwege und Grundstückszufahrten (SVs) sowie Bankette mit intensiver Pflege (SVi) und Straßenbegleitgrün mit Bäumen (SVh). Im Westen ist eine Grünverbindung mit versiegeltem Fuß- und Radweg (SVs) und Rasen (SGr) Teil des Plangebietes.

Flächen, die dem Biotopverbund gemäß § 21BNatSchG dienen, mit Ausnahme der gesetzlich geschützten Knicks und der typischen Feldhecke, gibt es im Plangebiet nicht.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

29.05.2018

Abbildung 19: Bestand Biotope (o.M.; SWUP GmbH, 2017)



Tiere

Im Rahmen des zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 erarbeiteten Artenschutzbeitrages (LANDSCHAFTSPANUNG JACOB, 2016) wurde das Plangebiet begangen und die Biotopstrukturen auf tierökologisch relevante Strukturen begutachtet. Weiterhin wurde das Potential für streng geschützte Pflanzenarten eingeschätzt bzw. im Plangebiet nach ihnen gesucht.

Aufgrund der Merkmale des Vorhabens wurden durch externe Fachgutachter Detailkartierungen für folgende Tiergruppen bzw. Tierarten vorgenommen:

- Haselmaus
- Fledermäuse
- Vögel

Für alle weiteren Tiergruppen wurden in einer Datenrecherche die verfügbaren Datengrundlagen ausgewertet bzw. ihr Vorkommenspotential aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen eingeschätzt.

Vorkommen der Haselmaus konnten danach für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Mit der Zwergfledermaus und der Wasserfledermaus wurden nur 2 Fledermausarten im Plangebiet festgestellt. Das Untersuchungsgebiet wurde fachgutachterlich hinsichtlich Arten- und Individuenreichtum als unterdurchschnittlicher Fledermauslebensraum bewertet. Mit nur einem Jagdhabitat mittig am Westrand des Plangebietes besitzt die Fläche nur eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, auch keine Winterquartiere. Die Bestandsgebäude können potentiell als kurzzeitig genutzte Tagesquartiere für Fledermäuse im Sommer eine geringe Funktion besitzen. Es gibt Hinweise auf Fledermausquartiere im Trafohaus an der Straße Dammstücken durch den NABU. Diese sind durch die Planung jedoch nicht betroffen, weil das Trafohaus bestehen bleibt. Bedeutende Flugstraßen, die unterschiedliche Teillebensräume von Fledermauspopulationen miteinander verbinden und regelmäßig genutzt werden, wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Im Plangebiet sowie angrenzender Flächen im Süden und Südosten wurden insgesamt 29 Vogelarten festgestellt, davon sind 20 Arten als Brutvögel (mit insgesamt 75 Revieren) einzustufen und 9 weitere Arten als Nahrungsgäste. Es wurden keine Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Arten der Roten Listen Deutschlands oder Schleswig-Holsteins, keine Arten mit hohen Ansprüchen an das Bruthabitat und keine streng geschützten Arten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet festgestellt. Alle Brutvogelarten sind in Schleswig-Holstein mit einem Landesbestand von 1.001 bis 10.000 bzw. > 10.000 Brutpaaren mittelhäufig oder häufig. Es wurden folgende Artengilden festgestellt:

Gehölzfreibrüter

Vorwiegend in Gehölzen brütende Arten mit freien Nestern in Bäumen, Gebüschern sowie in der dazugehörigen Krautschicht:

Amsel, Buchfink, Fitis, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp.

Gehölznischen- und -höhlenbrüter

Vorwiegend in Gehölzen brütende Arten mit Nestern in Spalten, Nischen oder Höhlen von Bäumen sowie künstlichen Nistkästen:

Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise.

Gebäudebrüter

Arten mit bevorzugtem Neststandort an/in Gebäuden oder anderen künstlichen Bauwerken:

Bachstelze

Als Niststätten dienen nahezu ausschließlich die Hecken- und Knickstrukturen, die Gehölzbestände südlich und südöstlich außerhalb des Plangebietes sowie die angrenzenden, teilweise naturnahen Gartengrundstücke mit verschiedenen Nistkästen. Bevorzugt wurden die Bereiche, die einen dichteren Unterwuchs aufwiesen.

Die Freifläche mit ruderaler Staudenflur unmittelbar südlich des bestehenden Nahversorgungszentrums wurde von Vögeln überwiegend zu Nahrungssuche genutzt. Bedingt durch die intensive Nutzung und Frequentierung durch Fußgänger, Hundebesitzer und Radfahrer weist diese Flächen keine Eignung als Brutstandort auf.

Soweit einsehbar konnte im unmittelbaren Umfeld der Bestandsgebäude nur die Bachstelze mit einem Brutpaar festgestellt werden. Dieser Halbhöhlen- und Nischenbrüter nutzt aber neben Bauwerken auch Nistmöglichkeiten in Gehölzen und am Boden, so dass der Niststandort nicht eindeutig den Bestandsgebäuden zugeordnet werden konnte.

Insgesamt weist der Bestand ein für die Lage und Habitatausstattung typisches und zu erwartendes Artenspektrum an Brutvögeln mit einer entsprechenden Anzahl an Revierpaaren auf. Besonderheiten bzw. seltene, gefährdete oder anspruchsvolle Arten fehlen im Brutbestand.

Umweltauswirkungen

Biotope

Bei Umsetzung der Planung steigt die Versiegelung insgesamt auf etwa 14.950 m². Es kommt dadurch zu erheblichen Neuversiegelungen im Plangebiet mit einem Umfang von etwa 6.160 m² vollversiegelten Flächen (Gebäude, Anlieferungsrampen, Stellplätze und Zufahrten). Entsprechend erhöht sich der Anteil der für Pflanzen und Tiere bedeutungslosen Flächen.

Von der ruderalen Staudenflur im südlichen Plangebiet werden insgesamt 5.500 m² überplant und gehen dauerhaft verloren. Auch kleinere Vegetationsflächen im Bereich des bestehenden Nahversorgungsstandortes mit Ziergehölzen sowie 11 vorhandene Laubbäume gehen verloren.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

29.05.2018

Weiterhin werden der nördlich der ruderalen Staudenflur gelegene Knick ohne Gehölze (HWo) auf etwa 60 lfd. Meter Länge (und ca. 4,5 m Breite) und der am Südrand der ruderalen Staudenflur gelegene typische Knick (HWt) auf etwa 75 lfd. Meter Länge (und ca. 4,0 m Breite) überplant und damit zerstört. Diese Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Knicks kann nicht vermieden werden, wird jedoch auf das unvermeidbare Maß begrenzt. Umgekehrt werden die am westlichen und am südöstlichen Rand des Plangebietes liegenden Knicks erhalten.

Da die ruderale Staudenflur dem Bebauungsplan Nr. 91 als Ausgleichsfläche zugeordnet ist, muss die Überplanung zusätzlich durch eine wertgleiche Zuordnung einer Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet kompensiert werden.

Die zusätzliche Versiegelung und der Verlust von Vegetation stellen erhebliche negative Umweltauswirkung mit negativen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Landschaft dar.

Tiere

Für Fledermäuse besteht eine Tötungsgefahr, wenn durch den Abriss der Bestandsgebäude ggf. doch besetzte Tagesquartiere beseitigt werden. Ein Abriss der Gebäude im Winter ist unproblematisch, weil Winterquartiere sicher ausgeschlossen werden können. Bei einem Abriss im Sommer kann die Tötungsgefahr durch eine vorherige Besichtigung durch einen Fledermaussachverständigen vermieden werden.

Tötungen von Vögeln sind insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Im Plangebiet sind nur Vögel erfasst worden, deren Brut- und Aufzuchtzeiten mit den gesetzlich festgelegten Gehölzfällfristen abgedeckt werden. Für die Entnahme von Gehölzen sind daher die Fällverbotsfristen gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5 Nr. 2 vom 01. März bis zum 30. September einzuhalten. Hierdurch sind Tötungen und Verletzungen für Gehölzfreibrüter, Gehölznischen- und -höhlenbrüter ausgeschlossen. Für Gebäudebrüter ist beim Abriss der Bestandgebäude zu beachten, diese lediglich außerhalb der Brutzeit, die zwischen dem 01. März und dem 31. Juli liegt, abzureißen bzw. nach vorheriger Begutachtung und dem Ausschluss von Brutvögeln.

Weiterhin kann es durch den Verlust der Knicks sowie durch Störwirkungen aus der geplanten Bebauung und Nutzung zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Nester) kommen. In Bezug auf das Plangebiet kann angenommen werden, dass für einen Teil der im Sommer 2016 angrenzend zur Ruderalfläche brütenden Arten die Knicks als Fortpflanzungsstätten nicht mehr genutzt werden, da sich die angrenzenden Störungen durch Parkplatz, Anlieferungen, etc. soweit erhöhen werden, dass die betreffenden Arten sich einen störungsärmeren Brutplatz suchen werden.

Es kommt demnach zu Habitatverlusten für gebüsch- und gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten. Das Verbot des Beschädigens von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten tritt somit ein. Gemäß § 44 Abs. 5 liegt für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Gemäß der Brutvogelkartierung sind die zu erwartenden Vogelarten der Gehölze überwiegend anspruchslos, störungsunempfindlich, ungefährdet und nicht obligatorisch auf einen Brutplatz angewiesen. Für diese Arten kann ein vorübergehender Verlust der Funktion der betroffenen Lebensstätten hingenommen werden, wenn langfristig mit keiner Verschlechterung der Bestandssituation im räumlichen Zusammenhang zu rechnen ist.

Im räumlichen Zusammenhang sind insbesondere durch den Verbleib weiterer gebüschreicher Flächen südlich und südöstlich des Plangebietes sowie auch im Übergang zur knickreichen Feldmark südöstlich und östlich des Plangebietes weitere ähnliche Gehölzstrukturen vorhanden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Generell wird eine Eingrünung der Bauflächen mit Gehölzen und Gebüschern vorgesehen, die einen Teil der verlorengegangenen Habitate wieder auffangen kann. Ein Ausgleich für verloren gegangene Knicks erfolgt überwiegend extern.

Für gebäudebrütende Arten sind Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ausreichend in der Umgebung vorhanden. Außerdem entstehen neue Gebäude für den Einzelhandel. Durch eine Dachbegrünung stehen weitere Brutmöglichkeiten für diesbezüglich angepasste Arten zur Verfügung.

3.2.1.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im südlichen Plangebiet mit der ruderalen Staudenflur und insbesondere den Knickbeständen kann als landschaftstypisch bezeichnet werden.

Die durch den Einzelhandel genutzten Flächen im Norden sind als landläufig typischer Nahversorgungsstandort ohne typische Landschaftselemente einzuordnen. Baum- und Gehölzbestände sind allein an den Rändern vorhanden und fehlen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen.

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

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.

Die südlich des Nahversorgungszentrums gelegene Freifläche mit der vorhandenen Wegebeziehung vom Rotkehlchenweg zum Fuß- und Radweg westlich des Plangebie-



tes wird als öffentlich nutzbare Grünfläche weit überwiegend als Transitraum und für den Hundeauslauf genutzt und besitzt hauptsächlich eine visuelle Wertigkeit.

Umweltauswirkungen

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

Gleichzeitig werden wesentliche Landschaftsbildelemente durch den Erhalt von Knicks gesichert und wird das Landschaftsbild durch die Vorgaben zur Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung und zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken im Bereich der Stellplatzanlage neu gestaltet.

Bei Umsetzung der Planung entfallen keine bedeutenden erholungswirksamen Freiflächen. Die Erholungsflächen verkleinern sich zwar durch die Überplanung der südlichen Freifläche, jedoch verbleibt weiterhin ein großräumiger Landschaftsraum für die Erholung südlich des Plangebietes.

Die ost-west-gerichtete Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet Rotkehlchenweg zum Wohngebiet Auf dem Damm über die Fläche des Nahversorgungsstandortes wird erhalten und durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

3.2.1.6 Mensch - Gesundheit

Ausgangssituation

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.

Umweltauswirkungen

Für die Lärmentwicklung bei Umsetzung der Planung - insbesondere die zu erwartenden Veränderungen aufgrund der Vergrößerung des Standortes, einer veränderten Anordnung der Bebauung und der Anlieferungszonen sowie der Zunahme der Stellplätze und damit des durch die Planung induzierten Verkehrs - liegt eine Schalltechnische Untersuchung (LAIRM CONSULT GMBH, 2016) vor, die die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen aufgezeigt und beurteilt. Im Ergebnis werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. U.a. werden Festsetzungen zu Lärmschutzwänden entlang von Anlieferungszonen und Stellplätzen zum Schutz angrenzender Wohnnutzung getroffen. Negative Umweltauswirkungen verbleiben nicht.

3.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Kultur- und Sachgüter gibt es im Plangebiet nicht.

Südlich und südöstlich des Plangebietes grenzt ein Gehölzbestand an, der gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) als Wald gilt. Im Plangebiet sind daher Waldabstandsregelungen zu beachten.

Umweltauswirkungen

Keine. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Waldabstandsregelungen werden im Zuge der Planung in mit der Forstbehörde abgestimmter, modifizierter Form eingehalten.

3.2.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Schutzgutübergreifende Wirkungsnetze, die über die dort beschriebenen Wirkungen hinaus reichen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es im Plangebiet bei der vorhandenen Nutzung als Nahversorgungsstandort mit den bestehenden bebauten und versiegelten Flächen. Auch die im Süden vorhandenen ruderalen Staudenfluren sowie die Knickbestände würden voraussichtlich unverändert erhalten bleiben. Die Wohnbaufläche bliebe ebenfalls wie im Bestand. Positive Auswirkungen auf die Umwelt wären bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der B-Plan-Änderung und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Neuversiegelung und nutzungsbedingte Flächeninanspruchnahme wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächengröße und den Zuschnitt der Baugebiete S01 und S02 für das Nahversorgungszentrum begrenzt.

Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser entweder dem örtlichen Regenwasserableitsystem zugeführt werden, wo es in naturnahen Regenrückhaltebecken versickert wird, oder vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert.



Für die Baugebiete S01 und S02 ist eine extensive Dachbegrünung von 55 % der Dachflächen festgesetzt (zuzüglich einer ausnahmsweisen Abweichung um 5 %). Damit sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und bedingt als Lebensraum für Flora und Fauna. Sie mindert die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Pflanzen und Tiere.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind die gesetzlich geschützten Knicks entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Erhaltung festgesetzt. Damit werden Eingriffe in Knicks auf das unvermeidbare Maß minimiert.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf die Tierwelt, insbesondere zum Schutz von Brutvögeln, bei der Beseitigung von Gehölzen die Fällverbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September zu berücksichtigen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen ist der Abriss von Bestandsgebäuden im Winter, im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar durchzuführen, weil Winterquartiere sicher ausgeschlossen werden können. Außerhalb dieser Frist ist ein Gebäudeabriss nur nach vorheriger Besichtigung durch einen Fledermaussachverständigen zulässig. Bei Beachtung des oben genannten Winterzeitraums für einen Gebäudeabriss können auch Tötungen von an Gebäuden brütenden Vögeln vermieden werden. Außerhalb dieser Frist ist während der Brutzeit vom 01. März bis 31. Juli ein Gebäudeabriss nur nach vorheriger Besichtigung durch einen Vogelsachverständigen zulässig.

Zum Schutz vor Lärm sind verschiedene Regelungen gemäß Schalltechnischem Gutachten (LAIRM CONSULT 2016) vorgesehen:

Als aktiver Schallschutz ist im Westen des im Plangebiet liegenden allgemeinen Wohngebietes eine Lärmschutzwand entlang der geplanten Stellplatzanlage mit einer Länge von 40 m und einer Höhe von 2,5 m über Gelände zu errichten.

Im Westen des sonstigen Sondergebiets S0 2 sind entlang der südlichen Anlieferungszone aktive Schallschutzmaßnahmen, bspw. als Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände vorzusehen. Alternativ wäre auch eine Einhausung der südlichen Anlieferungszone mit entsprechender Lärmkapselungswirkung denkbar.

Zum Schutz der Wohnnutzung des im Plangebiet liegenden allgemeinen Wohngebietes vor Gewerbelärm sind in bestimmten, der Stellplatzanlage zugewandten Bereichen vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm (Straße) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung

dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Ausgleichsmaßnahmen

Infolge der Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt werden und durchzuführen sind.

Die geplanten Einzelbaumanpflanzungen von 26 Laubbäumen in den Baugebiete SO1 und SO2 dienen dem Ausgleich von Baumverlusten durch die Neubebauung sowie der Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage und damit der Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die im Plangebiet verbleibenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ am Südost-, Süd- und Südwestrand des Geltungsbereiches, insgesamt 2.060 m², werden erhalten und bleiben als Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan Nr. 91 zugeordnet. Sie beinhalten die zu erhaltenden Knicks entlang des West- und der Ostgrenze im Süden des Plangebietes. Die zu erhaltenden Knicks sollen durch die ergänzende Anpflanzung von 5 Überhältern (einheimische, standortgerechte Laubbäume, StU 18-20 cm) aufgewertet werden.

Zusätzlich ist die Zuordnung weiterer Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich des Naturraums Siebenstücken (Bebauungspläne Nr. 126 und 127) erforderlich und vorgesehen. Außerhalb des Plangebietes werden 13.848 m² flächig für Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten zugeordnet. Weiterhin werden hier 182 lfd. Meter Knickersatz abgegolten.

3.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich für den Änderungs- und Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 wegen der bereits ansässigen, etablierten Nutzung des Nahversorgungszentrums nicht. Eine alternative Standortprüfung für einen Standort an der Hamburger Straße wurde seitens der Betreiber durchgeführt und im Umwelt- und Planungsausschuss 2014 vorgestellt. Hierbei handelte es sich allerdings, im Unterschied zum Plangebiet, um einen derzeit unbebauten, also komplett neu zu entwickelnden Standort, der auch eine entsprechende vollständige Neuversiegelung bedeuten würde. Diese Alternative wurde nach Diskussion verworfen, auch vor dem Hintergrund eines möglichen unerwünschten Leerstandes am derzeitigen, etablierten und integrierten Standort.



Nach Angabe des Vorhabenträgers geht es bei der Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums um eine zukunftsorientierte und notwendige Flächenerweiterung der bereits am Standort ansässigen Betriebe zusammen mit der Verlagerung des benachbart ansässigen Drogeriemarktes. Um den Standort zukunftssträftig aufstellen zu können, ist eine Neuordnung der Baukörper und damit einhergehend eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Die Betreiber legen hierbei neben einer Vergrößerung der Präsentationsflächen für Artikel auch mehr Wert auf Bequemlichkeit und Komfort für die Kunden, welches insgesamt in einer Anhebung der Verkaufsfläche mündet, u.a. auch zugunsten breiterer, kundenfreundlicher Gänge. Auch im Außenbereich bei den Stellplätzen wird mit 2,80 m breiten Stellplätzen sowie i.d.R. breiteren Zufahrtswegen von 7,00 m bis 8,00 m auf Kundenbequemlichkeit orientiert. Die Neuordnung der Baukörper einander gegenüber bewirkt eine bessere Wirkung der Gesamtanlage für alle Betreiber. Es verbessert die Kundenorientierung und den Wechsel der Kunden zwischen den Märkten. Diese Maßnahmen zusammen dienen einer zeitgemäßen Standortentwicklung und damit einem langfristig wirtschaftlichen Weiterbetrieb des vorhandenen Standortes. Insofern sind die Betreiber auf diese baulichen Veränderungen angewiesen.

All diese baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand unter Berücksichtigung weiterer Kriterien wie Zufahrten, Anlieferung etc. nicht möglich. Deshalb müssen für eine zeitgemäße Standortentwicklung bisher unbebaute Flächen hinzugezogen werden.

Die Flächen der Anlieferzonen wurden im Verlauf der Planentwicklung deutlich reduziert. Der Tausch der Anlieferzone bei Edeka von der Ostseite auf die Westseite des Baukörpers hat zur Folge, dass die Immissionen nun vom Rotkehlchenweg abgewandt sind. Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird die Anlieferung eingehaust bzw. eine Lärmschutzwand errichtet.

Die Beibehaltung beider Zufahrten von der Straße Dammstücken dient der besseren Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs.

Die Anzahl der Stellplätze wurde im Verlauf der Planentwicklung reduziert. Insgesamt werden ca. 181 Stellplätze verortet.

Varianten zum Parken auf dem Dach oder unter dem Gebäude zugunsten eines geringeren Flächenbedarfes wurden nicht im Detail geprüft, weil derartige Lösungen laut der Betreiber von Kunden nicht angenommen werden. Rampen werden häufig und insbesondere von älteren Menschen als unangenehm empfunden. Hinzu kommt, dass bei tiefgeschossigem Parken der Markt nicht mehr ebenerdig für Kunden zu erreichen wäre, weil man ihn „aufständern“ müsste, um eine natürliche Belüftung zu gewährleisten. Fahrstühle werden von den Betreibern hier nicht als ausreichende barrierefreie Erreichbarkeit gewertet. Die andere Möglichkeit des „klassischen“ Tiefparkens erfordert ebenfalls zusätzliche Flächen für Fahrstühle und Treppenhäuser, die auf die Erdgeschossfläche der Märkte aufzuschlagen wären. Außerdem gingen mit dieser Lösung weitere Belüftungsgeräte im Außenbereich und damit weitere Lärmquellen einher. Gegen das Dachparken spricht ein weiterer Flächenbedarf für

die Außenrampe. Hinzu kämen hier die Immissionen, die durch Dachparken verursacht werden (Verkehrslärm der Fahrzeuge auf der Rampe und dem Dach, Lichtkegel). Ein Gründach wäre im Falle des Dachparkens ebenfalls nicht umsetzbar. Daher wurde eine ebenerdige, barrierefreie Erreichbarkeit weiterverfolgt.

Die Fußgänger- und Radverkehrsführung über den Nahversorgungsstandort wurde im Verlauf der Planentwicklung verbessert. Hierzu wurde die Anordnung und Breite der Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer optimiert sowie auch eine Nord-Süd-Verbindung zwischen den beiden Märkten aufgenommen. Die gefundene Lösung fördert die Sicherheit beim Passieren des Areals für Fußgänger und Radfahrer.

Durch die Reduzierung des Flächenbedarfs im Verlauf der Planentwicklung konnte neben dem westlichen Knick auch der östliche Knick der Ausgleichsfläche erhalten werden.

Weiterhin wurde der Waldabstand nach Süden gemäß der Abstimmung mit der Forstbehörde vergrößert.

Zu dem Stellplatzbegrünungskonzept in Form von großen Pflanzinseln kam im Verlauf der Planentwicklung auch eine ökologische Aufwertung durch die Berücksichtigung extensiver Dachbegrünung auf den Gebäuden.

Eine wirtschaftlich sinnvolle und tragfähige Erweiterung des bestehenden Standortes mit einem noch geringeren Flächenverbrauch ist nicht umsetzbar, so dass eine weitere Minderung versiegelter Flächen nicht möglich ist.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR).

Eingriffsrelevant sind der Neubau von Gebäuden sowie die Erweiterung von Stellplätzen mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden und einer Beseitigung von Vegetationsflächen. Weiterhin eingriffsrelevant ist die Inanspruchnahme zugeordneter Ausgleichsflächen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 91.

Bei Eingriffen im Rahmen von Änderungen bestehender Bebauungspläne gilt gemäß Runderlass MI/MELUR Kapitel 2.8 folgendes:

„Nach BVerwG (Beschluss vom 31. Januar 2006 – 4 B 49/05=NvWZ 2006 – S. 823) können Eingriffe auch auf Ausgleichsflächen zulässig sein. Kommt es zu einer Inanspruchnahme von solchen Ausgleichsflächen, folgt daraus eine abermalige Aus-



gleichspflicht für die damit einhergehenden erneuerten Eingriffe. (...). Bei der Kompensation wird einmal der Eingriff in ein unbebautes Grundstück, zum anderen aber auch der Eingriff in eine (bereits beim ursprünglichen Eingriff bilanzierte Funktion als) Ausgleichsfläche zu berücksichtigen sein.“

3.3.1 Kompensation vorhandener Ausgleichsfunktionen und -flächen

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 91 bilanziert als auszugleichende Eingriffe:

- 8.022 m² für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Neuversiegelung und
- 28 lfd. m Knickverlust durch Knickdurchbrüche für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz.

Als Ausgleich sind gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzt:

- 7.878 m² Herstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß mit dem Entwicklungsziel artenreiche Wiese mit Gehölzinseln.
- 945 m² Knickschutzstreifen ohne Nutzung (entlang vorhandener Knicks, bspw. entlang des Spielplatzes).
- 335 lfd. m Neuanlage von Knicks am Rand der o.g. Fläche für Maßnahmen.

Der Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 91 nennt als Bestandsnutzung vor Umsetzung der o.g. Ausgleichsmaßnahme brachgefallene Ackerfläche.

Als Ausgleichsbedarf für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser für den Bebauungsplan Nr. 91 wurde ein Flächenbedarf von 8.022 m² ermittelt, der durch Umsetzung o.g. Maßnahmen erreicht wurde.

Teilflächen der Wiesen-Ausgleichsflächen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 überplant. Im Südosten und Südwesten des Geltungsbereiches verbleiben 2.060 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“, die weiterhin dem Bebauungsplan Nr. 91 als Ausgleich zugeordnet werden.

Nach Abzug der erhaltenen Ausgleichsflächen „A“ verbleibt somit ein Ausgleichsbedarf von 5.962 m², die möglichst in Form „Herstellung artenreicher Wiesenflächen“ als Ersatz aus dem Ausgleichsflächenkataster erneut (zusätzlich zu den aktuellen Kompensationserfordernissen) zuzuordnen sind. (Der zugrunde liegende Verhältnisansatz ist dabei 1:1, d.h. es wird von einer Entwicklung höherwertiger Biotop aus Acker bzw. Ackerbrache ausgegangen. Werden Ausgleichsflächen zugeordnet, die aus bereits höherwertigen Biotopen entstanden sind, muss das Verhältnis angepasst und erhöht werden. Ggf. ist dies jedoch aber bereits in den berechneten Kompensationspunkten des jeweiligen Ausgleichsflächenkatasters berücksichtigt.)

3.3.2 Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind vorwiegend „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ gemäß Runderlass MI/MELUR. Hierzu zählen Gewerbeflächen, die derzeit nicht versiegelt sind, sowie die Ausgleichsfläche im Süden mit ruderaler Staudenflur.

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden. Der Runderlass MI/MELUR sieht diesbezüglich für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Letzteres kann hier jedoch nicht angesetzt werden, weil auch die Stellplätze zum Schutz des Grundwassers vollversiegelt ausgeführt werden müssen. Flächen mit extensiver Dachbegrünung mindern dabei um die Hälfte ihrer Größe den genannten Ausgleichsbedarf.



Tabelle 3: Neuversiegelung von Boden

Neuversiegelung von Boden			
Flächenart	Geplante Versiegelung in m²	Versiegelung im Bestand in m²	Neuversiegelung in m²
SO 1 gesamt 6.310 m ² (GRZ 0,9 = 5.680 m ²) davon anteilig:			
- vollversiegelte Flächen (Hauptnutzung Gebäude)	1.860		
- abzüglich 50% der festgesetzten Dachbegrünung	- 465		
auszugleichende Vollversiegelung (Hauptnutzung Gebäude)	1.395		
vollversiegelte Flächen, (Anlieferung, Zufahrten, Stellplätze, Wege)	3.820		
SO 2 gesamt 9.215 m ² (GRZ 0,9 = 8.294 m ²) davon anteilig:			
- vollversiegelte Flächen (Hauptnutzung Gebäude)	3.690		
- abzüglich 50% der festgesetzten Dachbegrünung	- 923		
auszugleichende Vollversiegelung (Hauptnutzung Gebäude)	2.767		
vollversiegelte Flächen, (Anlieferung, Zufahrten, Stellplätze, Wege)	4.604		
Vollversiegelung SO 1 und SO 2	12.586	7.924	4.662
SUMME			4.662
WA gesamt 1.220 m ² (GR = 300 m ²) davon anteilig:			
vollversiegelte Flächen (Gebäude, Terrasse)	300	160	140
teilversiegelte Flächen, wasserdurchlässig	150	180	- 30
SUMME			110

Tabelle 4: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden

Eingriff Boden	Ausgleichserfordernis		
	beanspruchte Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor gem. Erlass	benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Neuversiegelung durch Vollversiegelung SO 1 und SO 2	4.662	1 : 0,5	2.331
Neuversiegelung durch Versiegelung WA	110	1 : 0,5	55
BODEN GESAMT	4.662	—	2.386

Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 2.386 m² bei einem Anrechnungsfaktor von 100 %. Sollten höherwertige Bestandflächen als Ausgleichsflächen herangezogen werden, ist das Verhältnis entsprechend dem Ausgangswert der Fläche mittels Anrechnungsfaktor zu erhöhen.

Als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im Plangebiet keine Maßnahmen festgesetzt. Eine Minderung durch die Dachbegrünung ist gemäß Erlass MI/MELUR bereits angerechnet (siehe Tabelle 3):

- Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen¹ (ges. 5.550 m²) entspricht einer Fläche von 2.775 m². Davon wiederum 50% entspricht einer anrechenbaren Minderungsgröße von 1.388 m².

► **Für das Schutzgut Boden werden die Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig kompensiert. Es verbleiben folgende Ausgleichsbedarfe:**

- 2.386 m² für die Neuversiegelung im Plangebiet,
- 5.962 m² für die Erfüllung des Kompensationserfordernisses aus dem Bebauungsplan Nr. 91.

Als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 114 sind außerhalb des Plangebietes entsprechende Ausgleichsflächen zuzuordnen. Hierzu wird auf den Naturraum Siebenstücken im Bereich der Bebauungspläne Nr. 126 und 127 zurückgegriffen, für den die Schaffung von Extensivgrünland mit kleinen Gehölzgruppen, Weihern und Bleeken aus vorher Ackerland fest- und umgesetzt worden ist. Der Bereich verfügt über einen Ausgleichsüberhang der zugeordnet werden kann. Der Eingriff kann damit vollständig kompensiert werden.

¹ Laut Festsetzung sind 55% der Dachflächen extensiv zu begrünen, ausnahmsweise kann davon um 5% abgewichen werden. Entsprechend werden 50% der Dachflächen der derzeitigen Gebäudevorplanung als begrünt angenommen.



3.3.3 Schutzgut Wasser

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert und normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und behandelt wird.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Wohngebiete ist als gering verschmutzt zu bewerten und soll auf den Grundstücken versickert werden.

Das normal verschmutzte Regenwasser der Bauflächen S01 und S02 soll, erforderlichenfalls gedrosselt, wie im Bestand in das örtliche Niederschlagswasserableitungssystem eingeleitet und in den vorhandenen Regenrückhaltebecken behandelt und zur Versickerung gebracht werden. Die geplante Dachbegrünung wirkt in diesem Zusammenhang als Retentionsraum und dient zudem der Verdunstung.

- ▶ **Für das Schutzgut Wasser verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

3.3.4 Schutzgut Klima, Luft

Die kleinräumig wirksamen klimatischen Ausgleichsfunktionen der Freiflächen im Süden des Plangebietes werden sich infolge der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung und des Verlustes an Grünmasse verringern.

Die Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet, wie auch insbesondere die Dachbegrünung gleichen durch ihre Verdunstungsleistung und die Minderung von Aufheizungseffekten die Beeinträchtigungen aus.

- ▶ **Für das Schutzgut Klima, Luft verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

3.3.5 Schutzgut Biotope und Arten

In Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung und Versiegelung zu rechnen. Mit den überplanten Grün- und Freiflächen sind gemäß Runderlass MI/MELUR Flächen mit nur „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ betroffen. Hier führen die geplanten Nutzungen zum Verlust von Ziergehölzen, Rasenflächen und Hausgärten, für die im Allgemeinen keine Ersatzlebensräume zu schaffen sind.

Durch die Einbeziehung der südlichen Erweiterungsfläche wird jedoch auch der Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz vorbereitet. Dies betrifft gesetzlich geschützte Knickflächen sowie die artenreiche ruderale Staudenflur. Mit diesen unvermeidbaren Verlusten gehen Lebensräume mit besonderer Bedeutung z.B. für an Stauden und Blütenpflanzen gebundene Arten und Gehölzbrüter verloren.

Bei der ruderalen Staudenflur im Gebiet handelt es sich um kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte, die gemäß Erlass MI/MELUR im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Tabelle 5: Kompensationsbedarf Biotopausgleich für das Schutzgut Biotope und Arten

Eingriff Biotope und Arten	Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	beanspruchte Flächengröße	Ausgleichsfaktor	benötigte Ausgleichsfläche
S02			
Verlust ruderaler Staudenflur (RHm)	5.500 m ²	1 : 1	5.500 m ²
BIOTOPE UND ARTEN GESAMT	5.500 m²		

Ausgleichsmaßnahme für die Knickbeseitigung ist gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MELUR, 2013) die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2, bei nicht mit Gehölzen bewachsenen Knicks im Verhältnis von 1 : 1.

Zur Reduktion des Knickaustauschs können auch Aufwertungsmaßnahmen auf bestehenden Knicks in räumlichem Zusammenhang bis zu einem Umfang von der Hälfte des insgesamt zu erbringenden Ausgleichs vorgesehen werden. Dies sind z.B. Bepflanzung von Lücken in der Knickvegetation mit heimischen Gehölzen oder Bepflanzung mit Ersatzbäumen. Die Neuanlage eines Knicks hat sich dabei nach Art und Struktur an einem mängelfreien Zustand des zu beseitigenden Knicks zu orientieren und ist gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2013) durchzuführen.

Tabelle 6: Kompensationsbedarf Knickersatz für das Schutzgut Biotope und Arten

Eingriff Biotope und Arten	Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	beanspruchte Knicklänge	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich durch Neuanlage von Knicks
S02			
Verlust typischer Knick (HWt)	75 lfd. m	1 : 2	150 lfd. m
Verlust Knickwall ohne Gehölze (HWo)	60 lfd. m	1 : 1	60 lfd. m
BIOTOPE UND ARTEN GESAMT	210 lfd. m		

Weiterhin entfallen bei Umsetzung der Planung Einzelbäume, die gemäß Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änderung festgesetzt und im Plangebiet vorhanden sind. Sie sind gemäß gültiger Baumschutzsatzung im Verhältnis 1:1 mit gleicher oder standortgerechter Art (Stammumfang mindestens 14 cm bis höchstens 18 cm) auf dem



Grundstück nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume, die gemäß Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änderung festgesetzt aber nicht vorhanden sind, sind in gleicher Weise ausgleichspflichtig.

Tabelle 7: Bedarf an Ersatzbäumen

Einzelbaum	Anzahl Verlust	Ersatzerfordernis
Straßenverkehrsfläche im Bereich geplanter Zufahren	2 Stück	2 Stück
S01 und S02	9 Stück	9 Stück
in B-Plan Nr. 114-1 auf dem Baugrundstück festgesetzt aber nicht vorhanden	7 Stück	7 Stück
SUMME ERSATZBÄUME		18 STÜCK

Im Plangebiet wird die Anpflanzung von 26 Einzelbäumen auf den Baugrundstücken S01 und S02 festgesetzt. Sie gleichen die Verluste vollständig aus.

► **Für das Schutzgut Biotope und Arten werden die Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig kompensiert. Es verbleiben folgende Ausgleichsbedarfe:**

- 5.500 m² Ausgleichsflächen,
- Neuanlage von 210 lfd. Meter Knick.

Als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 sind außerhalb des Plangebiets weitere Ausgleichsflächen und -maßnahmen zuzuordnen. Hierzu wird auf den Naturraum Siebenstücken im Bereich der Bebauungspläne Nr. 126 und 127 zurückgegriffen, für den die Schaffung von Extensivgrünland mit kleinen Gehölzgruppen, Weihern und Bleeken aus vorher Ackerland fest- und umgesetzt worden ist. Der Bereich verfügt über einen Ausgleichsüberhang der zugeordnet werden kann. Weiterhin stehen in diesem Bereich noch 182 lfd. Meter Knick zur Verfügung und werden zugeordnet. Für das verbleibende Knickersatzdefizit von 28 m erfolgt eine Aufwertung des verbleibenden Knicks im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 durch die Anpflanzung von 5 Überhältern (einheimische, standortgerechte Laubbäume, StU 18-20 cm). Der Eingriff kann damit vollständig kompensiert werden.

3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der Charakter des nördlichen, vorhandenen Nahversorgungsstandortes verändert sich nur gering.

Der bisherige Charakter der südlichen Freifläche wird durch die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes jedoch verändert. Vegetationsflächen, insbesondere landschaftsbildprägende ruderale Staudenfluren und Knickstrukturen werden beseitigt. Die einbindende Funktion der randlichen Knickflächen in Bezug auf den angrenzenden Landschaftsraum bleibt insgesamt aber erhalten.

Eine weiträumige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens ist insgesamt nicht zu erwarten.

Die Baumanpflanzungen zur Stellplatzbegrünung und die Dachbegrünung sorgen für eine urbane Durchgrünung des Plangebietes und für eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

- ▶ **Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen im Plangebiet, unvermeidbarer Knickverluste und des abzureißenden Gebäudebestandes eine besondere Relevanz für Brutvögel, baum- und gebäudebewohnende Fledermäuse sowie für Haselmäuse. Für diese Tiergruppen wurden 2016 Untersuchungen durchgeführt. Im Anschluss erfolgte eine Abprüfung des Eintretens der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Planung in einem Artenschutzbeitrag (LANDSCHAFTSPANUNG JACOB, 2016), dessen Hauptergebnisse bereits im Kap. 2.1.4 dargestellt sind.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Fällung von Gehölzen und Knicks gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar eines Jahres (Schutz von Brutvögeln),
- Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar eines Jahres bzw. außerhalb dieser Zeit nur nach Besichtigung durch einen Fledermaussachverständigen und Ornithologen und negativen Nachweis eines Besatzes von Fledermäusen oder Brutvögeln

können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden, so dass keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen und keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.5 Grünordnung

Zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Wiederherstellung des



Landschaftsbildes sind nachfolgende grünordnerische Regelungen erforderlich, die im Grünordnungsplan dargestellt sind.

1. Gesetzlich geschützte Knicks

- 1.1 Die planzeichnerisch festgesetzten vorhandenen Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG zu erhalten. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und beim Rückbau von Knickdurchbrüchen Ergänzungspflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
- 1.2 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Vorgaben gemäß § 21 Abs. 4 LNatSchG (01. Oktober bis einschließlich letzter Tag des Monats Februar) zu berücksichtigen.
- 1.3 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.
- 1.4 Bei Knickdurchbrüchen neu entstehende Knickenden sind mit Oberboden abzuböschten. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.
- 1.5 Zu erhaltende Knicks sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 1.6 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.
- 1.7 Einfriedungen entlang von Knicks sind unzulässig.
- 1.8 In dem vorhandenen und zu erhaltenden Knick westlich des Sonstigen Sondergebietes SO2 sind 5 einheimische, standortgerechte Laubbäume der Qualität 18-20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe als Überhälter nachzupflanzen.

2. Erhaltungsgebote

- 2.1 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 2.2 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

- 2.3 Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder –abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2 m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.
- 2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

3. Anpflanzungsgebote

- 3.1 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen, so dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe
- 3.2 Für festgesetzte Anpflanzungen in den Baugebieten und Verkehrsflächen sind folgende Qualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe
- 3.3 Für Ersatz-Baumpflanzungen an der Straße Dammstücken sind einheitliche Baumarten zu den bereits vorhandenen zu verwenden.
- 3.4 Für Baumpflanzungen an Straßen und Zufahrten sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenansatz mindestens in 2,80 m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.
- 3.5 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
 - a) Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.
 - b) Es sind offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens 6m² herzustellen.
 - c) Die Bäume und Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
 - d) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 3.6 In den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 ist zur Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen für je 8 angefangene Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Gehölzarten gemäß der Text Nr. 3.10 zu verwenden.
Die planzeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und die im Sonstigen Sondergebiet S01 planzeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.



Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 3.7 Die innerhalb der Sonstigen Sondergebiete S01 und S02 planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „1“ sind als blütenreiche Wiesen anzulegen.

Die innerhalb der Sonstigen Sondergebiete S01 und S02 planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „2“ sind dauerhaft mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder als blütenreiche Wiesen anzulegen.

Die planzeichnerisch und mit Vorgabe der Flächengröße festgesetzten Anpflanzflächen für Baumscheiben können unter Beibehaltung der Flächengröße maximal um 1 m verschoben werden.

- 3.8 In den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 sind mindestens 55% der Dachflächen extensiv zu begrünen. In technisch begründeten Fällen ist ausnahmsweise eine Abweichung um höchstens 5% zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.9 Freistehende Lärmschutzwände und Sichtschutz-Gabionenwände sind beidseitig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.10 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete S01 und S02 sind bei der Stellplatzbepflanzung folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides, in den Sorten `Deborah`, `Emerald Queen`	- Spitzahorn
Alnus x spaethii	- Erle
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos, in den Sorten `Inermis`, `Skyline`	- Dornenlose Gleditschie
Ostrya carpinifolia	- Gemeine Hopfenbuche
Quercus palustris	- Sumpf-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia, und in den Sorten `Nyirsegi`, `Semperflorens`	- Robinie
Sophora japonica	- Schnurbaum
Tilia x euchlora	- Krim-Linde

4. Grünflächen

- 4.1 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen.

5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt
- 5.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ sind als artenreiche Staudenfluren mit Gehölzinseln zu entwickeln und zu pflegen. Für die Knicks in den Flächen gelten die Maßgaben gemäß Nr. 1.
7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- 7.1 Den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich auf dem Damm“ werden:
- a) die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ und
 - b) Ausgleichsmaßnahmen auf einer 5.962 m² großen Teilfläche des „Naturraums Siebenstücken“ im Bereich des Flurstücks 31, Flur 1, der Gemarkung Ulzburg und des Flurstücks 4/1, Flur 2, der Gemarkung Ulzburg als Ausgleich zugeordnet.
- 7.2 Den Eingriffen aus den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 werden
- a) die Dachbegrünung gemäß der Text Nr. 3.8,
 - b) die Anpflanzungen gemäß der Text. Nr. 3.6, 3.7 und 3.9
 - c) der Knickersatz über 182 laufende Meter Länge auf dem Flurstück 56, Flur 2, der Gemarkung Ulzburg,
 - d) der Knickersatz durch Anpflanzung von 5 Überhältern gemäß der Text Nr. 1.8 und
 - d) Ausgleichsmaßnahmen auf einer 7.831 m² großen Teilfläche des „Naturraums Siebenstücken“ im Bereich des Flurstücks 31, Flur 1, der Gemarkung Ulzburg und des Flurstücks 4/1, Flur 2, der Gemarkung Ulzburg als Ausgleich zugeordnet.
- 7.3 Den Eingriffen aus dem Allgemeinen Wohngebiet werden
- a) Ausgleichsmaßnahmen auf einer 55 m² großen Teilfläche des „Naturraums Siebenstücken“ im Bereich des Flurstücks 31, Flur 1, der Gemarkung Ulzburg und des Flurstücks 4/1, Flur 2, der Gemarkung Ulzburg als Ausgleich zugeordnet.
8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- 8.1 Fällung von Gehölzen und Knicks gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar eines Jahres (Schutz von Brutvögeln).



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

29.05.2018

8.2 Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit vom 01.Dezember bis 28.Februar eines Jahres bzw. außerhalb dieser Zeit nur nach Besichtigung durch einen Fledermaussachverständigen und Ornithologen und negativen Nachweis eines Besatzes von Fledermäusen oder Brutvögeln.

9. Sonstiges

9.1 Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sollen nur insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel verwendet werden.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

29.05.2018

Abbildung 20: Entwurf Grünordnerischer Fachbeitrag (o.M.; SWUP GmbH, 2017)



3.6 Zusätzliche Angaben

3.6.1 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, der vorangegangenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.114 sowie des die südliche Erweiterungsfläche bisher regelnden Bebauungsplans Nr. 91, eine Ortsbegehung sowie die Auswertung der zum Plangebiet erstellten, folgenden Fachgutachten:

- Geotechnischer Prüfbericht, Baugrunduntersuchung (HEMPEL, 2016)
- Artenschutzbeitrag (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2016)
- Henstedt-Ulzburg B114 2 – Erfassung der Haselmaus (WUTTKE, 2016)
- Potenzialabschätzung und Fledermausuntersuchung auf einer Fläche in Henstedt-Ulzburg (LEUPOLT, 2016)
- B-Plan Henstedt-Ulzburg 114, 2. Änderung, Brutvogelkartierung (PLANULA, PLANUNGSBÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, 2016)
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (LAIRM CONSULT, 2016)

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der derzeitige Bestand zugrunde gelegt. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte entsprechend des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23.

Die Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern Klima und Landschaftsbild basieren auf allgemeinen Annahmen und Rückschlüssen aus dem städtebaulichen und landschaftlichen Bestand.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden gesonderte Erhebungen durchgeführt und anhand der Habitatausstattung und -eignung auch das potenzielle Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG wurden anhand der Erhebungsergebnisse abgeprüft.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht, abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht erkennbar.

Die verwendeten technischen Verfahren und methodischen Ansätze können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

3.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Unter Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Änderung des B-Plans keine unvorherseh-

baren Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Beurteilungsgrundlagen den aktuell geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften entsprechen. Weitergehende Regelungen sind zudem in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich. Maßnahmen zur Überwachung ergeben sich somit nicht.

3.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenerweiterung sowie die Verkaufsflächenanhebung des Nahversorgungszentrums am Standort Dammstücken geschaffen. Durch die Planung wird in einem durch bestehende Einzelhandelsnutzungen teilweise bereits stark vorgeprägten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Die schutzgutbezogene Darstellung der Ausgangssituation und der Auswirkungen des durch die B-Plan-Festsetzungen ermöglichten Vorhabens zeigt auf, dass bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild erhebliche Eingriffe zu erwarten sind.

Eingriffe in Knicks werden auf das unvermeidbare Maß begrenzt. Der westliche und der östliche Knick entlang der südlichen Erweiterungsfläche werden erhalten.

Innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Begrünung der Stellplätze und der Dächer festgesetzt, die eine Neugestaltung des Landschaftsbildes leisten.

Zum Schutz vor Lärm werden u.a. Lärmschutzwände am westlichen und am östlichen Rand des Nahversorgungszentrums gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden Zeiträume für die Fällung von Gehölzen und Knicks sowie für den Abriss der Bestandsgebäude als Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden extern im „Naturraum Siebenstücken“ nachgewiesen. Dies beinhaltet auch eine Ersatzzuordnung für den Bebauungsplan Nr. 91.



4. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 28.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 24.08.2016 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.09.2016 bis zum 04.10.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 12.06.2017 den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 und der Begründung, haben in der Zeit vom 06.07.2017 bis zum 07.08.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.06.2017 in der UMSCHAU ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 21.11.2017 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4.2 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf erfolgten u.a. folgende Änderungen:

- Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche für das Sonstige Sondergebiet S01 von 1.200 m² auf 1.270 m²;
- Anpassung der Baugrenzen in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 zur Abdeckung von Vordächern und Pappresscontainerstandorten sowie der veränderten Gebäudekubatur im S01;

- Vergrößerung der Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet;
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe des Allgemeinen Wohngebietes auf 8,50 m;
- Änderung der zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe für die Gebäude in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 auf eine Höhe zwischen 31,00 m NN und 31,80 m NN;
- Übernahme der Lärmschutzfestsetzungen aus dem überarbeiteten Schalltechnischen Gutachten einschließlich Festsetzung einer Lärmschutzwand westlich des Wohnbaugrundstückes Rotkehlchenweg Nr. 2, von Lärmpegelbereichen und Ausschluss von Immissionsorten;
- Erhöhung der Sichtschutz-Gabionenwand im Osten des Einzelhandelsstandortes entlang des Rotkehlchenweges auf 2,30 m und Festlegung einer beidseitigen Bepflanzung;
- Festsetzung der Größen der Pflanzinseln auf der Stellplatzanlage;
- Begrenzung der Werbepylonhöhe auf 9,00 m;
- Zuordnung von internen und externen Ausgleichsmaßnahmen;
- Ergänzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.



5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“	6.310	30,7 %
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelverbraucher-/ und Drogeriemärkte“	9.215	44,9 %
Allgemeines Wohngebiet	1.220	5,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	670	3,3 %
Öffentliche Grünfläche	1.060	5,1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“	2.070	10,1 %
Summe PLANUNG Plangebiet	20.540	100 %

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die Kosten für die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes einschließlich der erforderlichen Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 21.11.2017 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel
 (Bürgermeister)

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- CIMA, 2016: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI am Dammstücken in Henstedt-Ulzburg. Lübeck.
- CIMA, 2017: Ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten der cima zur Erweiterung des ALDI-Marktes am Standort Dammstücken in Henstedt-Ulzburg. Lübeck.
- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 1999: Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich auf dem Damm“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, in Kraft getreten am 16.09.1999.
- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 2001a: Bebauungsplan Nr. 108 „Ulzburg-Süd – östlich Hamburger Straße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, in Kraft getreten am 31.05.2001.
- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 2001b: Bebauungsplan Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“, Gemeinde Henstedt-Ulzburg, in Kraft getreten am 12.08.2001.
- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 2002: Bebauungsplan Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ 1. Änderung, Gemeinde Henstedt-Ulzburg, in Kraft getreten am 26.09.2002.
- HEMPEL, R., 2016: Geotechnischer Prüfbericht, Baugrunduntersuchung. Danne-
werk/Schleswig.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-
HOLSTEIN (LLUR) (HRSG.), 2016: Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für
die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein, mit Hinweisen zu den gesetzlich
geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-
Richtlinie. – Kartieranleitung, Biototypenschlüssel und Standardliste Bio-
typen -. Flintbek.
- LANDSCHAFTSPANUNG HESS • JACOB (1996/1997): Grünordnungsplan zum B-Plan 91
„Südlich auf dem Damm“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Norderstedt
September 1996 / Juni 1997.
- LANDSCHAFTSPANUNG HESS • JACOB (2000): Grünordnungsplan zum B-Plan 108
„Ulzburg-Süd – östlich Hamburger Straße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg,
Norderstedt Februar 2000.
- LANDSCHAFTSPANUNG JACOB (2016): Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 114
“Nahversorgung Ulzburg-Süd“ 2. Änderung und Erweiterung der Gemeinde
Henstedt-Ulzburg, Norderstedt November 2016.
- LAIRM CONSULT, 2016: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 114 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Bargteheide 2016.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

29.05.2018

LEUPOLT, B., 2016: Potenzialabschätzung und Fledermausuntersuchung auf einer Fläche in Henstedt-Ulzburg. Heidmühlen.

MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT, 2016: Neubau Gewerbeflächen Dammstücken, Henstedt-Ulzburg, Verkehrstechnische Untersuchung. Oststeinbek.

PLANULA, PLANUNGSBÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, 2016: B-Plan Henstedt-Ulzburg 114, 2. Änderung, Brutvogelkartierung. Hamburg.

WUTTKE, N., 2016: Henstedt-Ulzburg B114 2 – Erfassung der Haselmaus. Mölln Februar 2016.

Gesetze und Verordnungen

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013, S. 1170).

LANDESNATURSCHUTZGESETZ SCHLESWIG-HOLSTEIN (LNatSchG) i. d. Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162).

LANDESVERORDNUNG ÜBER GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (BIOTOPVERORDNUNG) vom 12. Januar 2009, zuletzt geändert durch LVO vom 12. Dezember 2013 (GVOBl. S. 570).

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 13. Juni 2013. – (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013; Ausgabe 1. Juli 2013, Nr. 27, S. 468-477).



9. Anlagen

