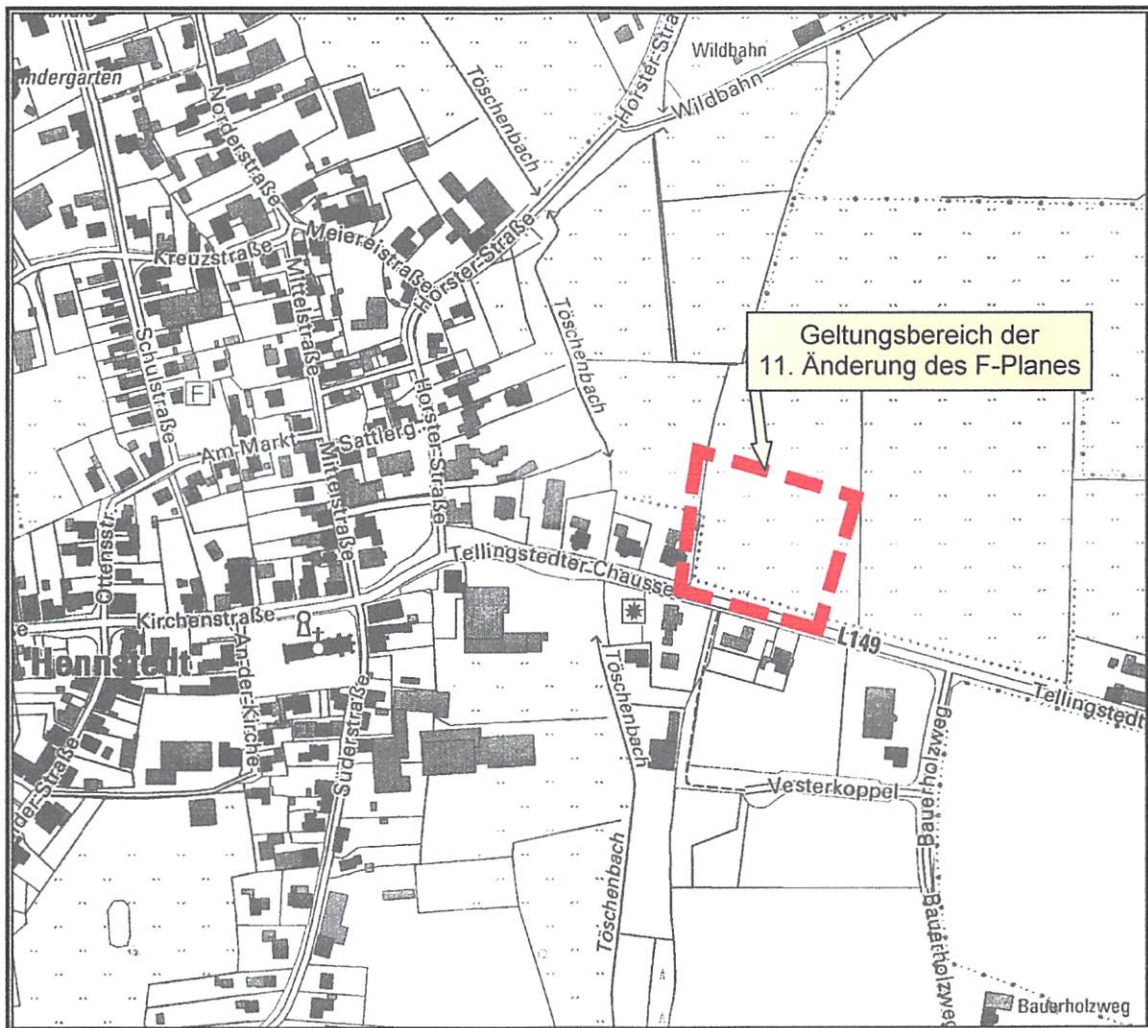


Flächennutzungsplan

11. Änderung

Begründung



Gemeinde Hennstedt
Kreis Dithmarschen

Stand: Endfassung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines.....	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.	Vorhandene und geplante Nutzungen	5
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5.	Umweltbericht.....	6
5.1	Einleitung.....	6
5.2	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen	8
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	9
5.4	Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	9
5.5	Betrachtung von möglichen Planungsvarianten.....	11
5.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	12
5.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	12
5.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	12
5.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	13

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha. Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand an der 'Tellingstedter Chaussee'/'Tellingstedter Straße' (L 149). Er liegt östlich der Wohnbebauung und nördlich der vorgenannten Landstraße. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hennstedt stellt in seiner derzeit geltenden Fassung das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Die Gemeinde beabsichtigt, den Änderungsbereich als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ darzustellen. Parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Hennstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort festgelegt. Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005, leben im Nahbereich der Gemeinde Hennstedt ca. 5.200 Einwohner (Stand: 31.12.2003).

In ländlichen Zentralorten, in deren Nahbereich mehr als 5.000 Einwohner leben, dürfen nach Ziff. 2.8 (5) des 'Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010' (LEP) Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben angesiedelt werden. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie einen separaten Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m² zu errichten. Da die Verkaufsflächen in der Summe den Schwellenwert von 800 m² überschreiten, ist das Kriterium für eine 'großflächige Einzelhandelseinrichtung' erfüllt.

Der geplante Standort liegt am Siedlungsrand im bisherigen Außenbereich. Dadurch, dass zum einen der Standort im Westen an die bestehende Bebauung angrenzt und zum anderen auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Tankstelle und der westlich angrenzenden Bebauung Siedlungsstrukturen bestehen, wird die Einzelhandelseinrichtung Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes werden, so dass das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt wird.

In der Gemeinde Hennstedt besteht zur Zeit eine Einzelhandelseinrichtung (Verbrauchermarkt Sky), die ca. 150 m von dem geplanten Standort entfernt an derselben Straße liegt. Gegenüber dem Sky-Markt befinden sich auf der anderen Straßenseite eine Bank und eine Apotheke. Es handelt sich insgesamt um den zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Ortes. Aufgrund der geringen Entfernung zu dem geplanten Standort des Lebensmittel-Discounters sind die Voraussetzungen für einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang gegeben, so dass dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen wird.

Um ihrer Verantwortung, für ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu sorgen, gerecht zu werden, hat die Gemeinde die Durchführung einer Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben. Gegenstand der Untersuchung war die Frage, ob die geplante Ansiedelung des Lebensmittel-Discounters zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender Einzelhandelseinrichtungen im Ort (hier: Verbrauchermarkt Sky) oder in den Nachbargemeinden (z. B. in Tellingstedt) führen könnte. Die Verträglichkeitsanalyse wurde von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, durchgeführt. Der Abschlussbericht wurde am 23.03.2012 vorgelegt.

Die Untersuchung legt dar, dass zur Zeit ca. 75,4 % der Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Hennstedt, bezogen auf die Warengruppen 'Lebensmittel' und 'Gesundheit und Körperpflege', aus dem Amtsbereich abfließt. Lediglich 15,2 % der Kaufkraft werden in der Gemeinde gebunden. Die verbleibenden 9,4 % fließen zu den Einzelhandelsgeschäften in Tellingstedt ab.

Um beurteilen zu können, ob die Neuansiedelung des Lebensmittel-Discounters zu wesentlichen Beeinträchtigungen bei anderen Einzelhandelseinrichtungen führen könnte, sind die Umsatzumverteilungseffekte besonders zu berücksichtigen. Der größte Anteil des Kaufkraftabflusses (75,4 %) bezieht sich auf zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte in Heide, Friedrichstadt, Wesseln, Erde und anderen Orten außerhalb des Amtsbereiches, was im Ergebnis dazu führt, dass sich für die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte jeweils nur geringe Auswirkungen ergeben. Die Umverteilungseffekte bezogen auf den Umsatz (= Umsatzverluste) liegen an den einzelnen Standorten jeweils unter 5 %. Für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tellingstedt wurde ein Umsatzverlust von 3 % errechnet. Am stärksten betroffen ist der vorhandene Sky-Markt in der Gemeinde Hennstedt. Für diesen Verbrauchermarkt wurde ein Umsatzverlust von 9,3 % ermittelt. Da es sich hierbei um das zur Zeit einzige Einzelhandelsgeschäft in der Gemeinde handelt, ist es nachvollziehbar, dass die Neuansiedelung eines Lebensmittel-Discounters zu einer Konkurrenzsituation führt, die Umsatzverluste mit sich bringt.

In der Planung wird allgemein davon ausgegangen, dass Umsatzverluste ab 10 % zu bedeutenden wirtschaftlichen Auswirkungen führen können. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der Sky-Markt aufgrund der nicht vorhandenen Konkurrenz in einer wirtschaftlich komfortablen Situation ist. Der zu erwartende Umsatzrückgang von 9,3 % liegt unterhalb der Schwelle, die als Beeinträchtigung einzustufen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Eine Aufgabe des Sky-Marktes, die einen erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust bedeuten würde, ist nicht zu erwarten.

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters geschaffen werden. Für den Änderungsbereich, der in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt ist, soll ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ ausgewiesen werden.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche einer Grünlandfläche. An der Südseite der Grünlandfläche verläuft ein Knick. Der Knick liegt innerhalb des Plangebietes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Zielsetzung, für das Plangebiet ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ auszuweisen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der 'Tellingstedter Chaussee' bzw. 'Tellingstedter Straße' und wird über diese erschlossen. Es handelt sich hierbei um die Landstraße L 149. Der Straßenname wechselt im Bereich des Plangebietes. In Richtung der Ortsmitte trägt die Straße den Namen 'Tellingstedter Straße'. Die Landstraße L 149 stellt die Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage dar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung in Richtung der Ortsmitte.

Wasserversorgung

In der 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' liegt eine Trinkwasserleitung, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die Wasserversorgung erfolgt durch den 'Wasserverband Norderdithmarschen'.

Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens $96 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$ über mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einer maximalen Entfernung von 75 m Luftlinie (maximal 80 - 120 m verlegte B-Druckschlauchleitung) zum Objekt herzustellen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Von der ursprünglich vorgesehenen Absicht, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zu versickern, ist aufgrund der Bodeneigenschaften (Geschiebelehm, Geschiebemergel) Abstand genommen worden. Aus diesem Grund wird von der Anlage einer Versickerungsmulde abgesehen. Stattdessen soll das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal, der in der 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' verläuft, eingeleitet werden. Ein hydraulischer Nachweis ist noch zu erbringen.

b) Schmutzwasser

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der in der 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' liegt, angeschlossen werden.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hennstedt ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Hennstedt wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG ist möglich. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die Schleswig-Holstein Netz AG. Der Bauherr hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen mbH (AWD) maßgeblich.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung (hier: Flächennutzungsplan) an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ vor. In dem Sondergebiet sollen ein Ladengebäude und ca. 70 Stellplätze entstehen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert werden, erfolgt eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

Landschaftsrahmenplan (2005)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- geplantes Wasserschutzgebiet,
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte.

Für das Wassergewinnungsgebiet Linden ist eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet geplant. Das Wassergewinnungsgebiet erstreckt sich über Flächen innerhalb der Gemeinden Linden, Hennstedt, Hollingstedt, Glüsing, Schalkholz und Tellingstedt. In Wasserschutzgebieten ergeben sich zum Schutze des Grundwassers Nutzungseinschränkungen bzw. Auflagen für bestimmte Nutzungen, sofern von diesen Beeinträchtigungen für das Grundwasser ausgehen können.

'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.

Die Ausweisung von 'strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten' soll dazu beitragen, dass Kulturlandschaften, die durch historische Landschaftselemente geprägt sind, nach Möglichkeit erhalten werden. Der Landschaftsrahmenplan gibt hierzu Planungsempfehlungen.

Landschaftsplan (1996)

Im Landschaftsplan sind die Grünlandfläche als 'Intensivgrünland' sowie der an der Südseite der Grünlandfläche verlaufende Knick als Bestand dargestellt. In der Entwick-

lungskarte sind für das Plangebiet weder Entwicklungsziele noch Maßnahmen dargestellt. Es wird im Landschaftsplan somit von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Intensivgrünland ausgegangen.

Begründung der Abweichung vom Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hennstedt. Südlich der Landstraße L 149 befinden sich gegenüber dem Plangebiet eine Tankstelle und ein Wohngebäude. Da durch die beiden Gebäude der Ortsrand an der Südseite der Landstraße bereits ca. 85 m weiter nach Osten verlagert ist als an der Nordseite, erscheint es fachlich vertretbar, an der Nordseite auf dieser Länge ebenfalls eine Bebauung zuzulassen. Für das Landschaftsbild würden sich keine Beeinträchtigungen ergeben, da durch die vorhandene Bebauung bereits eine starke Vorbelastung besteht.

Die Planung sieht die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discounters vor. Dies wird zu der Beseitigung einer Grünlandfläche führen. Der Knick, der südlich der Grünfläche verläuft, kann nicht erhalten werden, da er an der Frontseite des entstehenden Betriebsgeländes verlaufen würde. Hierdurch ergeben sich Konflikte hinsichtlich der Einsehbarkeit des Geländes des geplanten Lebensmittelmarktes. Für einen Lebensmittelmarkt, der allgemein aus dem täglichen Durchgangsverkehr einen erheblichen Anteil seiner Kundschaft gewinnt, ist es von entscheidender Bedeutung, dass das Gebäude nach Möglichkeit von weitem sehr gut von der Straße aus zu erkennen ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuge überwiegend mit mehr als 50 km/h herannahen und innerhalb weniger Augenblicke das Gelände des Lebensmittelmarktes passiert haben.

Da es sich bei dem Knick um ein nach § 21 LNatSchG geschütztes Biotop handelt, ist sowohl eine Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG, als auch eine Knick-Neuanlage in doppelter Länge als Ausgleich erforderlich.

Wenn ein Knick-Ausgleich an einem geeigneten Standort, eventuell auf dem Betriebsgelände zu dessen Eingrünung an der Nord- und Ostseite zur angrenzenden Landschaft hin, erfolgt, bestehen gegen die Umwandlung der Grünlandfläche zu einem 'Sonstigen Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der größte Flächenanteil des Plangebietes wird von einer Grünlandfläche eingenommen. An der Südseite der Grünlandfläche verläuft parallel zur Landstraße L 149 ein Knick.

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage des Ladengebäudes und der Stellplätze führen, die eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im

Rahmen der Aufstellung des nachgeordneten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 ausgeglichen werden müssen.

Weiterhin ist es erforderlich, dass der Knick beseitigt wird. Wie bereits oben dargelegt ist es für den Lebensmittelmarkt außerordentlich wichtig, dass er von der Straße gut zu erkennen ist, um aus dem täglichen Durchgangsverkehr Kunden gewinnen zu können.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche wird in Bauland umgewandelt. Ferner wird ein Knick beseitigt. Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Gewerbebetrieb (Tankstelle) angesiedelt ist.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Grünlandfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (z. Zt. als Viehweide). Der Knick würde erhalten werden.

5.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung stellt besondere Anforderungen an das Maß der zulässigen Lärmimmissionen, die von außen auf die Wohngrundstücke einwirken dürfen. Für die Beurteilung der zulässigen Lärmimmissionen ist maßgebend, dass die Wohngrundstücke gemäß Flächennutzungsplan planungsrechtlich in einem 'Dorfgebiet' (MD) liegen. Dies ist deswegen erheblich, weil für ein 'Dorfgebiet' andere Immissionsrichtwerte gelten als für ein 'Allgemeines Wohngebiet'.

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte, die für die angrenzende Wohnbebauung gelten, eingehalten werden bzw. welche Maßnahmen festzulegen sind, um deren Einhaltung zu gewährleisten.

Schutzgut Boden

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ führt zu Flächenversiegelungen für die Anlage des Ladengebäudes und der Stellplätze. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffsfläche und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es kein Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen aufgrund einer durchgeführten Baugrunduntersuchung genaue Angaben vor. Es wurden sechs Kleinrammbohrungen bis zu Tiefen, die zwischen 4,00 und 8,00 m variieren, vorgenommen. Hierbei wurde in allen Bohrproben Sickerwasser festgestellt. Die Flurabstände betrugen zwischen 0,00 m und 1,80 m. Die gemessenen Flurabstände korrespondieren mit dem Bodenaufbau. Während in der oberen Bodenschicht Sandböden anstehen, folgen darunter Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden. Die Sandböden sind versickerungsfähig. Die Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden weisen dagegen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Folge ist, dass sich in diesen Böden die Versickerung stark verlangsamt und es zu einem Rückstau kommt. Da die wasser-durchlässigen Sandböden nur eine geringe Mächtigkeit aufweisen, kann in niederschlagsreichen Witterungsperioden der Fall eintreten, dass sie stellenweise bis zur Geländeoberfläche mit Wasser gesättigt sind. Dies wurde am 28.09.2012, als die Untersuchung durchgeführt wurde, für eine Bohrprobe festgestellt. Das Sicker- bzw. Stauwasser ist lediglich oberflächennah anzutreffen. Eine Verbindung zu einem Grundwasserleiter oder tiefer liegendem Grundwasser ist nicht gegeben.

Die überplante Fläche liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes ‚Linden‘ des Wasserverbandes Norderdithmarschen. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung ‚Linden‘ vom 02. Oktober 2009 (genehmigungspflichtige Tatbestände und Verbote) sind im Rahmen der Objekt- und Freianlagenplanung zu beachten.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer Grünlandfläche werden lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planvorhaben führt zu der Beseitigung einer Teilfläche einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche (Viehweide). Der Knick, der an der Südseite der Grünlandfläche verläuft, ist nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt. Die Planung macht es erforderlich, dass der Knick beseitigt wird. Hierfür wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 21 Abs. 3 LNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 3 BNatSchG benötigt. Ein Ausgleich ist erforderlich.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Der Knick bietet geeignete Bruthabitate für verschiedene Vogelarten. Aufgrund der Lage des Knicks in der Nähe des Siedlungsgebietes, ist davon auszugehen, dass dort ausschließlich Vogelarten vorkommen, die weit verbreitet und allgemein häufig sind. Es handelt sich vorwiegend um Vogelarten, die in Siedlungsnähe, d. h. in Gärten und Grünanlagen, vorkommen.

Die Grünlandfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Hinsichtlich der Eignung als Bruthabitat für Offenlandbrüter ist zu beachten, dass die Grünlandfläche sowohl im Süden als auch im Norden von Knicks eingefasst ist. Offenlandbrüter (z. B. Kiebitz oder Feldlerche) meiden die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Hecken und Knicks. Diese stellen für sie störende Vertikalstrukturen

dar. In der Regel halten Offenlandbrüter 50 bis 100 m Abstand zu hohen Knicks oder Hecken ein. Aus diesem Grund ist die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Brut-habitat für die Feldlerche oder den Kiebitz geeignet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auf der Grünlandfläche ein Vorkommen dieser beiden Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die Schafstelze. Diese Art ist ein potentieller Brutvogel auf der Grünlandfläche.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand. An der Westseite grenzt Wohnbebauung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Tankstelle angesiedelt. Auf dieser Straßenseite hat der Ortseingang einen gewerblichen Charakter. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt die Feldflur an, die durch Grünlandflächen, die jeweils durch Knicks eingefasst sind, geprägt ist. Durch die Ortsrandlage ist das Landschaftsbild als vorbelastet einzustufen. Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche Maßnahmen geeignet sind, um das geplante Sondergebiet zur freien Landschaft hin einzugrünen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt kein Kulturdenkmal. Über etwaige Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.

5.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Planung sieht vor, für das gesamte Plangebiet ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ auszuweisen. Die Größe des Geltungsbereiches orientiert sich an dem Flächenbedarf des Lebensmittel-Discounters einschließlich einer ausreichend großen Stellplatzanlage.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen Standort, der anhand verschiedener Kriterien ausgewählt wurde:

1. Der Standort liegt in Nähe des dörflichen Geschäftszentrums, das aus einer Bankfiliale, einer Apotheke, einer Arztpraxis und einem Verbrauchermarkt (Sky) besteht.

2. Die Nähe zum bestehenden Sky-Markt ist besonders vorteilhaft, da viele Kunden beide Märkte nutzen werden. Die geringe Entfernung von ca. 150 m bedeutet, dass die Kunden selbst zu Fuß ohne größere Mühe zwischen beiden Lebensmittelmärkten verkehren können.
3. Der Lebensmittel-Discounter entsteht in einem Bereich, in dem bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gewerbebetrieb (Tankstelle) angesiedelt ist.

Der gewählte Standort stellt den besten Standort innerhalb der Ortslage dar, der für die Ansiedelung des Lebensmittel-Discounters geeignet ist. Einen Alternativstandort, der annähernd in gleicher Weise die oben genannten Kriterien erfüllt, gibt es innerhalb der Gemeinde nicht.

5.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewandt.

5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten auf.

5.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 entwickelt, der Baurechte schafft. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Beseitigung des Knicks und die Flächenversiegelungen ergeben werden, werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Das bebaute Sondergebiet wird später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde plant, an der 'Tellingstedter Straße'/'Tellingstedter Chaussee' ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ auszuweisen. Das Plangebiet wird zur Zeit von einer Grünlandfläche eingenommen, die im Süden durch einen Knick begrenzt wird. Der Knick liegt innerhalb des Plangebietes.

Die Ausweisung des 'Sonstigen Sondergebietes' führt zu der Beseitigung einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche. Durch die Ausweisung werden umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet. Ferner wird die Umsetzung der Planung die Beseitigung des Knicks erfordern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hennstedt hat diese Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2013 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Hennstedt, den ..17.12.13


Anne Riecke
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Hennstedt

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich der Tellingstedter Straße in einer Tiefe von ca. 90 m und östlich Tellingstedter Straße Hausnummer 9 in einer Tiefe von ca. 100 m

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 4 BauGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine derzeitige ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ (L) als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittel-Discounter‘ auszuweisen. Die Bereitstellung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtung ist insofern ein wesentlicher Bestandteil einer sozialgerechten und vorausschauenden Ortsentwicklungsplanung, um auch den Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, die eigenständige Versorgung zu ermöglichen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und der sich im Aufstellungsverfahren befindende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 sollen somit zur Verbesserung der örtlichen Infrastruktur, zur Einschränkung von Kaufkraftabflüssen aus dem Nahbereich in das Umland und zum Auffangen bzw. Schaffen neuer Arbeitsplätze beitragen.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung der Vorhaben lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde. Als Fachgutachten standen die schalltechnische Untersuchung des Akustik-Labor Berlin vom 14. Mai 2013 und das Baugrundgutachten der Grundbau-Ingenieure Schnoor + Brauer, Bredenbek, vom 18. Oktober 2012 zur Verfügung.

Im Ergebnis führt die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ‚Lebensmittel-Discounter‘ zur Beseitigung eines Teilbereichs einer Grünlandfläche. Im Plangebiet wird ein hoher Versiegelungsgrad erreicht (Gebäude, Stellplätze). Der Ausgleich für das Schutzgut ‚Boden‘ wird über eine externe Ausgleichsfläche erbracht.

Der Knick, der an der Südseite der Grünlandfläche entlang des Radweges verläuft, wird beseitigt. Es werden zwei Eichen (Stammdurchmesser: 65 cm / 70 cm) und eine Linde (Stammdurchmesser: 40 cm), die auf dem Knick stocken, erhalten. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt. Um den Knick beseitigen zu können, wird eine

Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt. Die Ausnahmegenehmigung muss bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen beantragt werden. Die Beseitigung des Knicks wird im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleich wird durch Knick-Neuanlagen an der Nord-, Ost- und Westseite des Plangebietes erbracht. Der Knick ist mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Er ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick fungiert damit als Eingrünung gegenüber der angrenzenden Feldflur. Zum Schutz der neuen Knicks werden Knickschutzstreifen mit Breiten, die zwischen 3,00 und 5,50 m variieren, festgesetzt. In den Knickschutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen dort weder Materialien gelagert, noch nach Fertigstellung der Geländemodellierung Bodenverdichtungen, Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen vorgenommen werden.

An der Ostseite des Plangebietes wird südlich des Knicks ein einzelner einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Betrieb des Einzelhandelsgeschäftes (Discounter) wird zu einem beträchtlichen Verkehrsaufkommen auf dem Gelände führen. Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass die gesetzlichen Immissionswerte auf den benachbarten Wohnhaus-Grundstücken eingehalten werden, so dass sich keine rechtlich relevanten Beeinträchtigungen für die Anwohner ergeben werden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 wird vereinbart, dass Anlieferungen in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen sind und der Markt spätestens um 21.30 Uhr schließt.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Um ihrer Verantwortung, für ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu sorgen, gerecht zu werden, hat die Gemeinde die Durchführung einer Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben. Gegenstand der Untersuchung war die Frage, ob die geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender Einzelhandelseinrichtungen im Ort (hier: Verbrauchermarkt Sky) oder in den Nachbargemeinden (z. B. in Tellingstedt) führen könnte. Die Verträglichkeitsanalyse wurde von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, durchgeführt. Der Abschlussbericht wurde am 23.03.2012 vorgelegt.

Die Untersuchung legt dar, dass zur Zeit ca. 75,4 % der Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Hennstedt, bezogen auf die Warengruppen 'Lebensmittel' und 'Gesundheit und Körperpflege', aus dem Amtsbereich abfließt. Lediglich 15,2 % der Kaufkraft werden in der Gemeinde gebunden. Die verbleibenden 9,4 % fließen zu den Einzelhandelsgeschäften in Tellingstedt ab.

Um beurteilen zu können, ob die Neuansiedlung des Lebensmittel-Discounters zu wesentlichen Beeinträchtigungen bei anderen Einzelhandelseinrichtungen führen könnte, sind die Umsatzumverteilungseffekte besonders zu berücksichtigen. Der größte Anteil des Kaufkraftabflusses (75,4 %) bezieht sich auf zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte in Heide, Friedrichstadt, Wesseln, Erſde und anderen Orten außerhalb des Amtsbereiches, was im Ergebnis dazu führt, dass sich für die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte jeweils nur geringe Auswirkungen ergeben. Die Umverteilungseffekte bezogen auf den Umsatz (= Umsatzverluste) liegen an den einzelnen Standorten jeweils unter 5 %. Für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tellingstedt wurde ein Umsatzverlust von 3 % errechnet. Am stärksten betroffen ist der vorhandene Sky-Markt in der Gemeinde Hennstedt. Für diesen Verbrauchermarkt wurde ein Umsatzverlust von 9,3 % ermittelt. Da es sich hierbei um das zur Zeit einzige Einzelhandelsgeschäft in der Gemeinde handelt, ist es nachvollziehbar, dass

die Neuansiedelung eines Lebensmittel-Discounters zu einer Konkurrenzsituation führt, die Umsatzverluste mit sich bringt.

In der Planung wird allgemein davon ausgegangen, dass Umsatzverluste ab 10 % zu bedeutenden wirtschaftlichen Auswirkungen führen können. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der Sky-Markt aufgrund der nicht vorhandenen Konkurrenz in einer wirtschaftlich komfortablen Situation ist. Der zu erwartende Umsatzrückgang von 9,3 % liegt unterhalb der Schwelle, die als Beeinträchtigung einzustufen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Eine Aufgabe des Sky-Marktes, die einen erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust bedeuten würde, ist nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund entspricht die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittel-Discounter‘ den übergeordneten Planungsvorgaben.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung Hennstedt in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2013 beschlossen.

Bornhöved, den 23. Dezember 2013



Uwe Czierlinski
(Czierlinski)

Büro für Bauleitplanung

Gemeinde Hennstedt

www.hennstedt-Dithmarschen.de



**Bekanntmachung des Amtes KLG Eider
für die Gemeinde Hennstedt**

Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hennstedt

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.12.2013 beschlossene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet „nördlich der Tellingstedter Straße in einer Tiefe von ca. 90 m und östlich der Tellingstedter Straße Hausnummer 9 in einer Tiefe von ca. 100 m“ mit Bescheid vom 31.03.2014, Az.: IV 266 - 512.111 - 51.49 (F11) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Alle Interessierte können die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Dienststelle Tellingstedt des Amtes KLG Eider in Tellingstedt, Teichstraße 1, Zimmer 8, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt / der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Tellingstedt, den 08.04.2014

**Amt KLG Eider
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage
Gez. Hans Maaßen**

Veröffentlicht im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am 22.04.2014.



Amt Kirchspielslandgemeinden Eider

**Der Amtsvorsteher
Im Auftrage**