

**Gemeinde Holm**

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: 534/2015/HO/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 12.05.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	03.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Holm	03.06.2015	öffentlich

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet südlich der Straße Im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B 431)**

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeindevertretung Holm hat am 19.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 zum zweiten Mal zu ändern. Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung.

**Hintergrund:**

Die Eigentümer des Grundstückes Im Sande 2 haben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beantragt. Die Antragsteller beabsichtigen den heutigen Edeka-Markt zu modernisieren und zu erweitern. Neben den zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen ist vor allem ein Anbau geplant, der die Verkaufsfläche maßvoll auf ein zeitgemäßes Niveau anheben soll. Geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200m<sup>2</sup> zzgl. Flächen für Backshop, Lotto und Post.

Das Grundstück befindet sich heute planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Mischgebiet aus und reglementiert die Bebauung durch zahlreiche Festsetzungen, wie z.B. einer maximal zulässigen Grundfläche und einer Baugrenze. Nach den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes wäre das Vorhaben unzulässig. Um das Vorhaben zu ermöglichen bedarf es deshalb einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Insbesondere ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vom heutigen Mischgebiet auf ein Sondergebiet für den Einzelhandel anzupassen. Für die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem gemeindlichen Willen das so genannte beschleunigte Verfahren angewandt werden. In diesem Verfahren wird durch Wegfall der frühzeitigen (nicht regulären) Beteiligungen und durch Wegfall der Änderungs- und Genehmigungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes erheblich Zeit eingespart.

Mit der Durchführung des Planverfahrens wurde gemäß Beschlussfassung das Stadtplanungsbüro Möller beauftragt. Das Büro hat einen Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet, welcher der Vorlage als Anlage beigelegt ist und im Rahmen der Sitzung vorgestellt werden wird. Der Entwurf ist mit den Antragstellern und dem Amt Moorrege vorabgestimmt. Berücksichtigt wurden in dem Entwurf bereits vorliegende Fachgutachten (schalltechnische Untersuchung und Baumschutz).. Die Verwaltung empfiehlt den vorliegenden Entwurf zu beschließen und die Verwaltung mit den nächsten Verfahrensschritten zu beauftragen.

**Finanzierung:**

Sämtliche Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf der 2. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet südlich der Straße Im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B 431) und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

---

Rißler

**Anlagen:**

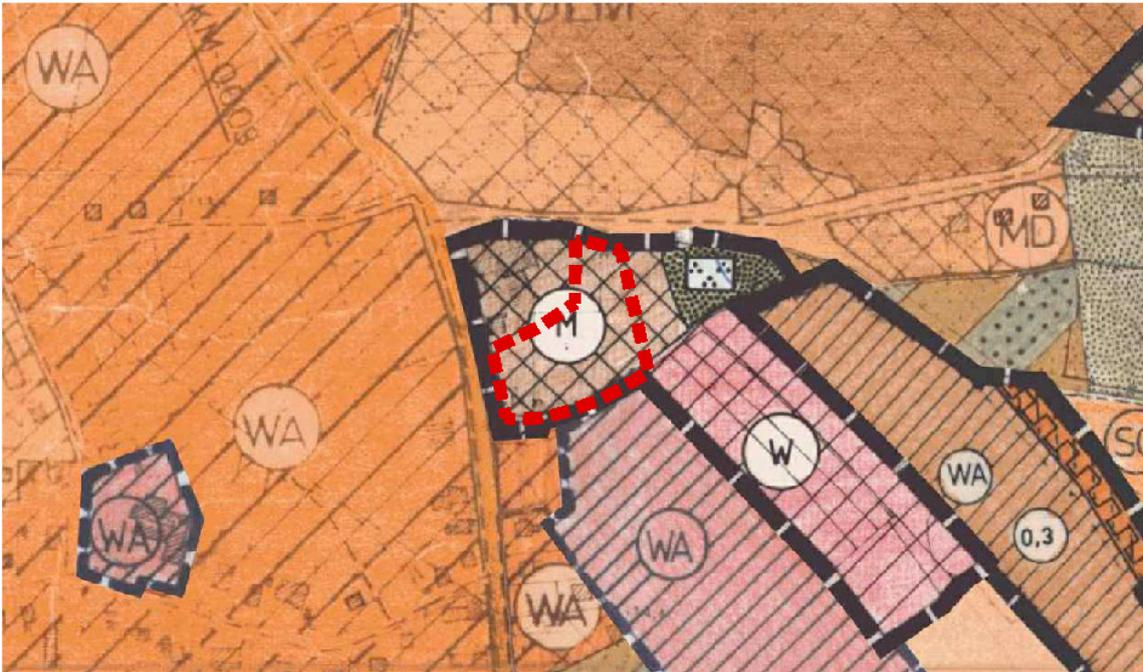
- Planzeichnung und Begründung

# GEMEINDE HOLM



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung

für das Gebiet: „Südlich der Straße im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B431)“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit rechtskräftigen Änderungen

**Bearbeitet für die Gemeinde Holm:**

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

Bearbeitungsstand: 13. Mai 2015

Entwurf



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3. Beschreibung und Umfang des Plangebietes .....	2
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	3
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	7
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	7
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung - SO-N .....	8
4.1.2 PKW-Stellplätze .....	10
4.1.3 Private Grünflächen.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
4.2.2 Vollgeschosse .....	10
4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte.....	11
5. Gestalterische Festsetzungen .....	11
5.1 Einleitung.....	11
5.2 Werbeanlagen .....	11
5. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung.....	12
6. Immissionsschutzmaßnahmen .....	13
6.1 Lärmschutz.....	13
7. Artenschutz.....	15
8. Baumschutz.....	16
9. Klimaschutz .....	17
10. Kosten und Finanzierung.....	17
11. Flächenbilanzierung .....	17
12. Eigentumsverhältnisse .....	18



## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung der Gemeinde Holm**

**für das Gebiet " Südlich der Straße im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, Westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B431)"**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wieder.**

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte - M 1 : 1.000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 40/13 der Flur 5 der Gemarkung Holm.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die die Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ darstellt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Holm beschloss am 05. März 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 2. Änderung nach § 12 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 betrifft ein Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Holm. Der B-Plan Nr. 16- 2. Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen. Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 6.926 m<sup>2</sup>. Damit fällt der B-Plan Nr. 16 – 2. Änderung unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

### **1.3. Beschreibung und Umfang des Plangebietes**

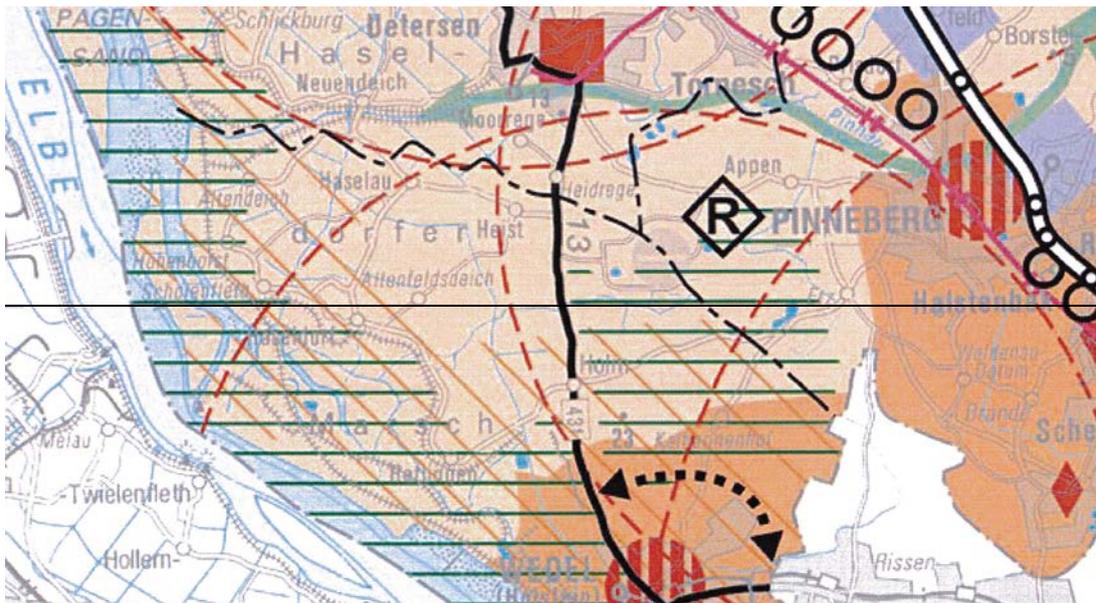
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 – 2. Änderung befindet sich im zentralen Teil, innerhalb des bebauten Bereiches der Gemeinde Holm. Das Plangebiet wird nördlich von der Straße „Im Sande“, östlich von der Rehnaer Straße, südlich von der Straße „Achter de Möhl“ und westlich von der Hauptstraße (B431) begrenzt. Es handelt sich um ein markantes und zentrales Grundstück innerhalb der Gemeinde Holm.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern dicht bebaut. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich „Ladiges Gasthof“.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.926 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) befindet sich die Gemeinde Holm innerhalb des 10km-Umkreises zu den Mittelzentren im Verdichtungsraum Wedel und Pinneberg sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Holm am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft, der jedoch den Plangeltungsbereich nicht mit erfasst. Ferner ist großflächig ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt, in dem auch die Gemeinde Holm liegt. Dem stehen die Planungsziele der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 nicht entgegen.



Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Wedel (Mittelzentrum im Verdichtungsraum in etwa 3 km Entfernung in südlicher Richtung), Pinneberg (Mittelzentrum im Verdichtungsraum in etwa 8 km Entfernung in nordöstlicher Richtung) und Uetersen (Unterzentrum in etwa 7 km Entfernung in nördlicher Richtung). Der Gemeinde Holm ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

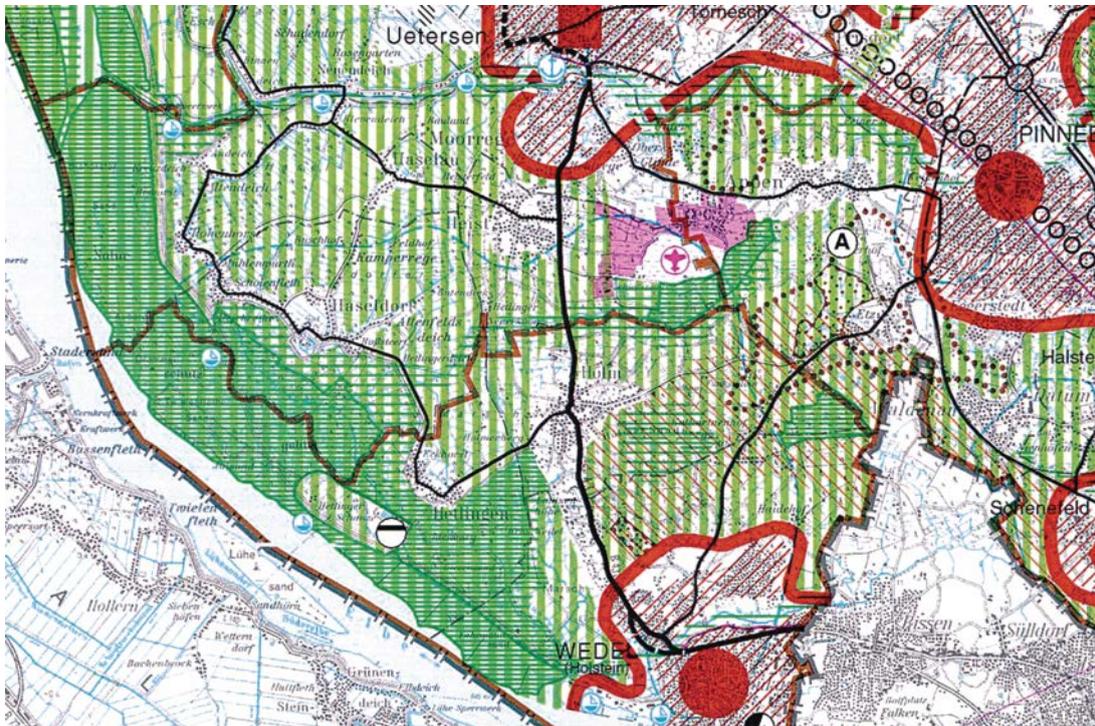
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestehen unter anderen darin, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Die Größe der Verkaufsflächen von Einzelhandelseinrichtungen soll sich an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausrichten.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion dürfen dabei Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben ausweisen (LEP, Ziele und Grundsätze, Ziff.2.8, Abs. 5Z). Von diesem Schwellenwert kann jedoch in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Daher besteht im Rahmen der Grundsätze und Ziele der Raumordnung ein erhöhter Abstimmungsbedarf der Gemeinde Holm mit dem benachbarten Mittelzentrum Wedel.

Die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein hat auf eine Voranfrage des Amtes Moorrege mit Angaben der Marktbetreiber hin in einer vorläufigen Stellungnahme deutlich gemacht, dass in diesem speziellen Fall die Möglichkeit einer Ausnahme im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP gerechtfertigt sein kann. Als Voraussetzung wurde genannt, dass die Verkaufsfläche die Grenze von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Dies wird in Bezug auf die überörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wedel als raumverträgliche Obergrenze gesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer vorläufigen Stellungnahme im Ergebnis mitgeteilt: "Insoweit wird auf der Basis des Nachweises der Zustimmung des Mittelzentrums Wedel die Zustimmung der Landesplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Holm auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ggf. zzgl. Bäckerei/Backshop) in Aussicht gestellt."

Es wurden im Vorwege Gespräche mit Vertretern der Stadt Wedel geführt, die eine grundsätzlich positive Einstellung dem Vorhaben gegenüber zeigten. Ein endgültiges Votum wird die Stadt Wedel im Zuge der Abstimmung der Planung mit den Nachbarkommunen abgeben.

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet an der Bundesstraße B431, die als überregionale Straßenverbindung eingestuft ist. Weitere Bindungen sieht der Regionalplan für den im Zusammenhang bebauten Teil der Gemeinde Holm nicht vor.



Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht, bis auf die Ausweisung eines geplanten Wasserschutzgebietes, keine Bindungen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 – 2. Änderung vor. Ein Wasserschutzgebiet wurde bereits ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.



## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Das Grundstück befindet sich an einer markanten und zentralen Lage innerhalb der Gemeinde Holm. Seit ca. 20 Jahren befindet sich auf diesem Grundstück ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup>, der die örtliche Bevölkerung, aber auch die Einwohner der umliegenden Gemeinden Hetlingen und Haseldorf mit Angeboten des täglichen Bedarfs versorgt. Damit entsprach die Größe der Verkaufsfläche lange den landesplanerischen Vorgaben.

Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers soll nun eine maßvolle und zeitgemäße Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Aannahmestelle und Poststelle erfolgen. Die Gemeinde Holm beabsichtigt, mit dieser Ausweisung dem etablierten Verbrauchermarkt an der Wedeler Straße eine weitere Existenzmöglichkeit unter den heutigen Marktbedingungen zu ermöglichen. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist städtebaulich dadurch begründet, dass die Gemeinde Holm auch für die umliegenden Gemeinden Hetlingen und Haseldorf eine gewisse Versorgungsfunktion übernimmt.

Diese Erhöhung der Verkaufsfläche macht eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan eine gemischte Baufläche festsetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 soll daher innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt werden.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm ist der Plangeltungsbereich als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll der gesamte Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Das entspricht der geplanten Nutzung des Grundstückes. Damit entspricht die geplante Festsetzung nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Anschluss an das verbindliche Bauleitplanverfahren erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Im Plangeltungsbereich ist die bestehende Bebauung mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgers vorgesehen. Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers soll ein Anbau an das Bestandsgebäude erfolgen und damit eine Erweiterung der Verkaufsfläche von momentan 800 m<sup>2</sup> auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Aannahmestelle und Poststelle ermöglicht werden. Eine Erhöhung des Baukörpers ist nicht geplant, wodurch sich der Baukörper weiterhin in die näherer Umgebung einfügen wird.

Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers ist eine Erweiterung der erforderlichen Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Stellplatzanlage wurde dabei so konzipiert, dass die erhaltenswerten Bäume möglichst gering beeinträchtigt werden.

Das Baufenster orientiert sich am Bestandsgebäude des Nahversorgers und an der geplanten baulichen Erweiterung. Dabei wurde das Baufenster so festgesetzt, dass evtl. später erforderlich werdende geringe Lageänderungen möglich sind.

Die Zufahrt zum Grundstück und zu der Stellplatzanlage erfolgt sowohl über die Straße „Im Sande“ als auch über die Straße „Achter de Möhl“. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 431 wurde sowohl auf eine Ausfahrtmöglichkeit zur Straße „Achter de Möhl“ verzichtet als auch entlang der Bundesstraße B 431 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die nördliche Zufahrt zur Straße „Im Sande“ ist sowohl Einfahrt zum Grundstück aber auch gleichzeitig die einzige Ausfahrt vom Grundstück. Dadurch wird der ausfahrende Besucherverkehr auf die Straße „Im Sande“ geleitet und kann dadurch gezielt auf die Bundesstraße B 431 weitergeleitet werden.

## **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung - SO-N**

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung" festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop, Lotto-Aannahmestelle und Poststelle zulässig. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Shops darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, damit sie in einem angemessenen Verhältnis zur Marktgröße stehen. Diese Ladengeschäfte sollen in einem Gebäude angesiedelt werden. Die Größe dieses Sonstigen Sondergebietes beträgt ca. 5.992 m<sup>2</sup>.

Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Errichtung von einem Nahversorger mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Das Baufenster ist so gefasst, dass die geplante Modernisierung und Erweiterung durchgeführt werden kann. Die Baugrenze orientiert sich am Bestandsgebäude, erlaubt aber auch geringfügige Lageverschiebungen, die das Vorhaben und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändern, insbesondere im westlichen Bereich der geplanten Erweiterung.



Erweiterungsfläche – Ausschnitt aus dem Lageplan des Büros Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Albersdorf

Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Vorgabe der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein und der Abstimmung der Planung mit den Belangen des Mittelzentrums Wedel auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Zusätzlich werden kleine Ladengeschäfte zugelassen, die das Nahversorgungsangebot ergänzen. Dies sind eine Bäckerei oder ein Backshop, eine Lotto-Aannahmestelle und eine Poststelle. Dies ist in dem bestehenden Ladengeschäft auch bereits vorhanden, allerdings unter sehr beengten Platzbedingungen.

Die oben angegebene Flächenbegrenzung kann nach der BauNVO nicht festgesetzt werden, da der Katalog des § 16 BauNVO dies nicht vorsieht (siehe auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 3.4.2008 – 4 C 3.07). Die darin enthaltene Aufzählung ist abschließend. Es wird daher die Art der zulässigen Betriebe unter anderem über die höchstzulässige Verkaufsfläche im Sinne der in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO enthaltenen Definition festgesetzt.

Im Obergeschoss des Marktgebäudes befinden sich Wohnungen. Die Zulässigkeit dieser Nutzung wäre nach der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 nicht mehr zulässig, da sie dem Gebietscharakter eines Sonstigen Sondergebietes nicht entspricht. Die Wohnungen sollen jedoch erhalten werden. Es wird deshalb für diese Wohnungen ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass die Wohnungen auch nach der Nutzungsänderung bestehen bleiben können. Auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen innerhalb dieser Wohnungen sollen zulässig sein, sofern sie keine andere Beurteilung der Schallimmissionen mit sich bringen.

#### **4.1.2 PKW-Stellplätze**

Im Rahmen der Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgers ist auch die Erweiterung der Stellplatzanlage vorgesehen. Diese wurde in Abstimmung mit einem Baumgutachter so angelegt, dass die erhaltenswerten Bäume möglichst gering beeinträchtigt werden. Lediglich 2 Bäume, im Süden und im Westen des Plangeltungsbereiches, müssen im Rahmen der Baumaßnahmen gefällt werden. Dabei handelt es sich um Bäume, die bereits Standortnachteile haben.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze mit wasserdurchlässigem Bodenbelag zu befestigen.

In der Planzeichnung ist durch Pfeile die Fahrtrichtung dargestellt, die auf innerhalb der Stellplatzanlage einzuhalten ist. Dies ist eine verkehrsregelnde Maßnahme und als solche im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Deshalb wurde eine Darstellung ohne Normcharakter gewählt. Diese Verkehrsregelung entspricht der jetzt vorhandenen, sie wurde lediglich auf die geplante Stellplatzanlage erweitert. Wesentlich ist dabei die Festlegung, dass von der Straße "Achter de Möhl" lediglich die Zufahrt zur Stellplatzanlage möglich ist, aber keine Ausfahrt auf diese Straße. Beides ist nur über die Zufahrt von der Straße "Im Sande" möglich. Diese Regelung dient der Sicherung des Verkehrsflusses auf der B 431 (siehe auch Kap. 5, Erschließungsmaßnahmen).

#### **4.1.3 Private Grünflächen**

Die maßvolle Erweiterung des Nahversorgers macht eine Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlich. Dadurch gehen Grünflächen verloren. Eine Herrichtung neuer Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht möglich.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um das Bestandsgebäude mit der geplanten Erweiterung realisieren zu können. Die Überschreitungsmöglichkeit wird nicht beschränkt, beträgt also 50 % (bis zur Kappungsgrenze 0,8 - § 19 Abs. 4 BauNVO). Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück unterbringen zu können.

#### **4.2.2 Vollgeschosse**

Im Sonstigen Sondergebiet ist 1 Vollgeschoss zulässig. Dies ermöglicht die Einbindung in die Eigenart der näheren Umgebung, die überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht.

### **4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte**

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten ist die obere Asphaltkante der Straße „Im Sande“ in der Mitte des Grundstückerschließungsbereiches. Da dieser Punkt ca. 0,70 bis 0,75 m unterhalb des Erdanschlusses des vorhandenen Gebäudes liegt, wurde anstelle der tatsächlichen Gebäudehöhe von 11 m die höchstzulässige Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet auf 12 m begrenzt. Auch das entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung, die nur unwesentlich niedriger ausfällt.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sollen geregelt werden.

### **5.2 Werbeanlagen**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Nahversorgung sind gewerbliche Tätigkeiten zulässig, für die in der Regel vor Ort sichtbar geworben wird. Die Höhe der Werbeanlagen soll ortsverträglich gestaltet werden. Pylone und Fahnenmasten sollen nur an der Plangebietsgrenze entlang der B 431 aufgestellt werden. Andere Werbeanlagen abseits des Gebäudes sollen die Fläche von 6 m<sup>2</sup> und die Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Reflektierende, blinkende und sich bewegende Werbeträger – diese mit Ausnahme von Fahnen - sind wegen ihres Störungseffektes auf angrenzende Wohnnutzungen ausgeschlossen.

## 5. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung

Die **Zufahrt** zum Grundstück erfolgt sowohl über die Straße „Im Sande“ als auch über die Straße „Achter de Möhl“. Sie mündet auf die Stellplatzanlage des Nahversorgers. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der Bundesstraße B 431 ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt. Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgt die Ausfahrt vom Grundstück wie bisher nur über die Straße „Im Sande“.

Die fußläufigen Zuwegungen erfolgen über die Straßen „Im Sande“ und „Achter de Möhl“ aber auch über einen Fußgängerweg von der Bundesstraße B 431.

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der umgebenen Straßen.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG innerhalb der umgebenen Straßen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch den Abwasser-Zweckverband Pinneberg (azv). Das Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, wird in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet. Im Übrigen soll das Regenwasser vor Ort versickern. Das von der Stellplatzanlage abfließende Wasser wird nach Abstimmung mit dem Baumgutachter der mit dem Baum bestandenen Grünfläche zugeleitet.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Unterflur-Hydranten in der näheren Umgebung.

Hinweise auf **Altlasten** oder Altstandorte liegen nicht vor.

## 6. Immissionsschutzmaßnahmen

### 6.1 Lärmschutz

Vom Büro BLB-Wolf wurde eine schalltechnische Prognoseuntersuchung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Untersucht wurden Gewerbe- und Verkehrslärm vor maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Marktes und vor den Wohnungen im Obergeschoss des Marktgebäudes. Die Beurteilung des Gewerbelärms erfasst auch den vorhandenen und geplanten PKW-Stellplatz. Außerdem wurde der Standort der Glascontainer schalltechnisch bewertet.

Das Gutachten geht von folgenden **Voraussetzungen** aus:

- Kein Betrieb des Marktes in der Zeit von 20:00 Uhr bis 08:00 Uhr.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen.
- Nettoverkaufsfläche maximal 1.200 m<sup>2</sup> (zuzüglich der Fläche für die Bäckerei, die Lottoannahme und die Postannahme).
- Keine Warenlieferungen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr.
- Maximal 750 Kunden-PKW pro Tag.
- Maximaler Schalleistungspegel der Kältetechnik (Verflüssiger, ggf. Klimagerät)  $L_{WA,Gesamt} \leq 65$  dB(A). Die Quelle Q7 wird auf dem Dach des Vorbaus am nördlichen Rand angeordnet: Mindestabstand vom akustischen Schwerpunkt der Quelle zum Immissionsort IO 18  $\geq 12,5$  m.
- Maximaler Schalleistungspegel der Lüftungstechnik (Verflüssiger, ggf. Klimagerät)  $L_{WA,Gesamt} \leq 65$  dB(A). Die Quelle Q8 wird auf dem Dach des Vorbaus am nördlichen Rand angeordnet: Mindestabstand vom akustischen Schwerpunkt der Quelle zum Immissionsort IO 18  $\geq 12,5$  m.

### **Ergebnisse** der Untersuchungen zum **Gewerbelärm**:

In diese Untersuchung wurden alle vom Markt ausgehenden Geräusche einschl. der Kühl- und Lüftungstechnik, der Ablieferungen und des anlagenbezogenen Verkehrs (PKW-Stellplatz mit An- und Abfahrt) einbezogen.

Für die Bewertung der von einer Stellplatzanlage ausgehenden Schallemissionen wird üblicherweise die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zugrundegelegt. Die geht für einen kleinen Verbrauchermarkt (bis 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) von 1.899 PKW-Bewegungen, und damit von gerundet 950 Kunde-PKW pro Tag aus. Von diesen Werten soll nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Der Edeka-Markt Paulsen hat eine innerörtliche Lage, ist also gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen. Die Beobachtungen des Marktbetreibers führen ebenfalls zu einer deutlich abweichenden Einschätzung. Es wurde daher, abweichend von der Parkplatzlärmstudie, von 750 Kunden-PKW pro Tag ausgegangen.

Immissionsorte wurde in der Nachbarschaft des Marktes und an den im Obergeschoss befindlichen Wohnungen festgelegt. Die Berechnungen ergaben eine Unterschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm, die jedoch das Irrelevanzkriterium (Unterschreitung der Orientierungswerte um mehr als 6 dB(A)) nicht erfüllte. Aus dem Grunde wurden die von den Betrieben in der Umgebung des Marktes – Mazda-Händler Hans O. Tietje, Dunckers Gasthof, Gasthof Ladiges – ausgehenden Emissionen anhand von Betriebsbefragungen in die Untersuchung eingestellt. Zusammen mit den vom Markt ausgehenden Emissionen, unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung, wurde die Gesamtbelastung ermittelt. Auch diese Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte der TA Lärm, die für die umgebenden Nutzungen anzusetzen sind.

Der Markt ist nur während der Tageszeit (nach Tz. 6.4 der TA Lärm 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, hier noch weiter reduziert) geöffnet. Auch Anlieferungen finden nur während der Tageszeit statt, und auch außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Tz. 6.5 der TA Lärm – 6:00 bis 7:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr). In der Nachtzeit sind daher lediglich die dauerhaften Geräusche der Kühl- und Lüftungsanlagen zu berücksichtigen. Im Ergebnis wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm für die Nachtzeit erfüllt, die vom Markt ausgehenden Geräusche unterschreiten an den festgelegten Immissionsorten die zulässigen Orientierungswerte um mehr als 6 dB(A).

Daraus ergibt sich das **Fazit**, dass die geplante Erweiterung des Marktes aus städtebaulicher Sicht zu keinen Konflikten mit der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft führt.

### **Ergebnisse** der Untersuchungen zum **Verkehrslärm**:

In diese Untersuchungen wurden die von dem Verkehr auf der B 431 ausgehenden Immissionen, die auf den Plangeltungsbereich einwirken, einbezogen. Die besonders schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Wohnungen im Obergeschoss des Marktgebäudes.

Die Verkehrszahlen wurden beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein erfragt und mit der üblichen Größenordnung des voraussichtlichen Verkehrszuwachses in den nächsten Jahren auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Die Rechnung erfolgt, um nicht nur den derzeitigen Verkehr zu berücksichtigen, sondern der Berechnung eine Gültigkeit für die Zukunft zu geben.

Die so errechneten Verkehrszahlen führten zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Das Marktgebäude, und damit auch die im Obergeschoss befindlichen Wohnungen, befinden sich im Lärmpegelbereich II. Damit sind passive Schallschutzmaßnahmen nicht festzusetzen. Die Vorgaben der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II werden durch die Bauausführung nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung bereits eingehalten.

### **Ergebnisse** der Untersuchungen zum **Aufstellungsort für die Altglas-Sammelcontainer:**

Die Lärmeinwirkung auf die Umgebung, die von Altglas-Sammelcontainern ausgeht, hängt von deren Nutzungsintensität ab. Erhebungen dazu liegen nicht vor. Daher wurde eine Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu Altglas-Sammelcontainern zugrundegelegt. Es wurde unterstellt, dass die Container nicht lärmgemindert sind. Dies ist bei den meisten Altglas-Sammelcontainern der Fall.

Bei dem angenommenen Durchschnittswert von maximal 50 Personen, die an einem Tag Altglas in den Container werfen, wird der Orientierungswert der TA Lärm für das angrenzende Mischgebiet von 60 dB(A) überschritten. Bei dem Einsatz von lärmarmen Containern wird dieser Wert, isoliert betrachtet, eingehalten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Markt wird er aber auch dann überschritten. Beim Ausleeren der Container in den LKW wird außerdem der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 90 dB(A) ebenfalls überschritten. Der Containerstandort innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 ist deshalb aus schalltechnischer Sicht nicht nachbarschaftsverträglich.

## **7. Artenschutz**

Der Plangeltungsbereich wird bereits als Gelände für einen Lebensmittelmarkt mit PKW-Stellplatzanlage genutzt. Westlich des Marktgebäudes befindet sich eine Freifläche. Innerhalb dieser Fläche ist eine Rasenfläche vorhanden, innerhalb der Bäume stehen. Die Bäume unterliegen einer gesonderten Bewertung (siehe Kap. 9 Baumschutz) und werden hier nicht näher beschrieben.

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine weitere, z.T. sehr schmale Rasenfläche vorhanden. Entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein bepflanzter Lärmschutzwall.

Insgesamt sind die Freiflächen intensiv gepflegt. Das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. Der bepflanzte Lärmschutzwall wurde nicht näher betrachtet, da er nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bestehen bleiben muss.

Die Bäume dienen sicher Brutvögeln als Fortpflanzungsstätte. Ob Fledermausquartiere vorhanden sind, ist nicht bekannt. Es stehen 3 Bäume zur Fällung an. Dies sind eine Eiche an der südlichen Grundstücksgrenze und eine weitere Eiche an der westlichen Grenze, ferner ein Laubbaum nördlich des Marktes. Die beiden letzteren Bäume haben zu geringe Stammumfänge, als dass Fledermausquartiere vorhanden sein könnten. Die Eiche an der südlichen Grenze muss vor der Fällung auf mögliche Fledermausquartiere untersucht werden.

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, bzw. dem durch gezielte Nachsuche zu begegnen ist, wurde auf einen artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

## **8. Baumschutz**

Von der Firma Osbahr GmbH wurde ein Baumschutzgutachten erarbeitet. Beurteilt wurde, ob die Anlage des PKW-Stellplatzes nach dem in der Planzeichnung dargestellten Konzept baumverträglich möglich ist, bzw. welche Maßnahmen erforderlich sind, um eine Beeinträchtigung vorhandener Bäume zu vermeiden.

Das Stellplatzkonzept wurde in Abstimmung mit dem Baumgutachter so ausgearbeitet, dass größtmöglicher Baumschutz gewährleistet ist. Diese Abstimmung umfasst auch die Festlegung, dass 2 Bäume gefällt werden sollen, um den Erhalt der wesentlich größeren Eiche, die zentral in der Rasenfläche steht, zu gewährleisten. Die zu fällenden Eichen stehen an der südlichen und der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Eiche an der südlichen Grenze wurde bereits baumchirurgisch behandelt. Sie ist standsicher und würde sich auch weiter entwickeln. Die Prognose für diesen Baum ist aber nicht so günstig wie die der oben erwähnten deutlich größeren Eiche. Die Eiche an der westlichen Grenze ist noch deutlich kleiner. Sie steht direkt an dem Gehweg an der B 431 und hebt den Pflasterbelag dieses Weges bereits beträchtlich an. Wenn auf der anderen Seite die Stellplatzanlage gebaut wird, wäre dieser Baum von beiden Seiten von befestigten Flächen eingeschlossen. Damit wäre die Entwicklungsprognose negativ. Eine Ersatzpflanzung für diese beiden Bäume ist nicht erforderlich, da die Gemeinde Holm, nicht über eine Baumschutzsatzung verfügt.

Die vom Baumgutachter durchgeführten Wurzelsondierungen haben ergeben, dass für den Bau der Stellplatzanlage nach dem in der Planzeichnung enthaltenen Konzept keine zusätzlichen Baumschutzmaßnahmen erforderlich sind – das bedeutet, nicht über die bei Baumaßnahmen in Baumnähe üblichen Schutzmaßnahmen hinaus. Der Schutz der Bäume vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen gehört zu diesem Erfordernis. Sollten vom Stellplatzkonzept, das in der Planzeichnung dargestellt ist, abweichende Abgrabungen im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume erforderlich sein, müssen diese baumpflegerisch begleitet werden, da sich das beigefügte Gutachten nicht bezieht.

An der Zufahrt von der Straße "Im Sande" steht eine weitere Eiche. Im Kronentraufbereich befindet sich ein Stellplatz für Glascontainer. Dieser Stellplatz soll bei Bedarf in 2 PKW-Stellplätze umgebaut werden. Um einen Eingriff in den Wurzelraum des Baumes zu vermeiden, ist diese Umwandlung nur möglich, wenn das Niveau dieser gepflasterten Fläche nicht verändert wird. Sollte das so nicht möglich sein, wäre ein Umbau baumchirurgisch zu begleiten.

## 9. Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung gerecht durch:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerörtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Die vorgesehene, kompakte Siedlungsstruktur vermeidet unnötige Bodenversiegelung.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, so dass umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung verwendet werden können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Durch die kompakte Hausform ist optimale Wärmdämmung möglich. Auch das führt zu geringerem CO<sub>2</sub>-Ausstoß.
- Die optimale Ausrichtung des Baukörpers eignet sich für innovative Techniken der Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie)

## 10. Kosten und Finanzierung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Planbegünstigten tragen die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Kosten für eine zusätzliche Erschließung entstehen der Gemeinde nicht, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist. Infrastrukturfolgekosten sind aus dem Grunde ebenfalls nicht zu erwarten.

## 11. Flächenbilanzierung

Sonstiges Sondergebiet	5.992 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	934 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>6.926 m<sup>2</sup></b>

## **12. Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Holm, den

**Der Bürgermeister**

AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ÜBER MAßNAHMEN IM BAUPLANUNGSRECHT ZUR ERLEICHTERUNG DER UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN VOM 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.1.2009 (GVOBL. SCHL.-H. S. 6), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM ..... FOLGENDE

Ö 3

## SATZUNG DER GEMEINDE HOLM ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH DER STRAßE IM SANDE, NÖRDLICH DER STRAßE ACHTER DE MÖHL, WESTLICH DER REHNAER STRAßE UND ÖSTLICH DER HAUPTSTRASSE (B431)" , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG ( TEIL A ) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN ( TEIL B ), ERLASSEN:

Gemeinde: Holm  
Gemarkung: Holm  
Flur: 5  
Flurstücke: 40/13  
Maßstab: 1 : 500

### TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F. V. 23.1.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

siehe Blatt 2

## ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16	( § 9 Abs. 7 BauGB )
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16	( § 9 Abs. 7 BauGB )
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )		
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	( § 4 BauNVO )
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN FÜR DIE NAHVERSORGUNG	( § 11 BauNVO )
	MISCHGEBIETE	( § 6 BauNVO )
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )		
<b>GRZ 0,6</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL	( § 16 Abs. 2 BauNVO )
<b> </b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	( § 16 Abs. 2 BauNVO )
<b>FH 12,00m</b>	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT IST DIE OBERE ASPHALTKANTE IN DER MITTE DES GRUNDSTÜCKERSCHLIEßUNGSBEREICHES	( § 16 Abs. 2 BauNVO )
<b>3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )		
<b>a</b>	ABWEICHENDE BAUWEISE	( § 22 Abs. 4 BauNVO )
	BAUGRENZEN	( § 23 Abs. 1 BauNVO )
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )		
	EINFAHRTBEREICH	( § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB )
	VERKEHRSFLÄCHEN	( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	( § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB )
<b>9. GRÜNFLÄCHEN</b>		
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / PARKANLAGE	( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	ERHALTUNG VON BÄUMEN	( § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB )
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	( § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB )

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

<b>ST</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZANLAGE	( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB )
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH IV (TAGESZEITRAUM)	( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH III (TAGESZEITRAUM)	( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH II (TAGESZEITRAUM)	( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH I (TAGESZEITRAUM)	( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE MIT NR.
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
$\frac{40}{73}$	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
$\leftrightarrow 16.0000 \leftrightarrow$	MASSZAHLEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	BAUMFÄLLUNG
	ZULÄSSIGE FAHRTRICHTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
TRAUFHÖHE IN METERN	FIRSTHÖHE IN METERN



SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16

GEMEINDE HOLM

Bearbeitet:  
**MÖLLER-PLAN**  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
Schlödelweg 111, 22880 Wedel  
Tel. 04103-919226  
Email: info@moeller-plan.de

Blatt 1

Verfahrensstand:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 2 BauGB )  
und öffentliche Auslegung ( § 3 Abs. 2 BauGB )



# 2. Änderung Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Holm

Ö 3

Blatt 2

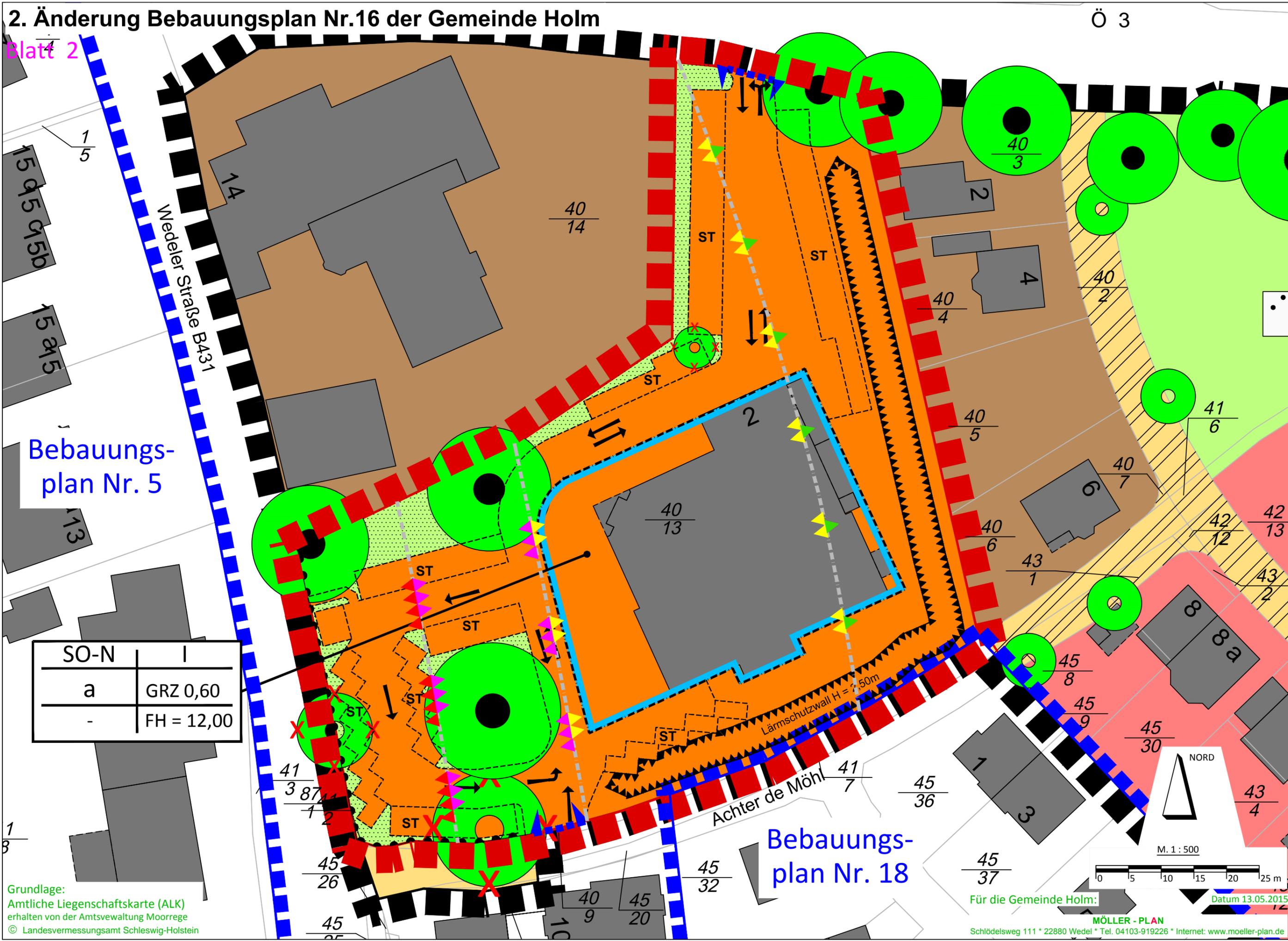
Bebauungsplan Nr. 5

Bebauungsplan Nr. 18

SO-N	I
a	GRZ 0,60
-	FH = 12,00

Grundlage:  
 Amtliche Liegenschaftskarte (ALK)  
 erhalten von der Amtsvewaltung Moorrege  
 © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Für die Gemeinde Holm:  
 MÖLLER - PLAN  
 Schlödelsweg 111 \* 22880 Wedel \* Tel. 04103-919226 \* Internet: www.moeller-plan.de  
 Datum 13.05.2015





## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm**

### **Teil B – Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 weiter. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

#### **Festsetzungen gemäß BauGB**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Sondergebiet sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO in der nachfolgend beschriebenen Art zulässig:

Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

1.2 Zusätzlich zu den in 1.1 genannten Einrichtungen und Flächen sind außerdem zulässig: Bäckerei bzw. Backshop, Lotteriemast und Poststelle. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Einrichtungen darf eine Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.3 Einrichtungen zum Verzehr an Ort und Stelle sind innerhalb der vorgegebenen Nutzungen und Flächen gemäß 1.1 und 1.2 zulässig.

##### **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.1 Vorhandene Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch fest einzubauende oder zu verankernde Baumschutzzäune vor Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen.

2.2 Abgrabungen im Kronentraufbereich vorhandener Bäume, die nicht im Vorwege durch Wurzelsondierungen als baumverträglich eingestuft worden sind, sind baumpflegerisch zu begleiten.

### 3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutzmaßnahmen und Schutz vor Lichtimmissionen

#### 3.1 Lärmpegelbereiche:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{W,res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
	dB(A)	[dB(A)]	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

3.2 Wenn für das jeweilige Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz durch andere Maßnahmen wie z.B. Abschirmung, Grundrissanordnung oder Stellung der Gebäude erreicht werden kann, oder aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen für den Schallschutz resultieren, kann von den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden.

3.3 Schutz vor Lichtimmissionen: Beleuchtungsanlagen an den Gebäuden und auf dem Parkplatz im Sondergebiet sind hinsichtlich der Höhe der Leuchtquelle und der Leuchtrichtung so auszurichten, dass in den benachbarten Wohngebieten keine Blendwirkung eintritt. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die Außenbeleuchtung auf dem Parkplatz der Einzelhandelseinrichtung und die Wegweisung zu dieser Einrichtung zu beschränken.

### 5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe des Straßenbelages der Straße "Im Sande" im Grundstückerschließungsbereich festgesetzt. Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

## **6. Festsetzungen gemäß BauNVO**

6.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung" (§ 11 BauNVO).

6.2 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

6.3 Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 2,3 BauNVO).

6.4 Erweiterter Bestandsschutz - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Sondergebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener wohnbaulicher Anlagen ausnahmsweise zulässig, die aufgrund der Festsetzungen im B-Plan unzulässig wären.

## **7. Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein**

7.1 Werbeanlagen abseits des Gebäudes werden auf eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3 m begrenzt; Fahnenmasten und max. 1 Werbepylon sind ausschließlich an der B 431 bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Reflektierende, blinkende oder sich bewegende Werbeträger (mit Ausnahme von Fahnen) sind unzulässig.

### **Hinweise:**

1. Bei den Baumaßnahmen ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 zu beachten.

2. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

3. Vor der Fällung von Bäumen sind diese von fachkundiger Stelle auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

