

Gemeinde Holm

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 551/2015/HO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 07.08.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	02.09.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Holm	17.09.2015	öffentlich

Satzungsbeschluss 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:

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 17.06.-17.07.2015. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch aufgestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Stellungnahmen von Privatpersonen sind nicht eingegangen. Der Abwägungsvorschlag wird im Rahmen der Bauausschusssitzung vorgestellt. Außerdem wird dargestellt, welche Planänderungen sich ergeben, wenn dem Abwägungsvorschlag gefolgt werden würde. Für diesen Fall ergäbe sich keine Notwendigkeit zur erneuten Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange oder der Öffentlichkeit. Die Bebauungsplanänderung könnte als Satzung beschlossen und der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Stellungnahme:

Die Verwaltung rät dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt: / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes 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) abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen gem. vorliegendem Abwägungsvorschlag der Verwaltung.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung 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), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung wird von bisher gemischter Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung angepasst.

Rißler

Anlagen:

- Planzeichnung und textliche Festsetzungen
- Begründung
- Abwägungsvorschlag
- Berichtigung Flächennutzungsplan

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
 Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Gemeinde Holm, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen - Abwägungsvorschlag der Planbegünstigten –	
Ohne Anregungen und Bedenken	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein , Brockdroff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Stellungnahme vom 10.06.2015	
Ericsson Services GmbH , Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, Stellungnahme vom 15.06.2015	
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein , Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg, Stellungnahme vom 29.06.2015	
Deutsche Telekom Technik GmbH , Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel, Stellungnahme vom 24.06.2015	
azv Südholstein , Postfach 1164, 25487 Holm, Stellungnahme vom 29.06.2015	keine weitere Beteiligung am Verfahren notwendig
Gewässer- und Landschaftsverband im Kreis Pinneberg , Hauptstraße 23a, 25489 Haseldorf	
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Naturschutzbehörde , Stellungnahme vom 03.07.2015	
IHK zu Kiel , Postfach 549, 25305 Elmshorn, Stellungnahme vom 08.07.2015	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde , Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, Stellungnahme vom 10.07.2015	
Nachbarkommunen	
Stadt Wedel , Stellungnahme vom 17.7.2015	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Mit Anregungen oder Bedenken (Die Stellungnahmen sind mit ihrem genauen Wortlaut wiedergegeben.)	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
<p>Schleswig-Holstein Netz AG, Reuterstraße 42, 26436 Uetersen, Stellungnahme vom 17.06.2015</p> <p>gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass sich im Nahbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen Strom und Gas befinden. Hier ist vor Baubeginn eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen von der Leitungsauskunft einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>
<p>Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Stellungnahme vom 01.07.2015</p> <p>Zur vorgelegten 2. Änderung des BPlan 16 der Gem. Holm werden, nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Bedenken und Hinweise gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werbeanlagen im Bereich der B 431 sind nicht zulässig 2. die erforderlichen Sichtdreiecke an den geplanten Zu- und Abfahrten sind dauerhaft herzustellen und freizuhalten. 	<p>Zu Punkt 1: Ein Telefonat mit dem Verfasser der Stellungnahme ergab, dass die Formulierung dieses Punktes etwas unglücklich ist. Gemeint ist damit, dass Werbeanlagen innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig sind. Es wurde vereinbart, dass die Stellungnahme in diesem Sinne berücksichtigt wird. Dies ist ein Hinweis, der für die Baugenehmigung zu berücksichtigen ist, nicht im Bauleitverfahren.</p> <p>Zu Punkt 2: Auch dies ist in der Baugenehmigung zu berücksichtigen, soweit sich in dem Bereich Änderungen ergeben. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 sieht in den Einmündungsbereichen keine Änderungen der Zu- und Abfahrten vor.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

<p>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.07.2015</p> <p>Für den Plangeltungsbereich der 2.Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Holm gibt es keine Erkenntnisse in Bezug auf bodenschutzrechtliche Fragestellungen.</p> <p>Im Verfahrensschritt TöB 4-2 werden daher keine Anforderungen an die Gemeinde durch die untere Bodenschutzbehörde gestellt.</p> <p>Wenn die Anforderungen an Baumaterialien, die aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gestellt sind, erfüllt werden, sind alle bodenschutzrechtlichen Vorsorgestandards ebenfalls erfüllt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>
<p>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 03.07.2015</p> <p>Es ist vorgesehen, das Hofflächenwasser zu versickern und das Dachwasser in die Kanalisation abzuleiten. Das Wasser wird über die Einleitstelle E8 und ein Regenklärbecken geführt.</p> <p>Das Kanalnetz in diesem Bereich ist bereits stark überlastet, eine zusätzliche Einleitmenge kann nicht sicher abgeführt werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Amtshaftung der Gemeinde.</p> <p>Es ist eine entsprechende Entlastungsmöglichkeit zu suchen, möglicherweise kann die zusätzliche versiegelte Fläche komplett versickert werden.</p>	<p>Die bestehende Ableitung des Regenwassers bleibt bestehen. Das auf der geplanten Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Diese in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 vorgesehene Form der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser wurde vom Amt Moorrege bereits genehmigt.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde -
Wasserschutzgebiete**, Stellungnahme vom 03.07.2015

Das Plangebiet liegt in der **Zone III A** des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in den **Schutzzonen III A** verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde ist Herr Hartung, Tel. 04121 4502-2280.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird geändert.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

<p>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde – Team Bodenschutz und Grundwasser, Stellungnahme vom 03.07.2015</p> <p>Gem. Begründung Kap. 6 soll das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen, ausgenommen Dachflächen, versickert werden. Offen bleibt jedoch, wie diese Versickerung erfolgen soll, z.B. Mulden und ob genügend Flächen zur Verfügung stehen. Ferner müssen geeignet Untergrundverhältnisse zur Verfügung stehen und nachgewiesen werden.</p> <p>Die erforderlichen Flächen sollten in der Satzung als private Grünfläche mit Leitungsrecht (LR) oder öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB mit den entsprechenden Festlegungen festgesetzt werden.</p> <p>Die notwendigen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen sind rechtzeitig von der Gemeinde als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (§ 30 Abs.1 i.V.m. Abs. 2 Landeswassergesetz) möglichst in einem das gesamte Plangebiet umfassenden Entwässerungskonzept zu beantragen.</p>	<p>Die bestehende Ableitung des Regenwassers bleibt bestehen. Das auf der geplanten Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Diese in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 vorgesehene Form der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser wurde vom Amt Moorrege bereits genehmigt.</p> <p>Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Grundstück im Eigentum des Betreibers des Verbrauchermarktes befindet, für den die Erweiterung geplant ist. Die Festsetzung von GFL ist erforderlich, wenn die Überleitung oder Überwegung über fremden Grund und Boden erforderlich ist.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>
<p>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Gesundheitlicher Umweltschutz, Stellungnahme vom 03.07.2015</p> <p>Lichtimmissionen: In der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 wurden die Lichtimmissionen behandelt. Allerdings sind diese sehr allgemein gehalten. Daher sollte diese spezifiziert werden. Ich schlage daher vor, die Festsetzung wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Aufgrund der großen Variationsbreite von Lichtimmissionen und deren Herkunft, deren Bauart sowie der Nutzung kann die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nur im Rahmen einer detaillierten Immissionsprognose geklärt werden. Im Rahmen der</p>	<p>Lichtimmissionen:</p> <p>Gesetzliche Vorgaben für die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Begrenzung von Lichtimmissionen gibt es derzeit nicht. Auch eine Bundes-Immissionsschutzverordnung (BlmSchV), wie z.B. die 6. BlmSchV zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, gibt es zurzeit noch nicht. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) sind u.a. Menschen, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und es ist dem Entstehen schädlicher</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

detaillierten Planung der Anlage ist daher darauf zu achten, dass Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke EF in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen, eingehalten werden:

Gebietskategorie	Immissionsrichtwerte der Beleuchtungsstärke E in lx	
	06 bis 22 Uhr	22 bis 06 Uhr
Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete	3	1
Dorfgebiete, Mischgebiete	5	1

Begründung:

Schon bei der Planung von Licht emittierenden Anlagen müssen auch die Bedürfnisse und der Schutz der Nachbarschaft berücksichtigt werden, um damit mögliche Konflikte zu vermeiden.

Damit haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, für Licht emittierende Anlagen in den Bebauungsplänen Vorgaben wie

- Ablendeinrichtungen,
 - Leuchtenhöhe,
 - Leuchtmittel,
 - nächtliche Reduzierung der Beleuchtung,
 - Insektenschutz und
 - Brenndauer
- festzuschreiben.

Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG). Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach § 3 BImSchG "Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen". Zu diesen Immissionen gehört auch Licht. Anhaltspunkte für die Beurteilung von Lichtimmissionen bietet ein Beschluss der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13.9.2012. Danach liegen schädliche Umwelteinwirkungen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Die in der Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt, Gesundheitlicher Umweltschutz, angegebenen Immissionsrichtwerte wurden diesen Hinweisen entnommen.

Die Hinweise enthalten allerdings auch folgende Aussage: "Wird die mittlere Beleuchtungsstärke am Immissionsort maßgeblich durch andere Lichtquellen bestimmt, sollen Maßnahmen an der zu beurteilenden Beleuchtungsanlage solange ausgesetzt werden, wie die Anlage nicht wesentlich zur Gesamt-Beleuchtungsstärke beiträgt". Maßgeblich für die Berücksichtigung einer möglichen Belästigung durch Lichtimmissionen ist der Nachtzeitraum, und im Winterhalbjahr der frühe und späte Tageszeitraum. In diesem Zeitraum wird die Gesamt-Beleuchtungssituation auf dem zur Erweiterung vorgesehenen Teil des Betriebsgeländes erheblich bestimmt durch die Straßenbeleuchtung der B 431. Auch die benachbarten Gewerbebetriebe tragen maßgeblich zur Gesamt-Beleuchtungsstärke bei. Eine Begrenzung der Beleuchtung des Betriebsgeländes über das hinaus, was bereits in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 über die textliche Festsetzung Nr. 3.3 festgesetzt ist, wird nicht für sachgerecht und damit nicht für erforderlich gehalten. Die Notwendigkeit einer gutachterlichen Beurteilung ergibt sich deshalb aus Sicht der Gemeinde Holm nicht.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Lärmschutz:

Die Festsetzungen zum Lärmschutz bedürfen aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes um eine Ergänzung im Bereich des Gewerbelärms. Die schalltechnische Prognose weist zwar nach, dass die derzeit geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes ohne nennenswerte Mehrbelastung durch Lärm möglich ist. Damit die Nutzung der Sonderfläche ohne Einschränkungen möglich ist, sollten maximal zulässige Emissionskontingente (Lek bezogen auf 1 m²) festgesetzt werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613- 2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Lärmschutz:

1. Emissionskontingente: Die Festsetzung von Emissionskontingenten ist hier nicht erforderlich. Eine Kontingentierung wird vorgenommen, um für verschiedene Gewerbetreibende gleiche Bedingungen zu gewährleisten und das sog. Windhundrennen zu vermeiden. Hier handelt es sich um einen Betreiber eines Verbrauchermarktes, der erweitert werden soll. Die Gewährleistung gleicher Bedingungen für verschiedene Gewerbetreibende entfaltet hier keine Wirkung, weil es nur einen Betreiber gibt.

2. Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose: Die technischen Details des Verbrauchermarktes und der Betriebsablauf wurden bei der Ausarbeitung der Schallimmissionsprognose berücksichtigt, beides unter Einbeziehung der geplanten Erweiterung. Im Ergebnis werden für den Bereich Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl zur Tages-, als auch zur Nachtzeit unterschritten. Für die Nachtzeit wurde festgestellt, dass das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt ist. Das bedeutet, dass die prognostizierten Lärmwerte es nicht erforderlich machen, den Umgebungslärm einzubeziehen. Die Tageswerte erreichen dieses Kriterium nicht, deshalb wurden die Emissionen der umgebenden Betriebe in die Prognose einbezogen. Und auch in dieser Gesamtbetrachtung ergab sich die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte. Eine weitergehende Betrachtung ist deshalb nicht erforderlich.

Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

<p>Handwerkskammer Lübeck, Breite Str. 10/12, 23552 Lübeck, Stellungnahme vom 09.07.2015</p> <p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>
<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein, 25510 Itzehoe, Stellungnahme vom 08.07.2015</p> <p>mit Schreiben vom 10.06.2016, hier eingegangen am 23.06.2015, legen Sie mir die oben genannte Bauleitplanung der Gemeinde Holm vor und erbitten hierzu meine Stellungnahme.</p> <p>Mit der vorgelegten Bauleitplanung sollen seitens der Gemeinde Holm die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Nahversorgung (hier: - Erhöhung der Verkaufsfläche des bestehenden Nahversorgers) geschaffen werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 431 (Wedeler Straße) innerhalb einer nach § 5 (4) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm und die gleichzeitige öffentliche Auslegung habe ich in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>01 . Alle Veränderungen an der Bundesstraße 431 (Wedeler Straße) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein,</p>	<p>Zu 1.: Änderungen an der B 431 sind nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 2.: Entlang der B 431 und im Einmündungsbereich der Straße "Achter de Möhl" ist ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" festgesetzt. Die Regelung der Ein- und Ausfahrten soll so beibehalten werden, wie sie derzeit ist. Eine verkehrsregelnde Maßnahme kann aber im B-Plan nicht festgesetzt werden.</p> <p>Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen bzw. sind in der Baugenehmigung zu berücksichtigen.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

02. Zur Bundesstraße 431 (Wedeler Straße) dürfen keine Zufahrten hergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über die Gemeindestraßen „Im Sande“ (Ein- und Ausfahrt) und „Achter de Möhl“ (nur Einfahrt) zu erfolgen.

03. Jegliche Ansprüche hinsichtlich der durch das Verkehrsaufkommen (anlagenbezogener Verkehr) entstehenden Immissionen sind ursächlich aus dem Plangebiet herzuleiten und bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen von der Gemeinde Nahe zu berücksichtigen. Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Bundesstraße 431 (Wedeler Straße) sind dabei zu berücksichtigen. Dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße sind daher sämtliche Immissionsansprüche von der Hand zu halten.

04. Die Standorte der an der westlichen Plangeltungsgrenze geplanten Pylone und Fahnenmasten sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe, abzustimmen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie erfolgt nicht.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Außenstelle Südwest – Technischer Umweltschutz, Breitenburger Str. 25, 25542 Itzehoe, Stellungnahme von 07.07.2015

aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden folgende Anregungen erhoben:

Zum Gewerbelärm:

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der umliegenden bzw. im Plangebiet liegenden Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Prognose angefertigt. Diese geht zur Einhaltung der zulässigen Schallpegel von folgenden Voraussetzungen aus:

- Kein Betrieb des Verbrauchermarktes (d.h. kein Kundenverkehr, keine Anlieferungen) innerhalb der Ruhezeit (06.00 bis 08.00 Uhr bzw. 20. bis 22.00 Uhr). (Anmerkung: die Angaben auf Seite 13 der Begründung zum B-Plan wären zu korrigieren)
- Die maßgebliche Schalleistungspegel der Kühl- und Lüftungsanlage liegen jeweils unterhalb von $L_w = 65 \text{ dB(A)}$.
Diese Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vom Betreiber des Verbrauchermarktes zu erbringen.

Die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in Sammelboxen auf der Stellplatzfläche wurde nicht untersucht. Es gingen nur die Fahrbewegungen auf der Stellplatzfläche ein, wobei lärmarme Einkaufswagen (Kunststoff- anstatt Metallkorb) zum Einsatz kämen. Aus diesem Grund sollten entsprechende textliche Festsetzungen für die Nutzung der Stellplatzfläche erfolgen. Bei Nachweis durch eine schalltechnische Untersuchung könnten Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden:

Im Sondergebiet Nahversorgung ist aus Schallschutzgründen auf den Frei- und Stellplatzflächen nur die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen

Zu den Voraussetzungen hat der Verfasser der Stellungnahme eine Korrektur übersandt - innerhalb der Ruhezeit (6:00 bis **7:00** Uhr bzw. 20 bis 22.00 Uhr). Die angeregte Korrektur auf Seite 13 der Begründung wird vorgenommen, es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Es wird folgende textliche Festsetzung Nr. 3.2 aufgenommen: "Für den Lebensmittelmarkt sind ausschließlich "lärmarme Einkaufswagen (in schallgedämmter Ausführung, z.B. aus Kunststoff) zu verwenden." Die jetzigen Textziffern 3.2. und 3.3. werden unnummeriert in 3.3 und 3.4.

Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

(mit Kunststoffkorb oder gleichwertig) zulässig. Die Verwendung von Einkaufswagen mit Metallkörben ist nur ausnahmsweise zulässig. Im Sondergebiet Nahversorgung ist aus Schallschutzgründen das Aufstellen von Sammelboxen für Einkaufswagen auf den Freiflächen und Stellplätzen nur ausnahmsweise zulässig.

Es wurde weiterhin schalltechnisch untersucht, ob das Sondergebiet für die Aufstellung von Altglassammelbehältern geeignet ist. Im Ergebnis konnte die schalltechnische Verträglichkeit für den gewählten Standort nicht nachgewiesen werden. Aus diesem Grund sollte eine entsprechende Festsetzung erfolgen:

Im Sondergebiet Nahversorgung ist aus Schallschutzgründen das Aufstellen von Altglassammelbehältern auf den Freiflächen und Stellplätzen nur ausnahmsweise zulässig.

Zu den Lärmpegelbereichen:

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Der ursprüngliche B-Plan 16 sah für das ehemalige M11-Gebiet einen Lärmpegelbereich von III vor. Der Sachverständige kommt in seinen Betrachtungen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Schallemissionen aus dem Verkehr der B431 das Baufenster im Lärmpegelbereich II liegt, er berücksichtigt jedoch nicht die Gewerbelärmimmissionen.

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren Quellen her, so wird der resultierende Außenlärmpegel durch die Addition der jeweiligen Beurteilungspegel der jeweiligen Geräuscharten gemäß DIN 4109 berechnet. Bei Gewerbeanlagen wird gemäß der DIN 4109 als maßgeblicher Außenlärmpegel im Regelfall der nach TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tagimmissionswert eingesetzt. Gemäß der ursprünglichen Ausweisung war das Gebiet als Mischgebiet dargestellt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Gemeinde weiterhin die Einhaltung der Mischgebietswerte

Die Altglassammelcontainer werden von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit aufgestellt. Eine Selbstbindung über eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Lärmpegelbereiche:

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 16 sah den Lärmpegelbereich III nur für den der B 431 zugewandten Teil der Mischgebiete 1 und 2 vor. Für die Seitenfronten und den der Straße abgewandten Teil wurden keine Festsetzungen getroffen. Damit weicht die Festsetzung der 2. Änderung nicht davon ab, denn es geht um den Schutz der Wohnnutzung und nicht um den Schutz des Verbrauchermarktes. Es ergibt sich auch im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 kein Gesamtbeurteilungspegel von > 60 dB(A) und damit auch nicht der Lärmpegelbereich III für die östliche Fassade. Der Lärmpegelbereich II wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 nicht kenntlich gemacht.

Die Gesamtlärmbelastung ist dann zu berücksichtigen, wenn das Irrelevanzkriterium der TA Lärm – Ziff. 3.2.1, Abs. 3; Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) – nicht erreicht wird.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

<p>im Sondergebiet als zulässig erachtet, zur Tagzeit wäre daher im Sondergebiet ein Wert von 60 dB(A) anzusetzen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen ergibt sich ein Gesamtbeurteilungspegel von > 60 dB(A), so dass sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III für die östliche Fassade ergibt.</p> <p>Email vom 20.7.2015: Korrektur – Kein Betrieb des Verbrauchermarktes (d.h. kein Kundenverkehr, keine Anlieferungen)</p> <p>innerhalb der Ruhezeit (6:00 bis 7:00 Uhr bzw. 20 bis 22.00 Uhr). (Anmerkung: die Angaben auf Seite 13 der Begründung zum B-Plan wären zu korrigieren).</p>	<p>Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl zur Tages-, als auch zur Nachtzeit unterschritten werden. Für die Nachtzeit wurde festgestellt, dass das o.g. Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt ist. Das bedeutet, dass die prognostizierten Lärmwerte es nicht erforderlich machen, den Umgebungslärm einzubeziehen. Die Tageswerte erreichen dieses Kriterium nicht, deshalb wurden die Emissionen der umgebenden Betriebe in die Prognose einbezogen. Und auch in dieser Gesamtbetrachtung ergab sich die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte.</p> <p>Die zulässigen Immissionsrichtwerte wurden anhand der tatsächlichen Nutzung im Bereich der einzelnen Immissionsorte berücksichtigt. Für die Wohnungen im Sondergebiet wurden die Richtwerte für das vorher zulässige Mischgebiet beibehalten.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>
<p style="text-align: center;">Naturschutzverbände</p>	
<p>NABU Schleswig-Holstein, Färberstraße 51, 24534 Neumünster, Stellungnahme vom 08.07.2015</p> <p>der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter- die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Elbmarschen.</p> <p>Zu dem o.a. Vorhaben ergeben sich seitens des NABU folgende Anmerkungen, Anregungen und Änderungsvorschläge:</p>	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

<p>Der Planer spricht selbst von einer markanten und zentralen Lage des zu überplanenden Grundstückes in der Gemeinde Holm. Tatsächlich handelt es sich hier um einen das Ortsbild prägenden Platz im Zentrum des Dorfes.</p> <p>Diese Eigenschaft der Baum bestandenen Grünfläche gilt es zu erhalten.</p> <p>Dies ist wegen der maßvollen Erhöhung der Nutzungsfläche, wie bei der Planung vorgesehen, unserer Meinung nach auch möglich und würde auch der jetzt noch geltenden Zweckbestimmung der Fläche als Mischgebiet entsprechen.</p> <p>Das sorgfältig durchgeführte Gutachten Baumbestand beschreibt den Bestand durchaus als erhaltenswert, so dass wir daraus ableitend vorschlagen:</p> <p>Der ortsbildprägende Charakter des Platzes ist zu erhalten. Dazu sind die Bäume 5 + 6 nicht zu entfernen.</p> <p>Der fast geschlossene Kronenbereich des Platzes ist zu vervollständigen. Dazu ist es erforderlich, südlich von Baum Nr. 6 und westlich von Baum Nr.5, Ecke Hauptstraße, Achter de Mohr einen zusätzlichen Baum zu pflanzen, der die Geschlossenheit des Kronenbereiches über dem Platz sichert.</p> <p>Die Parkplatzplanungen können dem Baumbestand angepasst werden, ohne dass Parkraum verloren geht.</p> <p>Der Grünflächenbereich ist soweit wie möglich zu erhalten.</p> <p>Die Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfes der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 wurde das Konzept der Stellplatzanlage in Abstimmung mit dem Baumgutachter so verändert und optimiert, dass die ortsbildprägenden Bäume sicher erhalten werden können. Es bestand Einvernehmen mit dem Baumgutachter, dass es sinnvoll sein kann, die Bäume 5 und 6 zugunsten des sicheren Erhaltes der übrigen Bäume zu entfernen. Baum Nr. 5 (an der Straße Achter de Möhl) wurde als nicht vital eingestuft, aufgrund eines in der Vergangenheit durchgeführten Kronenregenerationsschnittes. Dieser habe zwar Wirkung gezeigt, aber Teile der Oberkrone zeigen wieder Ausfälle und der Baum scheint seinen Totholzanteil zu vergrößern (siehe Baumgutachten, Kap. 2.3). Baum Nr. 6 wurde als vital eingestuft, es wurde ihm aber ein ungünstiger Kronenaufbau attestiert. Er steht direkt am Gehweg entlang der B 431 und hebt den Belag des Gehweges bereits beträchtlich an. Die Empfehlung des Baumgutachters lautet deshalb, diese beiden Bäume zu entfernen. Dadurch wird die Stellplatzgestaltung unter größtmöglicher Schonung der ortsbildprägenden Bäume möglich.</p>
--	--

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

<p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Um die verbleibenden Bäume herum bleibt so viel von der Grünfläche erhalten wie möglich. Die Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich der Stellplatzanlage ist vorgesehen.</p> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16.</p>
Landesplanungsanzeige	
<p>Der Ministerpräsident – Staatskanzlei – Landesplanung, Postfach 7122, 24171 Kiel, Stellungnahme vom 06.07.2015</p> <p>Die Gemeinde Holm plant im Rahmen der Aufstellung der 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) die Erweiterung der Verkaufsflächen eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Die Verkaufsfläche (VK) des Lebensmittelmarktes soll von derzeit rd. 800 m² auf bis zu 1.200 m² zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Aannahmestelle und Poststelle auf bis zu insgesamt 150 m² VK erweitert werden.</p> <p>Dazu soll ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung“ für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit bis zu 1.200 m² VK zzgl. 150 m² VK für Bäckerei/Backshop, Lottereiannahmestelle und Poststelle ausgewiesen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm, der das Plangebiet als bisher Mischgebiet darstellt, soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst werden.</p>	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Der Planbereich befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Holm mit guter Zuordnung zu den Wohngebieten der Gemeinde.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) I (Reg.-Plan I).

Die Gemeinde Holm liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wedel und ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung geeignet. Die überörtliche Versorgung im eigenen Nahbereich obliegt dem Mittelzentrum Wedel.

Der Planbereich entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Für die geplante Überschreitung der einschlägigen Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² werden in Ansehung der Größenordnung der Gemeinde Holm (rd. 3.100 Einwohnerinnen und Einwohner), unter Berücksichtigung des etablierten Nahversorgungsstandortes in zentraler Lage sowie der guten Zuordnung des Standortes zu den Wohngebieten der Gemeinde Holm Ansatzpunkte im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz LEP 2010 gesehen, die eine Ausnahme von der Regel in Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 rechtfertigt.

Die für den Lebensmittelmarkt geplante Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zzgl. 150 m² VK für Bäckerei/Backshop, Lotterieannahmestelle und Poststelle wird - bezüglich der damit verbundenen Übernahme

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

überörtlicher Versorgungsfunktionen – als raumverträgliche Obergrenze gesehen. Mit dieser Größenordnung werden für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion wie die Gemeinde Holm die Möglichkeiten des LEP 2010 – wie auch in vergleichbaren Fällen an anderen Orten des Landes – vollständig ausgenutzt, ohne dass die Langfristkonzeption zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Bezugnahme auf das zentralörtliche System in Frage gestellt würde.

Die Zustimmung der Landesplanung steht aber unter dem Vorbehalt des Nachweises der Zustimmung des Mittelzentrums Wedel zu den Planinhalten.

Im Ergebnis stehen der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die Zustimmung wird verbunden mit der Maßgabe des Nachweises der Zustimmung des Mittelzentrums Wedel zu den Planinhalten.

Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:

Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit

Die Zustimmung des Mittelzentrums Wedel liegt vor. Die Gültigkeit der Zustimmung der Landesplanungsbehörde wurde mit der eMail vom 22.7.2015 (Wiedergabe unterhalb des Textes der Stellungnahme) bestätigt. Damit ist festgestellt, dass der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Der Hinweis wird in die Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 aufgenommen.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen:

Die Gemeinde Holm hat beschlossen das o.g. Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Vorgesehen ist ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel mit einer geplanten max. Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie zusätzlichen Einzelhandelsflächen von ca. 150 m² Verkaufsfläche.

Die Begründung stellt unter Ziffer 1.2 fest, dass § 13a BauGB anwendbar sei, da der Geltungsbereich nur 6.926 m² groß sei. Es finden sich keine weiteren Aussagen zu den weiteren Punkten, die für eine Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sein müssen, insbesondere fehlt die Vorprüfung des Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz/UVPG. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer zulässigen Geschosfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich wird.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel, die zulässige Geschosfläche liegt regelmäßig über dem Maß der zulässigen Verkaufsfläche, so dass der Wert von 1.200 m² auf jeden Fall erreicht ist.

Die Regelung im UVPG ist nicht eindeutig. Für Vorhaben im Außenbereich ist in bestimmten Fällen eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung durchzuführen, im Innenbereich in jedem Fall. Es bestehen Zweifel, ob das vom Gesetzgeber wirklich so gemeint ist. Um aber die Rechtssicherheit des B-Planes in diesem Punkt auf jeden Fall zu gewährleisten, **wird dem Hinweis des Innenministeriums gefolgt**. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wird als Teil 2 in die Begründung eingefügt. Damit wird aber der Entwurf der B-Plan-Änderung nicht verändert. Die Umweltbelange sind bereits berücksichtigt, es geht nur um eine andere Form der Darstellung und um eine Untermauerung der Argumentation, nicht um eine inhaltlich andere Darstellung im B-Plan. Deshalb ist keine Wiederholung von Verfahrensschritten nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Gem. §3c UVPG ist für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden aufgrund überschlägiger Prüfung –erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Das Ergebnis der Prüfung kann sein, dass ein Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Dann wäre § 13a BauGB anwendbar.

Werden bei der überschlägigen Prüfung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt, wäre aufgrund der UVP-Pflicht § 13a BauGB nicht anwendbar.

Die Vorprüfung inkl. des Ergebnisses ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm,
Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen

Ergänzende Stellungnahme vom 22.07.2015	
<p>per e-mail vom 21. Juli 2015 haben Sie den Nachweis der Zustimmung des Mittelzentrums Wedel zu den Planinhalten der 2. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Holm geführt. Damit wird die Maßgabe in der Stellungnahme der Landesplanung vom 6. Juli 2015 erfüllt.</p> <p>Auf dieser Grundlage bestätige ich abschließend, dass der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.</p> <p>Der Hinweis in der Stellungnahme der Landesplanung vom 6. Juli 2015 zur Definition der Verkaufsfläche wird weiterhin aufrecht erhalten.</p>	
Öffentliche Auslegung	
- keine Stellungnahmen	

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Holm:

Wedel, den 7. August 2015

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Postfach 1136, 22870 Wedel
Tel: 04103 - 91 92 26
Fax: 04103 - 91 92 27
Internet: www.moeller-plan.de
eMail: info@moeller-plan.de

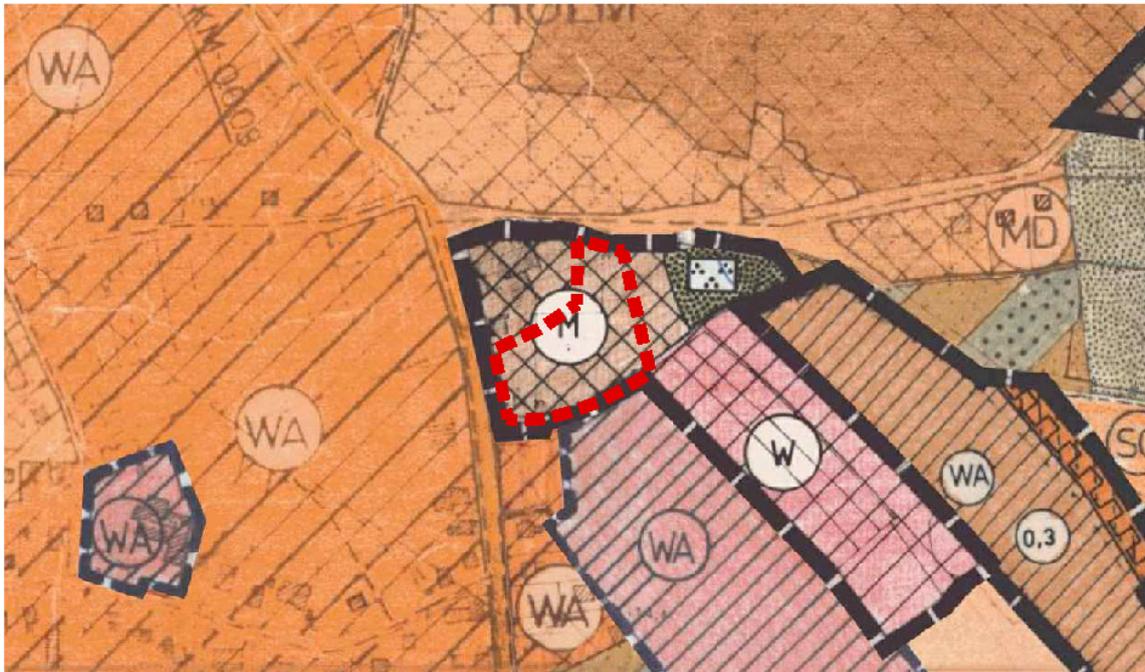
Möller-Plan – Dipl.-Ing. Richard Möller, Stadtplaner + Landschaftsarchitekt
Dipl.-Fi.Wi. Birgit Möller, Landschaftsarchitektin, Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

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

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 07. August 2015

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

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Begründung

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.....	11
4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte	11
5. Gestalterische Festsetzungen	11
5.1 Einleitung.....	11
5.2 Werbeanlagen	11
6. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung.....	12
7. Immissionsschutzmaßnahmen	13
7.1 Lärmschutz	13
8. Artenschutz.....	15
9. Baumschutz.....	16
10. Klimaschutz	17
11. Kosten und Finanzierung.....	17
12. Flächenbilanzierung.....	18
13. Eigentumsverhältnisse.....	18

Bearbeitungsstand: 07.08.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teil 2 - Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 BauGB

14. Einleitung.....	19
14.1 Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen.....	19
14.2 Methodik.....	20
15. Merkmale des Bebauungsplans	20
15.1 Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16	21
15.2 Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen.....	22
15.3 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene Probleme	22
15.4 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	22
16. Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	23
16.1 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.....	23
16.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	23
16.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
16.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser	26
16.1.4 Schutzgut Luft und Klima.....	26
16.1.5 Schutzgut Landschaft	27
16.1.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	27
16.2 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	27
16.3 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	27
16.4 Risiken für die Umwelt.....	28
16.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets.....	28
16.6 Betroffenheit von Schutzgebieten.....	28
16.7 Beeinflussung anderer Pläne und Programme	28
16.8 Zusammenfassung der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	29
17. Berücksichtigungserfordernis von Umweltauswirkungen nach § 13a Abs. 1 BauGB.....	29
Anlagen:	
- Schalltechnische Prognoseuntersuchung zum geplanten Umbau eines Edeka Marktes, Im Sande 2, 25488 Holm durch das Büro BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung vom 06.05.2015	
- Gutachten Baumbestand Edeka Markt Paulsen durch das Büro Osbah vom 16.04.2015 mit Anhang zum Baumgutachten Wurzelsondierung vom 24.04.2015	

Bearbeitungsstand: 07.08.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teil 1 - 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 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 (GVOBl. 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 „Einzelhandelseinrichtung für 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 m². 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 m².

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 anderem 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.

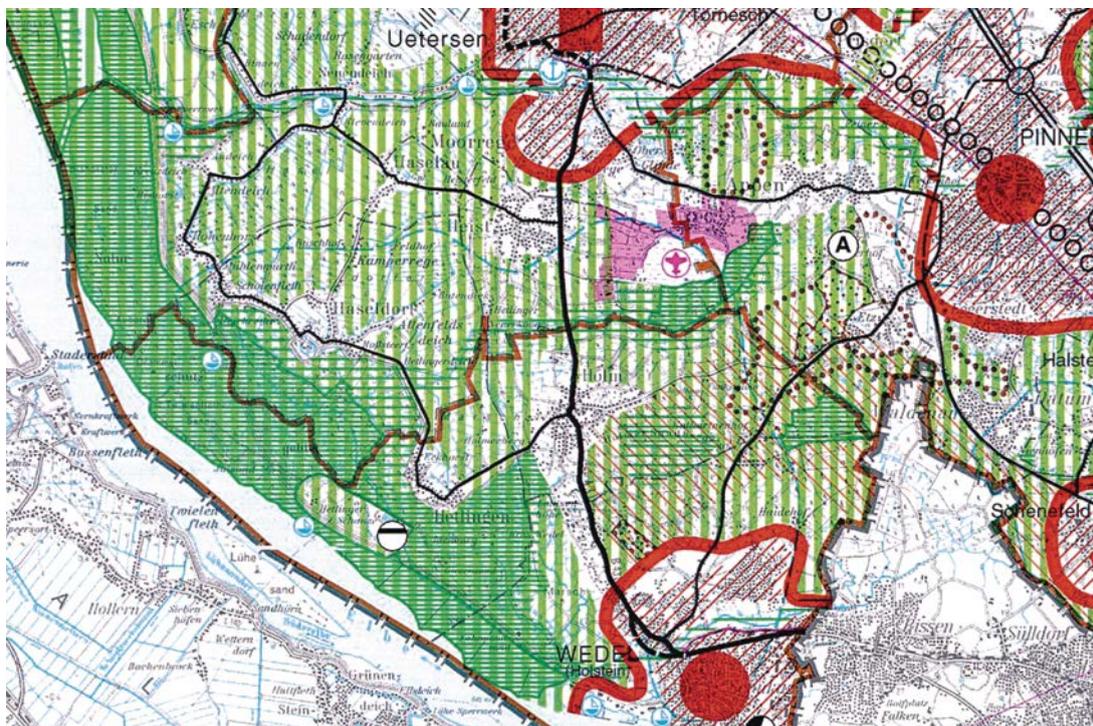
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion dürfen dabei Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben ausweisen (LEP, Ziele und Grundsätze, Ziff.2.8, Abs. 5Z). Von diesem Schwellenwert kann jedoch in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Daher besteht im Rahmen der Grundsätze und Ziele der Raumordnung ein erhöhter Abstimmungsbedarf der Gemeinde Holm mit dem benachbarten Mittelzentrum Wedel.

Die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein hat im Rahmen der Landesplanungsanzeige in einer abschließenden Stellungnahme deutlich gemacht, dass in diesem speziellen Fall die Möglichkeit einer Ausnahme im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP gerechtfertigt ist. Als Voraussetzung wurde genannt, dass die Verkaufsfläche die Grenze von 1.200 m² nicht überschreiten darf und die Planung in enger Abstimmung mit dem Mittelzentrum Wedel erfolgt. Dies wird in Bezug auf die überörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wedel als raumverträgliche Obergrenze gesehen.

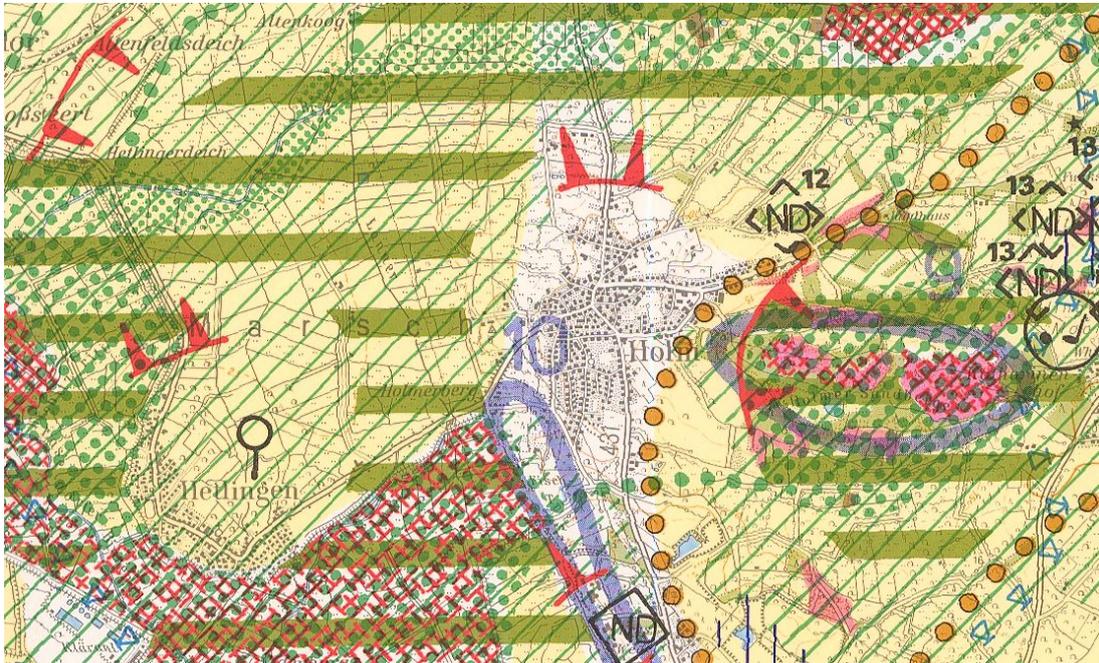
Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbarkommunen wurde auch die Stadt Wedel beteiligt. Dabei wurde die Zustimmung des Mittelzentrums Wedel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

Am 22.07.2015 hat daraufhin die Landesplanungsbehörde in ihrer abschließenden Stellungnahme im Ergebnis mitgeteilt, „dass der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.“

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 IIIA 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 m², 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 m² zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Annahmestelle 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 mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtung für die 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 m² auf maximal 1.200 m² zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Annahmestelle 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 Einzelhandels-einrichtungen 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 m² zzgl. Backshop, Lotto-Aannahmestelle und Poststelle zulässig. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Shops darf 150 m² 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 m².

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 m² 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.

Hinweis der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein: Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

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,

Bearbeitungsstand: 07.08.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 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 mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtung für die 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 m² 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.

6. 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.

7. Immissionsschutzmaßnahmen

7.1 Lärmschutz

Vom Büro BLB-Wolf wurde eine schalltechnische Prognoseuntersuchung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt 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 07:00 Uhr.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen.
- Nettoverkaufsfläche maximal 1.200 m² (zuzüglich der Fläche für die Bäckerei, die Lottoannahme und die Postannahme).
- Keine Warenanlieferungen 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 m² Verkaufsfläche) von 1.899 PKW-Bewegungen, und damit von gerundet 950 Kunden-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 wurden 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).

Grundlage der Schallimmissionsprognose ist die Verwendung so genannter „lärmarmer“ Einkaufswagen, also in schallgedämmter Ausführung, z.B. aus Kunststoff. Auch das Zusammenschieben soll mit verminderten Schallemissionen möglich sein.

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.

8. 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 2 Bäume zur Fällung an. Dies sind eine Eiche an der südlichen Grundstücksgrenze und eine weitere Eiche an der westlichen Grenze. Der Baum an der westlichen Grenze hat einen zu geringen Stammumfang, 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.

9. 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 darauf 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.

10. 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:

- 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 CO₂-Ausstoß.
- Die optimale Ausrichtung des Baukörpers eignet sich für innovative Techniken der Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie)

11. 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.

12. Flächenbilanzierung

Sonstiges Sondergebiet	5.992 m ²
Private Grünflächen	934 m ²
Plangeltungsbereich	6.926 m²

13. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

Teil 2 - Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 BauGB

14. Einleitung

14.1 Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Holm stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 16 im beschleunigten Verfahren auf. Für diesen B-Plan ist zu prüfen ob für das Vorhaben, dessen Zulässigkeit diese B-Plan-Änderung begründet, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Damit umfasst diese Prüfung auch die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens unter Umweltgesichtspunkten.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein B-Plan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung dafür ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, wenn eine Grundfläche bzw. eine nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche "festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes (BauGB) genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles);"

§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB besagt:

"Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1, Spalte 1 zu § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles festzustellen, ob das durch die B-Plan-Änderung begünstigte Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und damit eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist:

“Anlage 1 zum UVPG:

Ziff. 18.8 – Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;

Ziff. 18.6.2 – Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm erfasst das bisherige Mischgebiet 1, in dem ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² angesiedelt ist. Westlich des bestehenden Marktgebäudes befindet sich eine mit älteren Bäumen bestandene Freifläche.

Ziel der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 ist die Erweiterung des Verbrauchermarktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m², zzgl. ca. 150 m² für Bäckerei/Backshop, Post- und Lottoannahme. Dadurch ergibt sich die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung). Die Gesamtfläche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 umfasst 6.926 m².

14.2 Methodik

Diese Vorprüfung des Einzelfalls orientiert sich an den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 1, 5 und 7 BauGB und an den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 BauGB. Anhand vorliegender Daten wird überschlägig abgeschätzt, ob die Möglichkeit erheblicher Auswirkungen im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 auf diese Schutzgüter und damit auf die Umwelt besteht und ob die Prüfung der o.g. Kriterien eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich macht. Wo es möglich ist und erforderlich erscheint, werden konkrete Untersuchungen anstelle einer überschlägigen Abschätzung berücksichtigt. Es erfolgt zunächst eine Darstellung der Ziele und Inhalte, sowie der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 und dann die Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Umsetzung der B-Plan-Änderung auf die Schutzgüter. Am Schluss dieser Untersuchung wird eine Empfehlung gegeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden sollte oder entbehrlich erscheint. Damit wird dann auch festgestellt, ob § 13a BauGB unter Umweltschutzgesichtspunkten betrachtet angewandt werden kann.

15. Merkmale des Bebauungsplans

Anl. 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:
- 1.1 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
- 1.2 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
- 1.3 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
- 1.4 Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
- 1.5 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Bearbeitungsstand: 07.08.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

15.1 Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 umfasst das Gelände des vorhandenen Verbrauchermarktes und der westlich daran angrenzenden, baumbestandenen Grünfläche. Ziel der Planänderung ist die Erweiterung des Verbrauchermarktes und die Umnutzung eines großen Teils der Grünfläche zum Bau einer Stellplatzanlage.

Das Maß der baulichen Nutzung soll so gefasst werden, dass die für die Markterweiterung und den Bau der Stellplatzanlage nötigen und sinnvollen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden können, der ortsbildprägende Charakter des Baumbestandes innerhalb der Grünfläche aber weitgehend erhalten bleibt.

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 m² zzgl. Backshop, Lotto-Aannahmestelle und Poststelle zulässig. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Shops darf 150 m² 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 m².

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelseinrichtungen zur 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. Im Obergeschoss des Marktgebäudes befinden sich Wohnungen, die erhalten bleiben sollen (erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO).

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 bzw. in ihrer Vitalität eingeschränkt sind.

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

15.2 Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen

Für das **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit** sind in erster Linie die voraussichtlich durch die mit der B-Plan-Änderung initiierte Entwicklung entstehenden Schallemissionen relevant. Zur Abschätzung der Auswirkungen solcher Emissionen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit wurde vom Büro BLB Wolf eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die voraussichtlich zu erwartenden Schallemissionen durch die Betriebserweiterung des Verbrauchermarktes und durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen ermittelt und bewertet werden.

Zur Bewertung möglicher Auswirkungen auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** wurde neben einer eigenen Einschätzung von der Firma Osbahr GmbH ein Baumgutachten erarbeitet. Dieses Gutachten bilden die Grundlage für die Abschätzung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen älteren Baumbestand.

Die möglichen Auswirkungen auf **die Schutzgüter Boden und Wasser** werden anhand vorhandener Daten abgeschätzt.

Für die **Schutzgüter Luft und Klima** wird auf allgemein zugängliche Daten zurückgegriffen. Das **Schutzgut Landschaft** wird auf der Grundlage von Luftfotos und Geländebegehungen beurteilt.

Für das **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** werden vorliegende Informationen herangezogen.

15.3 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene Probleme

Es sind keine umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Probleme bekannt, die sich auf die mit dem B-Plan beabsichtigte Entwicklung nachteilig auswirken könnten. Die vorhandene Verkehrsbelastung der B 431 wird im Rahmen der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

15.4 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Nationale und europäische Umweltvorschriften werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 eingehalten.

16. Merkmale der möglichen Auswirkungen

- Anl. 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
- 2.5 Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
- 2.6 folgende Gebiete:
- 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

16.1 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

16.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Für die in der Umgebung des Verbrauchermarktes einschließlich der geplanten Erweiterung lebenden Menschen sind möglicherweise davon ausgehende Schallimmissionen relevant.

Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung¹ berücksichtigt den vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärm und den Verkehrslärm auf der B 431, einschließlich des vorhabenbezogenen Verkehrs.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich ein Mischgebiet mit einem Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb, sowie die Straße "Im Sande". Östlich grenzt Wohnbebauung in einem Mischgebiet an. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße "Achter de Möhl", südlich davon besteht Wohnbebauung. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Wedeler Straße (B 431). Daran westlich angrenzend bestehen gewerbliche Nutzungen.

¹ Schalltechnische Prognoseuntersuchung zum geplanten Umbau eines EDEKA-Marktes, Im Sande 2, 25488 Holm, BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, 6.5.2015

Das B-Plan-induzierte Verkehrsaufkommen wurde anhand von Daten geschätzt, die vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellt wurden. Die vom Verbrauchermarkt einschließlich der geplanten Erweiterung mit Stellplatzanlage ausgehenden Schallemissionen wurden anhand von Betreiberangaben abgeschätzt.

Die Prognoseuntersuchung hat für die vom Verbrauchermarkt ausgehenden Schallimmissionen (Gewerbelärm) ergeben, dass im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte des TA Lärm² unterschritten werden. Da die Unterschreitung nicht die größer als 6 dB(A) beträgt, ist das Irrelevanzkriterium nach Tz. 3.2.1, Abs. 3 der TA Lärm nicht erreicht. Aus dem Grunde wurden die von den Betrieben in der Umgebung ausgehenden Schallimmissionen in die Betrachtung mit einbezogen. Für den Nachtzeitraum ist das vorgenannte Irrelevanzkriterium erfüllt.

Die Untersuchung des Verkehrslärms erfolgt nach der DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des von der B 431 ausgehenden Verkehrslärms auf Wohnnutzungen im Plangeltungsbereich wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die nach DIN 4109 im Hochbau zu berücksichtigen sind. Der Lärmpegelbereich III endet unmittelbar vor der Baugrenze für die Markterweiterung. Im östlich daran anschließenden Lärmpegelbereich II sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erforderlich.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die im Plangeltungsbereich und in dessen Umgebung lebenden Menschen sind nicht zu erwarten.

16.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

16.1.2.1 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 mit Baumbestand vorhanden. Die Bäume unterliegen einer gesonderten Bewertung (siehe unten Baumschutz).

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.

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.8.1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.5.1990

Die Bäume dienen sicher Brutvögeln als Fortpflanzungsstätte. Ob Fledermausquartiere vorhanden sind, ist nicht bekannt. Es stehen 2 Bäume zur Fällung an. Dies sind eine Eiche an der südlichen Grundstücksgrenze und eine weitere Eiche an der westlichen Grenze. Die Eiche an der westlichen Grenze hat einen zu geringen Stammumfang, als dass Fledermausquartiere vorhanden sein könnten. Die Eiche an der südlichen Grenze muss vor der Fällung auf mögliche Fledermausquartiere untersucht werden.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen, bzw. kann dem durch gezielte Nachsuche begegnet werden.

16.1.2.2 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 erheblich 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. Dem Schutz der großen, ortsbildprägenden Bäume ist der Vorrang einzuräumen.

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 darauf 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.

16.1.2.3 Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung, unter Einbeziehung der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

16.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (2324 Pinneberg) steht im Plangebiet Eisenhumuspodsol aus Decksand an, der teilweise im Untergrund pseudovergleyt ist (stellenweide Pseudogley-Podsol). Der Boden wird aus Fein- bis Mittelsand gebildet, mit Orterde oder Ortstein über Lehm bzw. Sand mit Lehmlagen. Die wasserstauende Schicht ist in niederschlagsreicher Zeit ab ca. 80 cm unter Flur anzutreffen. Der Boden besitzt ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe nutzbare Feldkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Eisenhumuspodsol ist eine in diesem Teil Schleswig-Holsteins weit verbreitete Bodenart. Es liegen also keine seltenen Bodenverhältnisse vor.

Die Überbauung wirkt sich nachteilig auf den Boden und das Grundwasser aus. Angesichts des häufig anzutreffenden Bodentyps ist aber nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht erheblich nachteilig. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wird das anfallende Niederschlagswasser versickert. Im Übrigen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation.

16.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Gemeinde Holm. Klimatisch bedeutsame Bereiche wie z.B. Kaltluftentstehungsgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Luftqualität ist durch die Lage Holms nahe der Grenze der Geest zur Marsch gut. Hinweise auf eine mögliche Verschlechterung der Luftqualität oder nachteilige Auswirkungen auf das Klima durch die Markterweiterung gibt es nicht. Es ist also nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen.

16.1.5 Schutzgut Landschaft

Da das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Gemeinde Holm liegt, ist das Landschaftsbild in diesem Fall mit dem Ortsbild gleichzusetzen. Die Bebauung und ein Teil der Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen bereits. Innerhalb der Grünfläche westlich des Verbrauchermarktes stehen große Bäume – vorwiegend Eichen und eine Esche. In dieser Form ist das Gelände seit Jahrzehnten Bestandteil des Ortsbildes. Der Bebauungsplan lässt die bauliche Erweiterung in moderatem Umfang zu, und die Erweiterung der Stellplatzanlage in die Grünfläche hinein.

In Zusammenarbeit mit dem Baumgutachter wurde die Stellplatzanlage so konzipiert, dass die großen, ortsbildprägenden Bäume erhalten werden können und sich auch weiter entwickeln können. Da gerade diese Bäume das Ortsbild prägen, ist mit nachteiligen Auswirkungen nicht zu rechnen.

16.1.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Direkt nordwestlich angrenzend steht das Heimatmuseum. Die Wirkung des Plangebietes auf die Umgebung wird nicht gravierend verändert. Mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes ist deshalb nicht zu rechnen.

16.2 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Für alle Schutzgüter wurde festgestellt, dass nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die die Auswirkungen unter die Erheblichkeitsschwelle drücken. Die sich danach ergebenden Auswirkungen sind wahrscheinlich. Da die Erweiterung des Verbrauchermarktes auf Dauer angelegt ist, werden sie dauerhaft bestehen bleiben. Die (nicht erheblichen) Auswirkungen entstehen durch die baulichen Maßnahmen für die Erweiterung, sie sollen daher nicht rückgängig gemacht werden. Die Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit nicht erheblicher Auswirkungen bedarf keiner vertiefenden Betrachtung.

16.3 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Als kumulierende Vorhaben werden solche bezeichnet, deren Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Nähe zu einem anderen Vorhaben mit den Auswirkungen dieses anderen Vorhabens zusammenwirken. Das ist z.B. der Fall, wenn gleichzeitig oder zeitnah zu entwickelnde Baugebiete direkt aneinander grenzen. In dem Fall können sich allein aufgrund der räumlichen Nähe durch beide Gebiete gemeinsam Auswirkungen ergeben, die durch ein Baugebiet allein nicht entstünden. Um solche

Auswirkungen mit zu erfassen, sind nach dem UVPG kumulierende Wirkungen mit zu untersuchen.

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches werden zurzeit keine weiteren B-Pläne aufgestellt. Es sind auch keine anderen Planungen bekannt, durch die kumulierende Wirkungen entstehen könnten.

16.4 Risiken für die Umwelt

Die Darstellung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat gezeigt, dass mit Risiken für die Umwelt nicht zu rechnen ist. Auch zusätzliche Risiken durch Nebeneffekte, wie z.B. kumulierende Wirkungen (Kap. 15.3), sind nicht zu erwarten.

16.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets

Der Plangeltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung und durch die Nutzung des Verbrauchermarktes bereits in den baulichen Siedlungszusammenhang der Gemeinde Holm einbezogen. Die Bedeutung des Plangeltungsbereiches ist daher die eines Teils der Gemeinde. Die Sensibilität des Gebietes bezieht sich vor allem auf die ortsbildprägende Wirkung des Baumbestandes zwischen dem bestehenden Verbrauchermarkt und der B 431. Da die größten, wesentlich prägenden Bäume erhalten bleiben, ändert sich an dieser Situation nur wenig.

16.6 Betroffenheit von Schutzgebieten

Das Natura 2000-Gebiet 2324-303 Holmer Sandberge und Buttermoor befindet sich in ca. 900 m Entfernung östlich / südöstlich des Plangebiets. Das Gebiet 2323-392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen liegt ca. 1,13 km südwestlich des Plangebietes. Für beide Gebiete ist eine Beeinflussung durch die im Plangebiet beabsichtigte Nutzung unwahrscheinlich. Die Wirkung der Erweiterung des Verbrauchermarktes beschränkt sich auf den besiedelten Bereich und reicht nicht in die Landschaft hinein. Ein bedeutendes Vogelbrut- oder Rastgebiet ist im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.³

16.7 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Es liegen keine Pläne und Programme vor, die durch die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 beeinflusst werden könnten.

³ www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/N/nATURA2000

16.8 Zusammenfassung der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	positive Auswirkungen	Erheblich nachteilige Auswirkungen
Mensch	---	--
Fauna und Flora	---	--
Boden	--	--
Wasser	--	--
Luft und Klima	--	--
Landschaft	--	--
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	--	--

17. Berücksichtigungserfordernis von Umweltauswirkungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat auf der Grundlage einer überschlägigen Abschätzung ergeben, dass die Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 keine Auswirkungen auf die Umwelt haben wird, die die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließen.

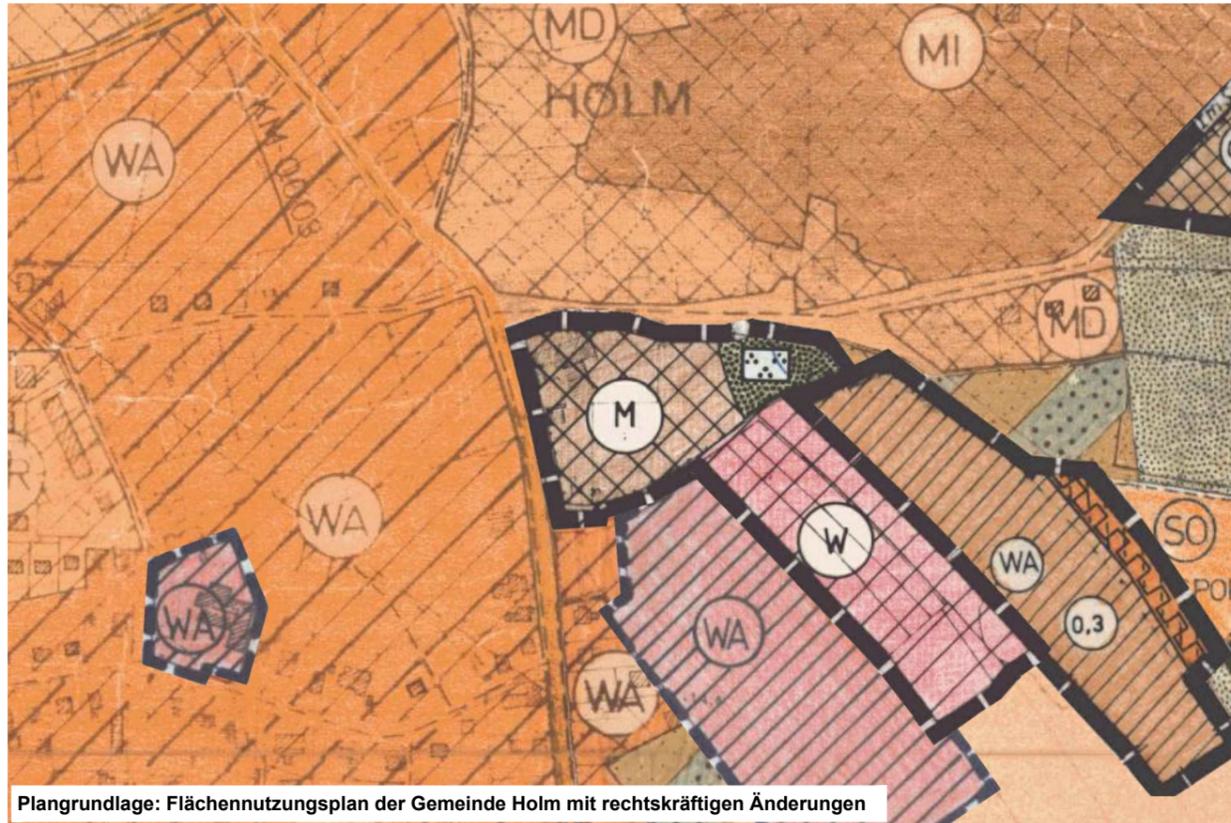
Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Holm, den

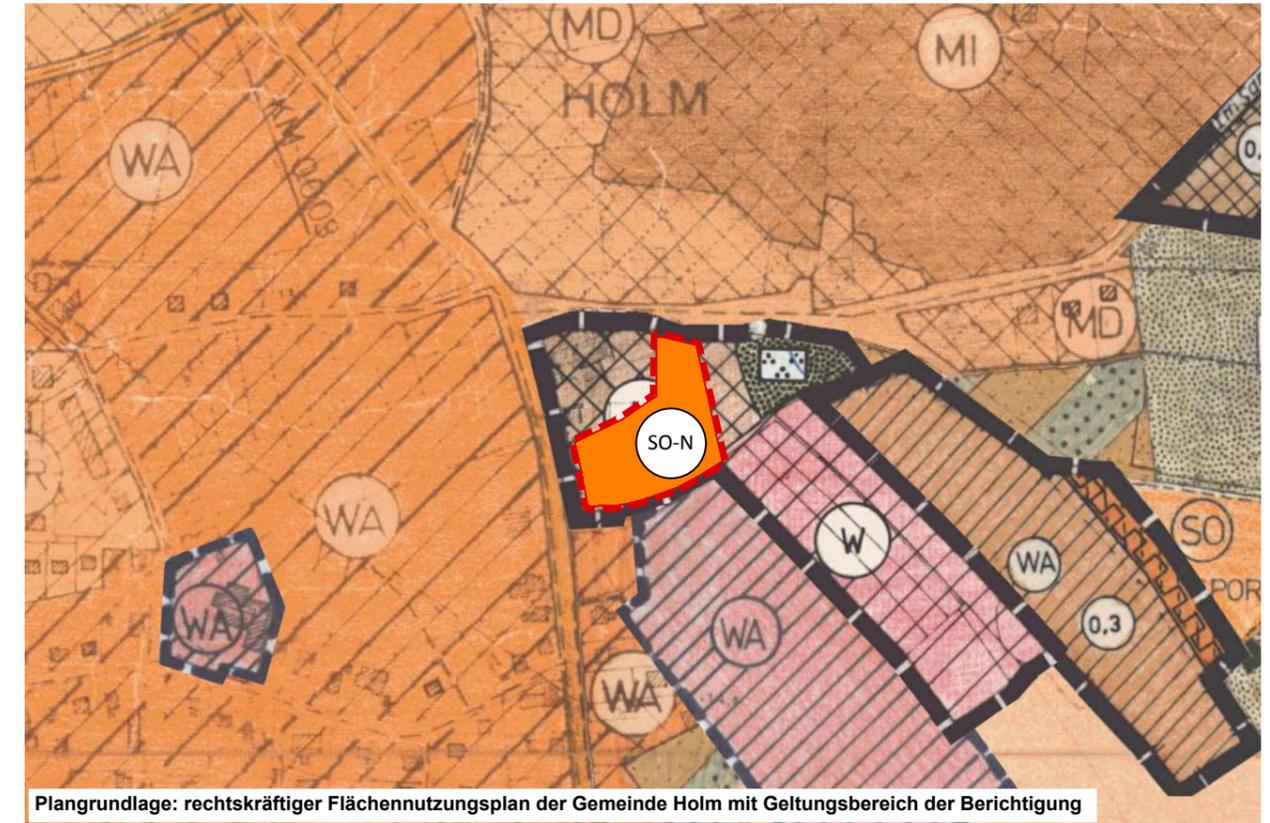
Der Bürgermeister



Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

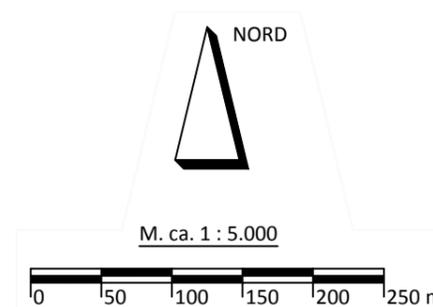


ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZEN DER RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHE DER RECHTSKRÄFTIGEN ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
	SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
9. GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / PARKANLAGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

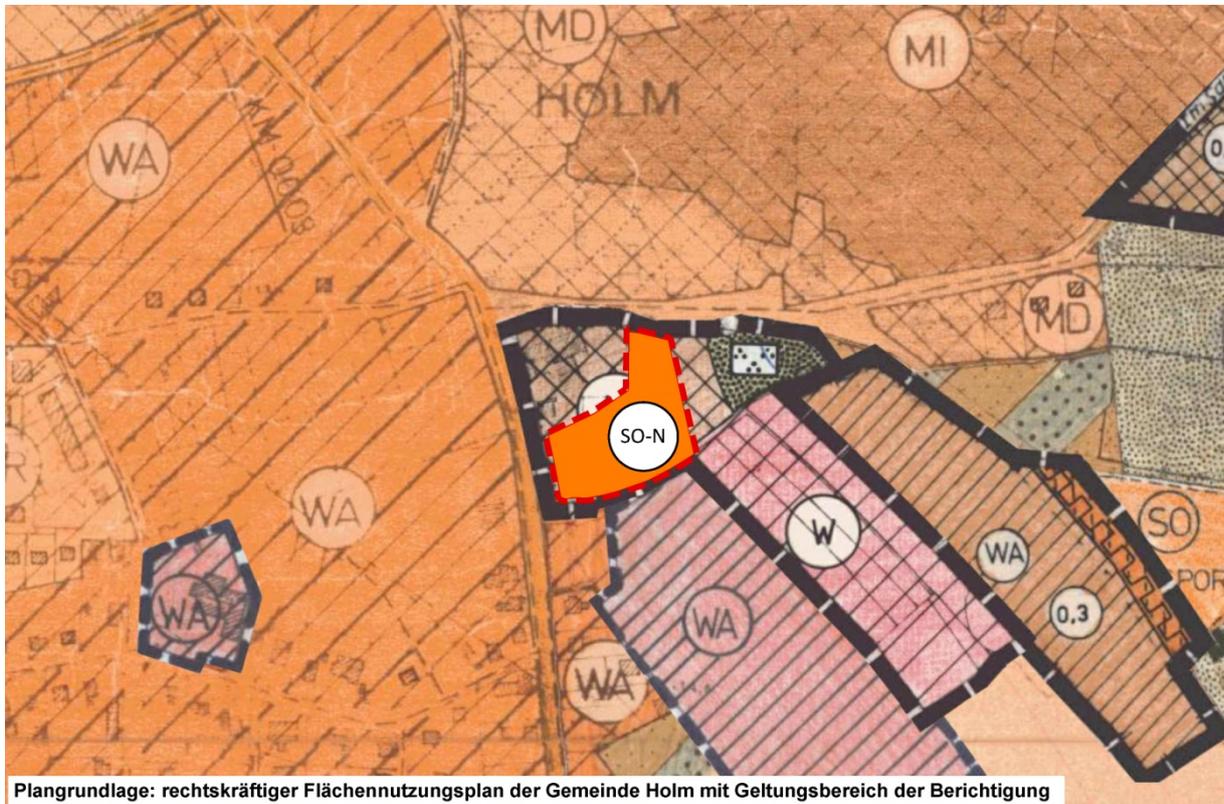
ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN FÜR DIE NAHVERSORGUNG (§ 11 BauNVO)
9. GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / PARKANLAGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Gemeinde Holm Berichtigung des Flächennutzungsplanes

- Textliche Erläuterung -



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte im beschleunigten Verfahren. Aus dem Grunde war keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sondern eine Anpassung im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich dieser Berichtigung des Flächennutzungsplanes umfasst einen 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 – Flurstück 40/13 der Flur 5 der Gemarkung Holm.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers soll eine maßvolle und zeitgemäße Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Annahmestelle 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. Diese Änderung des Bebauungsplanes macht nunmehr eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung erforderlich.

Die Erschließung des Nahversorgers erfolgt weiterhin sowohl über die vorhandene Zufahrt von der Straße „Im Sande“ als auch über die Straße „Achter de Möhl“.

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 LANDESBYBAUORDNUNG (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	
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
	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)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN FÜR DIE NAHVERSORGUNG	(§ 11 BauNVO)
	MISCHGEBIETE	(§ 6 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT IST DIE OBERE ASPHALTKANTE IN DER MITTE DES GRUNDSTÜCKERSCHLIEßUNGSBEREICHES	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		
	ABWEICHENDE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
6. VERKEHRSFLÄCHEN		
	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)
9. GRÜNFLÄCHEN		
	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)

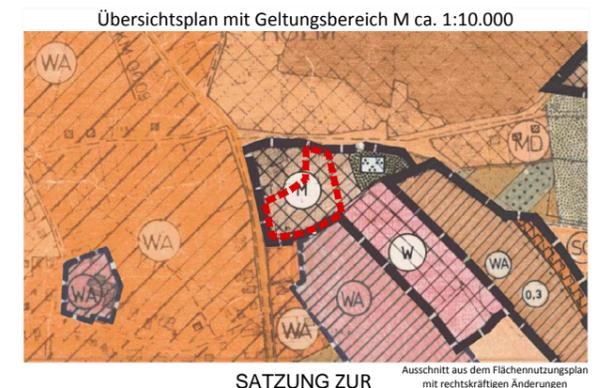
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

	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
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	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
Schlödelsweg 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

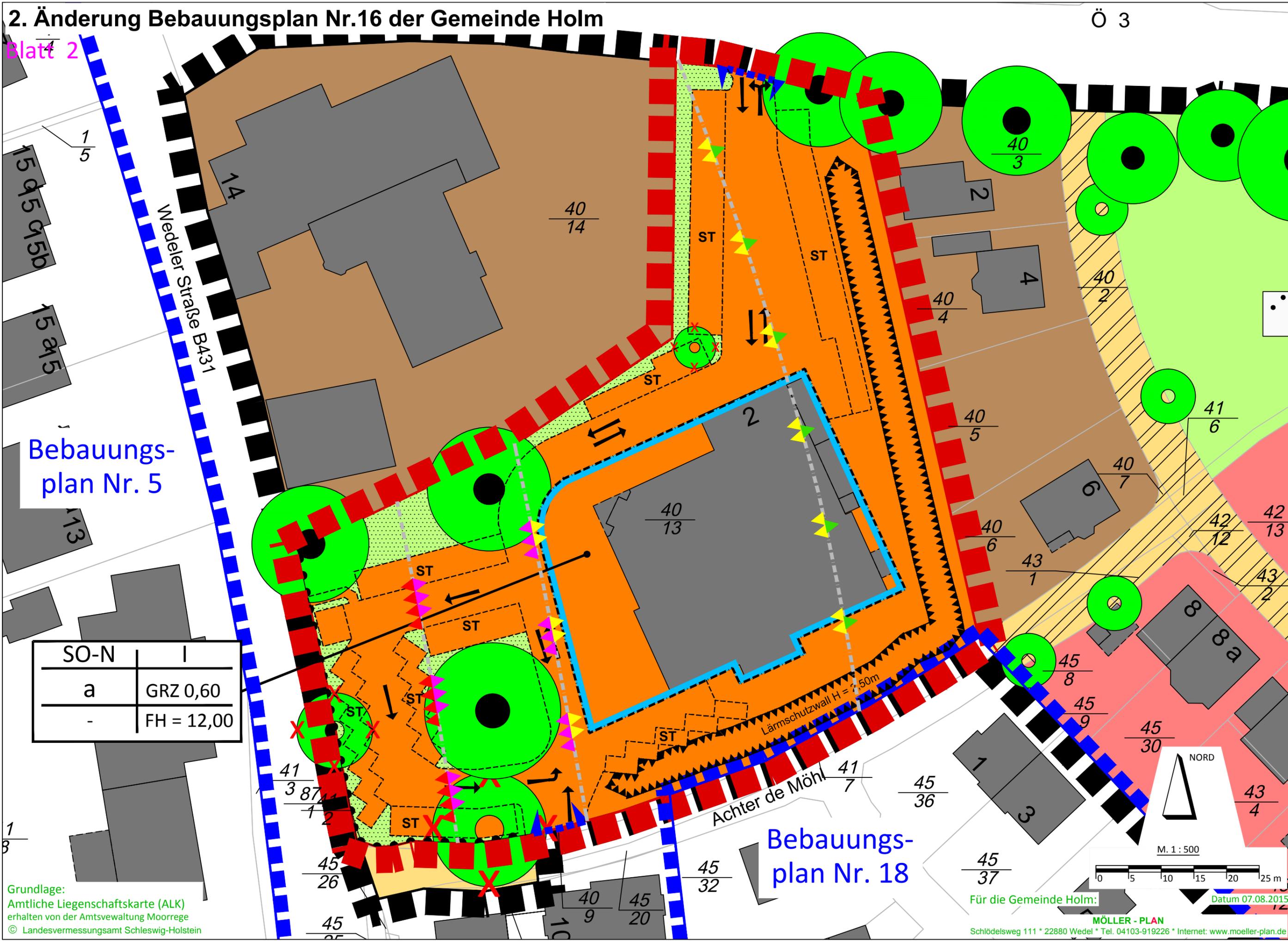
Bebauungsplan Nr. 5

Bebauungsplan Nr. 18

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

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

Für die Gemeinde Holm:
 MÖLLER - PLAN
 Schlödelsweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de
 Datum 07.08.2015



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 m² Verkaufsfläche.

1.2 Zusätzlich zu den in 1.1 genannten Einrichtungen und Flächen sind außerdem zulässig: Bäckerei bzw. Backshop, Lotterieannahmestelle und Poststelle. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Einrichtungen darf eine Fläche von insgesamt 150 m² 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 Wurzelondierungen 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 ¹⁾ $R_{W,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ 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 Für den Lebensmittelmarkt sind ausschließlich "lärmarme" Einkaufswagen (in schallgedämmter Ausführung, z.B. aus Kunststoff) zu verwenden.

3.3 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.

3.4 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.

4. 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 Grundstückserschließungsbereich festgesetzt. Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

5. Festsetzungen gemäß BauNVO

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

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

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

5.4 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.

6. Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

Werbeanlagen abseits des Gebäudes werden auf eine Fläche von 6 m² 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 IIIA des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

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

Gemeinde Holm

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 552/2015/HO/BV

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 10.08.2015
Bearbeiter: Uwe Denker	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	02.09.2015	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Holm	10.09.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Holm		öffentlich

Lärmemission am Wertstoff-Container auf dem Stellplatz EDEKA

Sachverhalt:

Seit Jahren sind die Lärmemissionen der auf dem Grundstück Paulsen stehenden Glas-Sammelcontainer immer wieder Inhalt von Beschwerden. Auch die gemeindlichen Gremien beschäftigen sich immer wieder mit dem Abstellen des Missstandes. Zum einen sind Glas-Sammelcontainer erst einmal grundsätzlich laut und erzeugen je nach Füllungsgrad bis zu 104 dB(A) Lärm. Dieses ist schon tagsüber eine zu hohe Lärmbelastung. Wenn allerdings nachts, spät abends oder an Sonn- und Feiertagen uneinsichtige Bürger die Glas-Container, obwohl dort Schilder mit Nutzungszeiten angebracht sind, trotzdem befüllen, ist die Gemeinde mit ihren Möglichkeiten schon fast am Ende.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Glas-Sammelcontainer waren auf vielen Sitzungen der gemeindlichen Gremien immer wieder Thema. Die bisher angedachten und auch teilweise umgesetzten Maßnahmen waren allerdings mit mäßigem oder keinem Erfolg beschieden. Grundsätzlich ist erst einmal festzuhalten, dass der Standort so nahe an der Wohnbebauung (Abstand 6-8 m) ohnehin schwierig bzw. wenig geeignet. Glas-Sammelcontainer erzeugen bei Oberfluraufstellung einen Schalleistungspegel in Höhe bis zu 100 dB(A), gelegentlich auch darüber. Die Fachliteratur spricht für lärmreduzierte Glas-Container (Blauer Engel) von einem Abstand zur Wohnbebauung von 50 m, mindestens aber 12 m. Bei dem geringeren Abstand sind lärmmindernde Maßnahmen notwendig. Hier beträgt der Abstand ca. 8 m. Dieser Lärm während, aber auch außerhalb der zugelassenen Einwurfzeiten, stellt eine erhebliche Lärmemission dar. Gemäß der 18. BImSchV, wie auch in der TA

Lärm, darf in allgemeinen Wohngebieten am Gebäude höchstens ein dauerhafter Lärmpegel von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts auftreten. Für Ruhezeiten wird ein zusätzlicher Tageswert normiert. Wobei diese Lärmwerte nicht als Grenzwerte für Glas-Container normiert sind.

Im Bauausschuss wurden bisher im Wesentlichen zwei Lösungsansätze diskutiert. Der Entsorger sollte die Sammelcontainer austauschen gegen eine lärmreduzierte Ausführung.

Diese Container (Blauer Engel) gibt es, obwohl auch diese immer noch einen Schallleistungspegel von < 91 dB(A) aufweisen. Für eine Aufstellung nahe der Wohnbebauung sind auch diese eher ungeeignet. Hinzu kommt, dass der Entsorger nicht verpflichtet werden kann, in derartige Container zu investieren. In der Ausschreibung der GAB, die für den Kreis Pinneberg hinsichtlich Entsorgung zuständig ist, sind keine max. Schallpegelwerte der aufzustellenden Glas-Sammelcontainer festgelegt.

Ein weiterer diskutierter Lösungsansatz war eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) mit stark schallabsorbierender Ausführung für die Container. Sicherlich ist eine solche Maßnahme bei entsprechender Höhe und Ausführung geeignet, den Schalleistungspegel um bis zu 30 dB(A) zu reduzieren. Für eine solche Maßnahme ist allerdings mit Kosten von ca. 25 - 30.000 € zu rechnen.

Für eine Wohnbebauung ist diese Reduzierung des Schalleistungspegels aber nicht zwingend ausreichend, da bei nächtlichem Einwurf, trotz Verbotes, immer noch zu viel Lärm bei den Anwohnern ankommt.

Bei einer derartig hohen Investition für einen nicht ausreichenden Lärmschutz bei den Glassammelcontainern erscheint der Verwaltung eine bisher als zu teuer erachtete andere Lösung interessant.

Eine unterirdische Wertstoffsammelanlage für Glas. Der Name sagt schon, dass die Wertstoffdepots unterirdisch gelagert werden und nur jeweils ein Einwurfschacht je Wertstoffdepot herausragt. Diese Anlage hat den Vorteil, dass zusätzlich zu den hochwertigen, gedämmten Sammelbehältern die Schallausbreitung durch das Erdreich weiter gemindert wird. Auch der Einwurfschacht ist gedämmt und so gebaut, dass das Depotgut vor Pfandsammlern abgeschirmt wird, so dass die Einwurfklappe nicht mehr, wie bei den oberirdischen Containern oft zerstört wird.

Zudem ist eine solche Wertstoffsammelanlage optisch wesentlich ansprechender und wegen der niedrigen Einwurfhöhe auch behindertengerecht. Der Schalleistungspegel solcher Anlagen liegt bei ca. < 75 dB(A). Wie vielleicht schon gesehen, stehen solche Anlagen sowohl in Innenstädten als auch in Wohnanlagen.

Als Standort wurde die Fläche rechts (westlich) der Einfahrt Paulsen von der Straße Im Sande aus, angepeilt. Probleme mit zu hohem Grundwasser sind hier nicht zu befürchten.

Der Grundstückseigentümer hat bereits im Vorwege seine Zustimmung signalisiert. Die vorhandene Werbeanlage wird ohnehin abgebaut und durch eine neue, kleinere Anlage ersetzt.

Die Gemeinde muss sich bei der Realisierung einer solchen Lösung darüber im Klaren sein, dass die Folgekosten aus dem Betrieb einer Unterfluranlage zu ihren Lasten gehen. Folgekosten ca. 1,5 %, also ca. 375 €/Jahr, der Erstellungskosten der Wertstoff-Container.

Die Gebrauchsdauer der Wertstoffbehälter kann mit 15 – 20 Jahren angesetzt werden. Damit wären hier 1.250 €/Jahr abzuschreiben.

Finanzierung:

Möglich wäre der Einbau von 3 Unterflur-Wertstoffdepots. Die Kosten einschl. Erdarbeiten und umlaufender Pflasterung 26.000 € incl. MwSt.

Fördermittel durch Dritte: Ggf. durch die Fa. Elberecycling

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Finanzausschuss empfiehlt / die Gemeindevertretung beschließt auf den Bau einer Lärmschutzwand am alten Standort der Oberflurcontainer zu verzichten und statt dessen 3 Stück Unterflur-Wertstoffdepots an der Westseite der EDEKA-Zufahrt an der Straße Im Sande neu zu bauen.

Rißler

Anlagen:

Die Unterflur-Systeme setzen sich folgenden Komponenten zusammen:

Serie APLES: Komponenten

The diagram illustrates the components of the Serie APLES underfloor system. It features five main parts arranged in a grid-like fashion, with a green arrow pointing from the 'Sicherheits-Plattform' component towards the right. The components are:

- Einwurf-Säule**: A vertical column with a hopper at the top, shown with a person standing next to it for scale.
- Behälter-Rahmen**: A rectangular metal frame structure.
- Sammel-Behälter**: A stainless steel collection container.
- Beton- Außenbehälter**: A large, rectangular concrete container with a black base.
- Sicherheits-Plattform**: A flat, rectangular safety platform.

German Eco Tec





250 m

Centre Ville



Gemeinde Holm

Berichtswesen

Vorlage Nr.: 554/2015/HO/en

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 10.08.2015
Bearbeiter: Uwe Denker	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	02.09.2015	öffentlich

Sachstand Grünfläche Am Dörpshus

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Beschluss der gemeindlichen Gremien wurde zwischenzeitlich der Teich am Dörpshus zurückgebaut.
 Der Bauhof der Gemeinde hat den Besatz (Goldfische und Karpfen mit Nachwuchs) abgefischt und im Feuerlöschteich wieder ausgesetzt.
 Die Teichfolie wurde komplett ausgebaut und entsorgt.
 Für die Verfüllung mit geeignetem Boden konnte, da zeitgleich die Errichtung der Parkplätze bei EDEKA begonnen hatte, auf den Aushub zurückgegriffen werden. Die Verfüllung verursacht für die Gemeinde keine Kosten.
 Der jetzt dort noch gelagerte Boden wird zur Abdeckung wieder zurückgenommen. Die mit den Parkplatzarbeiten betraute Firma wird nach Rücktransport des Bodens die Fläche einebnen und Rasen einsäen.
 Und wieder zahlt die Gemeinde nichts dazu.

Rißler

Anlagen:
keine

Gemeinde Holm

Berichtswesen

Vorlage Nr.: 553/2015/HO/en

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 10.08.2015
Bearbeiter: Uwe Denker	AZ: 7 /

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	02.09.2015	öffentlich

Verbesserung der Funkalarmierung der Feuerwehr - Antenne auf dem Dach der Sporthalle

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Funknetze, unter anderen auch für die Alarmierung der Feuerwehr (BOS-Funk), werden an einigen Standorten so stark abgeschirmt, dass es zu gestörter bzw. gar keiner Meldung auf Funkmeldeempfänger kommt.

Dieses ist z.Zt. auch an einigen Standorten im Holm so. Um diesen Mangel zu beheben, wurden einige Versuchsmessungen zur Abdeckung der Funklöcher vorgenommen. Dabei wurde ermittelt, dass ein Standort auf dem Dach der Sporthalle geeignet ist, diese Probleme zu beseitigen.

Die Antenne wird auf der östlichen Dachfläche installiert. Schädigende Immissionen sind nach Aussage der Fa. Sinus, Auftragnehmer der Kreises Pinneberg, nicht zu erwarten.

Denker

Anlagen:
keine

Gemeinde Holm

Berichtswesen

Vorlage Nr.: 555/2015/HO/en

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 10.08.2015
Bearbeiter: Uwe Denker	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	02.09.2015	öffentlich

Bredhornweg - Teilausbau -Sachstand-

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem die politischen Gremien den Teilausbau des Bredhornweges beschlossen haben, wurden Ende Februar die der Maßnahme entgegenstehenden Bäume gefällt und die Wurzelstöcke durch Fräsen entfernt.

Die notwendigen Arbeiten zum Straßenbau wurden in einem Leistungsverzeichnis zusammengefasst und beschränkt ausgeschrieben. Submission war am 18.08.2015.

Rißler

Anlagen:

