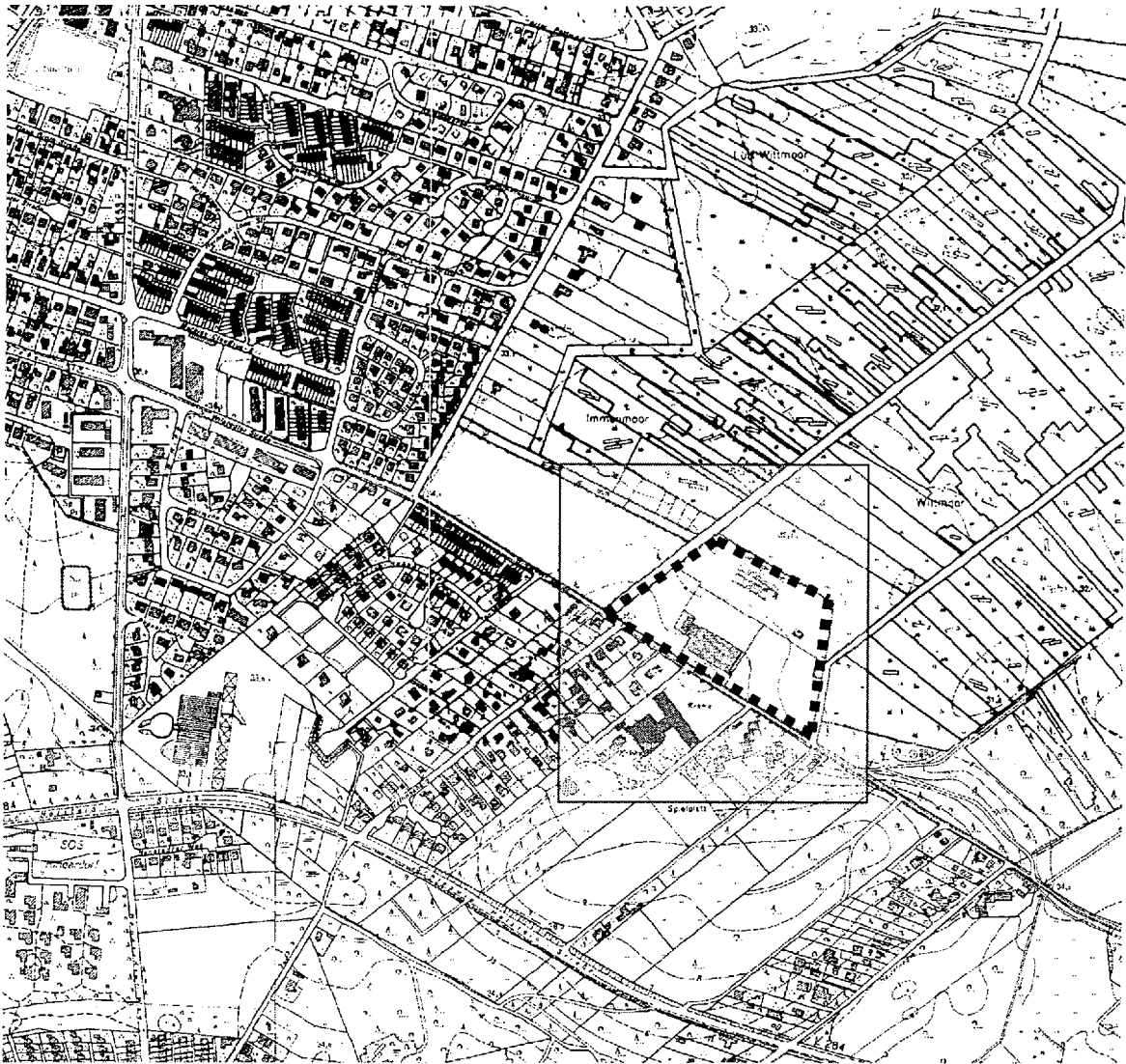


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 42, "Freizeitgelände Wittmoor", 2. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet nördlich der Wilstedter Straße - südlich des Moorweges - angrenzend zum Wittmoor, d.h. für den Bereich der Reithalle und der Tennisanlage des TCA



Übersichtskarte masstabslos

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

- 2. Planungsziele**

- 3. Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Gestaltung
 - 3.4 Umweltverträglichkeit und Grünordnung
 - 3.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.4.2 Grünordnung
 - 3.5 Verkehrserschließung
 - 3.5.1 Ruhender Verkehr

- 4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- 6. Kosten**

Architektur + Stadtplanung

Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg

Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.07.2001 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Freizeitgelände Wittmoor" für das Gebiet nördlich der Wilstedter Straße - südlich des Moorweges - angrenzend zum Wittmoor, d.h. für den Bereich der Reithalle und der Tennisanlage des TCA aufzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 54/3, 54/5, 54/6 und 54/8 der Flur 17 der Gemarkung Henstedt-Ulzburg.

Die Flächen der Wilstedter Straße und des Weges "A" sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Der Ursprungsbebauungsplan ist aus dem seinerzeit wirksamen Flächennutzungsplan, der hier Sondernutzungen darstellt, entwickelt worden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich die Sondernutzung Freizeit und Sport "Reiten" und im südlichen Teil die Sondernutzung Freizeit und Sport "Tennis" mit einer Sporthalle, Hotel und Personalwohnungen fest.

Durch eine 1. förmliche Änderung im Jahre 1986 wurden die Baugrenzen im Bereich der Reitnutzung nach Westen verschoben und vergrößert, um im östlichen Teil einen Dressurplatz einrichten zu können.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die gescante und auf den Maßstab 1:1000 vergrößerte Katasterunterlage (M 1:2000) des Katasteramtes Bad Segeberg vom 10.04.2001.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortslage im Ortsteil Rhen und grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet Henstedter Moor.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut: im Norden mit einer Reithalle und angrenzendem Dressurplatz, im Süden mit einer Tennishalle und Freilufttennisplätzen.

Lediglich der östliche Teil, der mit der Sondernutzung Freizeit und Sport festgesetzten Nutzungen Hotel und Personalwohnungen, stellt sich unbebaut dar.

2. Planungsziele

Planungsziel sind:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen auf der Westseite der Reithalle bis zum Waldschutzstreifen, um dort Betriebswohnungen vorzusehen.
- Optimierung der überbaubaren Flächen im Bereich der möglichen Hotelnutzung

3. Entwicklung des Planes

Der Ursprungsplan Nr. 42 "Freizeitgelände Wittmoor" ist seit dem 15.01.1982 rechtskräftig. Sämtliche Bauflächen sind als Sondergebiet Freizeit und Sport festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossigkeit wurde für die Sondernutzung Reiten mit II, die Sporthalle ohne eine Festsetzung, die Hotelnutzung mit IV und im Bereich der Personalwohnungen mit I differenziert.

Mit der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde das nördliche Baufenster nach Westen verschoben und die überbaubare Fläche vergrößert. Damit gleichzeitig verbunden war die Erhöhung der GRZ von 0,15 auf 0,35. Der Änderung liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei, der insbesondere zu den Anpflanzungspflichten ergänzende Aussagen trifft.

Planungsanlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch nach der planungsrechtlichen Absicherung der Errichtung von maximal 2 Betriebswohnungen auf der westlichen Seite der Reithalle sowie eine flächenmäßig größere Ausnutzung der südöstlichen Hotelnutzung bei gleichzeitiger Reduzierung der Geschossigkeit.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das gesamte Gebiet wurde seiner ihm zugedachten Nutzung als Sondergebiet "Freizeit und Sport" festgesetzt. Diese Nutzung hat weiterhin Bestand und wird hinsichtlich der Ausnutzung optimiert, so dass eine vollständige Bebauung in naher Zukunft gesichert sein wird. Das Sondergebiet gliedert sich folgendermaßen nach Art und Maß:

- Sondergebiet "Freizeit und Sport" Reiten (Betriebswohnungen): maximal 2 Wohneinheiten, offene eingeschossige Bauweise, GRZ = 0,1.
- Sondergebiet "Freizeit und Sport" Reiten: abweichende zweigeschossige Bauweise, GRZ = 0,35.
- Sondergebiet "Freizeit und Sport" Sporthalle: abweichende zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,3.
- Sondergebiet "Freizeit und Sport" Hotel: abweichende dreigeschossige Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 0,9.

Die unterschiedlichen Geschossigkeiten resultieren aus den unterschiedlichen Nutzungen und den damit verbundenen unterschiedlichen baulichen Ansprüchen. Für Betriebswohnungen ist eine eingeschossige Bauweise als ausreichend anzusehen. Die offene Bauweise in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,1 unterstreicht die Wohnnutzung.

Bei den für das Reiten und das Tennisspielen notwendigen Hallenbauten wurde die Zweigeschossigkeit gewählt, um den zugeordneten Funktions- und Verwaltungsbauten eine Zweigeschossigkeit zu ermöglichen.

Die Hotelnutzung soll nunmehr flächiger angelegt werden, aber nicht das bisherige Bauvolumen sprengen. Daher wird die bisher festgesetzte Viergeschossigkeit auf eine dreigeschossige Nutzung herabgestuft, Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche Richtung Südosten vergrößert. Die dort bisher festgesetzten Personalwohnungen entfallen.

Die Grundflächenzahlen von 0,35 und 0,30 für die Reitanlage bzw. für die Sporthalle spiegeln die maßvolle Ausnutzung der Grundstücke wieder.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m zuzulassen. Die Abstandregelungen nach der Landesbauordnung (LBO) gelten sonst uneingeschränkt fort.

3.2 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,32 ha. Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

SO = Sondergebiet, P. = öffentliche Parkplätze.

| | |
|------------------------------|---------|
| Sondergebiete | 4,19 ha |
| Öffentliche Parkplatzflächen | 0,13 ha |
| Summe | 4,32 ha |

3.3 Gestaltung

Bezüglich der baulichen Anlagen gibt es keine gestalterischen Festsetzungen, da sich innerhalb einer Sondergebietsfläche Restriktionen als unverträglich erweisen.

Daher beschränken sich die Festsetzungen auf die maximale Geschossigkeit, die Bauweise und die Nutzungsart.

3.4 Umweltverträglichkeit und Grünordnung

3.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde berücksichtigt, dass auf die Erweiterung der Hotelnutzung der Erlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 14. Januar 2000, geändert am 26.06.2000, auf Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht, zutrifft.

Die Veränderung der Anzahl der maximal möglichen Gästezimmer zum Ursprungsbebauungsplan wurde nachgewiesen. Darauf basierend wurde von einem Landschaftsplanungsbüro eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelvorhabens durchgeführt. Danach stellt sich das Vorhaben als verträglich dar und ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Die Ausführungen dazu sind als Anlage zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

Hinsichtlich der Grünordnung sind die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen wie Knickanpflanzungen und Einzelbaumanpflanzungen umzusetzen.

Die anzupflanzenden Knicks werden durch einen 3,00 m breiten Knickschutzstreifen geschützt.

Innerhalb des im Westen verlaufenden 30,00 m tiefen Waldschutzstreifens ist jegliche Bebauung unzulässig. Die Anlagen der Stellplätze und Tennisplätze sind nicht als bauliche Anlagen definiert, so dass diese dort zulässig sind.

3.4.2 Grünordnung

Mit der Erweiterung der überbaubaren Flächen auf der Westseite der Reithalle (für die Verlagerung der Betriebswohnungen) sowie der Optimierung der überbaubaren Flächen im Bereich der möglichen Hotelnutzung wird ein stärkerer Eingriff in das Schutzgut Boden ermöglicht. Die Eingriffsgröße für das Schutzgut Boden infolge der möglichen Mehrversiegelung beträgt überschlägig etwa 2.500 m². Demzufolge ist entsprechend des Runderlasses zur Eingriffsregelung der Ausgleich in das Schutzgut Boden hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf etwa 1.250 m² und ist dem Bebauungsplan Nr. 110 „Gewerbegebiet südlich Heidelweg“ zuzuordnen.

3.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sport- und Freizeitparkes ist über die Wilstedter Straße und über den im Ursprungsplan festgesetzten Weg "A" gesichert.

3.5.1 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

Für das Sondergebiet der Tennisanlage wurden die notwendigen Stellplätze in der Planzeichnung auf Stellplatzanlagen entlang der Wilstedter Straße festgesetzt und zwischenzeitlich teilweise realisiert.

Die im Südosten geplanten 34 St. öffentlichen Parkplätze auf der Grundstücksfläche vor dem geplanten Hotel sollen den entstehenden hohen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen nach dem Stellplatzerlass von 33% der Pflichtstellplätze konzentriert decken.

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der neu entstehenden 2 Betriebswohnungen an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier über eine Dienstbarkeit im Moorweg zur zentralen Leitung in der Wilstedter Straße.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserleitung in der Wilstedter Straße in ein ausgebautes Grabensystem nordwestlich des Plangebietes abgeleitet. Von dort gelangt es über das Grabensystem in die Alster.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schlesweg AG.

e) Gas

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

g) Abfallbeseitigung

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

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96cbm/h nach dem Arbeitsblatt DVGW - W 405 und dem Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.


5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen nach den §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB sind für diese Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

7. Kosten

Der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entstehen über die städtebaulichen Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2001


Der Bürgermeister



B-Plan Nr. 42, 2. Änderung „Freizeitgelände Wittmoor“

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

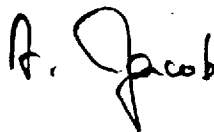
Standortbezogene Vorprüfung bzgl. Durchführung einer UVP

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Planungsanlass..... | 1 |
| 2 | Kriterien für die Vorprüfung im Einzelfall..... | 2 |
| 2.1 | Merkmale des Vorhabens..... | 2 |
| 2.2 | Standort des Vorhabens..... | 4 |
| 2.3 | Merkmale der möglichen Auswirkungen..... | 6 |
| 3 | Ergebnis..... | 8 |

Verfasser:

Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsterweg 36 b
22846 Norderstedt
Tel.: 040/ 521975-0



Stand: 10. August 2001

1 Planungsanlass

Anlass für die Untersuchung umweltrelevanter Auswirkungen ist die 2. Änderung des B-Plans 42 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, mit der u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels geändert werden sollen.

Rechtsgrundlage für die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht stellt die UVP-Änderungsrichtlinie 97/11EG und die ihr zugrunde liegende UVP-Richtlinie 85/337/EWG. Die Änderungsrichtlinie sieht für **städtebauliche Projekte** (B-Pläne) und **Industriezonen** (Gewerbe- und Industriegebiete) eine UVP-Pflicht vor. Diese europäische Änderungsrichtlinie ist bislang noch nicht abschließend in deutsches Recht umgesetzt worden. Das Land Schleswig-Holstein hat infolgedessen einen entsprechenden Erlass mit Verfahrens- und Anwendungshinweisen herausgegeben (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 14.01.2000, geändert durch Erlass vom 26.06.2000).

Da es sich mit der Änderung des Hotelkomplexes um ein Vorhaben nach der Anlage zu § 3 UVPG handelt und nach Nr. 2.1 des Erlasses¹ ein Bebauungsplan „... Möglichkeiten zur Änderung und Erweiterung UVP-pflichtiger Vorhaben ...“ schafft, „... ist (auch) die Änderung oder Erweiterung des Planes UVP-pflichtig, sofern die Änderung oder Erweiterung von Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erheblich verstärken kann (Anhang II Nr. 13 der Änderungsrichtlinie). Sind Schwellenwerte bestimmt oder empfohlen, ist eine UVP durchzuführen, wenn das Vorhaben erstmals über die UVP-Schwelle gehoben wird.“ Schwellenwerte für Feriendörfer, Hotelkomplexe und sonstige große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sind nach Nr. 15 der Anlage zu § 3 UVPG nicht benannt, es wird aber empfohlen:

- ab 300 Betten oder 200 Gästezimmer eine UVP durchzuführen, sofern diese Vorhaben im Außenbereich geplant werden.
- bei einer Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils 80 bis weniger 200n die Notwendigkeit einer UVP durch eine **standortbezogene Vorprüfung** des Einzelfalls zu klären.

Da es sich um einen bereits verbindlich überplanten Bereich (§ 30 BauGB) handelt und aufgrund der Änderung des Vorhabens (Hotelkomplex) der B-Plan 42 erneut geändert wird (2. Änderung), ist durch eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall das Erfordernis einer UVP zu klären, wenn die für die Einzelprüfung anzuwendenden Schwellenwerte erreicht werden.

¹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 14.01.2000, geändert durch Erlass vom 26.06.2000

Im Hinblick auf die Klärung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat das BÜRO ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg eine potenzielle Gästezimmeranzahl für die geplante Hotelnutzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ermittelt. Dabei liegt die errechnete Gästezimmerzahl von 170 Gästezimmern im Bereich der Schwellenwerte des Erlasses von 80 bis weniger 200 Gästezimmer, so dass die Notwendigkeit zur Durchführung einer **standortbezogenen Vorprüfung** gegeben ist.

2 Kriterien für die Vorprüfung im Einzelfall

Durch die standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall soll geklärt werden, ob eine UVP notwendig ist, weil ökologisch oder sonst wie empfindliche Gebiete beeinträchtigt werden können. Die Kriterien für die standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall sind in der Anlage zu Nr. 2.2 des neueren Erlasses dargestellt. Die Betrachtung der standortbezogenen Vorprüfung im Einzelfall (Vorhabensbezug: Hotelkomplex) ist lediglich für die Änderung der baulichen Anlagen für die Hotelnutzung zu führen und nicht für die übrigen Änderungen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sondernutzung „Freizeit und Sport“ im gesamten B-Plan.

2.1 Merkmale des Vorhabens

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 42 sowie auch die rechtskräftige 1. förmliche Änderung des B-Plans 42 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg setzen für das Vorhabensgebiet bereits sämtliche Bauflächen als Sondergebiet Freizeit und Sport fest. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 „Freizeitgelände Wittmoor“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung der überbaubaren Flächen im Bereich der möglichen Hotelnutzung und die Erweiterung der überbaubaren Flächen an der Reithalle geschaffen werden.

Die geplante Hotelnutzung wird vermutlich den Standard eines Seminar- bzw. Stadthotels (auch Sporthotel) haben. Anhand der maximal möglichen Bruttogeschossfläche und der maximal überbaubaren Fläche ist für die geplante Hotelnutzung eine Gästezimmerzahl ermittelt worden. Mit diesen Änderungen ist von einer Erhöhung der Gästezimmerzahl von ursprünglich 113 Gästezimmer in der 1. Änderung des B-Plans auf 170 Gästezimmer in der 2. Änderung auszugehen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen **Ursprungsplans** (1980) sehen für die Sondernutzung Freizeit und Sport folgende bauliche Ausnutzungsziffern vor:

- GFZ 0,6 und IV Geschosse für das Hotel (keine Festsetzung einer GRZ)
- GFZ 0,15 und I Geschoss für Personalwohnungen (keine Festsetzung einer GRZ)
- GRZ 0,15 für die Reithalle
- GRZ 0,3 für die Sporthalle

Gegenstand der **1. förmlichen** und bereits rechtskräftigen **Änderung** des B-Plans 42 (1986) ist eine Verschiebung und Vergrößerung der überbaubaren Fläche sowie Erhöhung der GRZ für die Reithalle:

- GRZ 0,35 und II Geschosse für die Reithalle

Gegenstand der **2. Änderung** des B-Plans 42 ist die flächenmäßig größere Ausnutzung der Hotelbetriebs bei gleichzeitiger Reduzierung der Geschossigkeit sowie die planungsrechtliche Festsetzung von 2 Betriebswohnungen an der Reithalle:

- GFZ 0,9 und GRZ 0,6 für das Hotel mit III Geschossen
- GRZ 0,1 und I Geschoss für die Betriebswohnungen

Mit diesen geänderten Festsetzungen wird das Maß der überbaubaren Fläche für die **Hotelnutzung** vergrößert, dafür entfällt hier die ursprüngliche rechtskräftige Festsetzung der überbaubaren Fläche für Personalwohnungen und die Geschossigkeit wird reduziert. Das Maß der maximal überbaubaren Fläche erhöht sich anhand der errechenbaren Ausnutzung somit nur geringfügig, lediglich die Gästezimmeranzahl erhöht sich infolge des Entfallens der Personalwohnungen und der Änderung der baulichen Nutzungen.

Die zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Betriebswohnungen an der Reithalle sind nicht Gegenstand der Prüfung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens „Hotelkomplex“.

2.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien sowie unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

- bestehende Nutzungen des Gebietes (**Nutzungskriterien**)
- Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung besonderer Schutzgebiete und von Art und Umfang des jeweils zugewiesenen Schutzgutes (**Schutzkriterien**)

Nutzungskriterien

Das ca. 4,32 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes, im Ortsteil Rhen und grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet Henstedter Moor an. Die Flächen des Ursprungsplans Nr. 42 an der Wilstedter Straße sind bereits überwiegend bebaut:

- im Norden steht eine Reithalle mit Dressurplatz
- im Süden eine Tennishalle und Freilufttennisplätzen

Lediglich der östliche Teil, der mit der Sondernutzung Freizeit und Sport festgesetzten Nutzungen Hotel und Personalwohnungen, ist noch unbebaut. Hier unterliegen die Flächen zur Zeit als intensive Grünlandflächen noch der Reitnutzung. Da der B-Plan 42 und die 1. förmliche Änderung jedoch bereits rechtskräftig sind, ist die Betrachtung der Nutzungskriterien im Hinblick auf die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen des rechtskräftigen B-Plans zu führen.

Schutzkriterien

Die im Plangebiet vorkommenden **Böden** (vorwiegend Sand) bilden einen temporär feuchten und mesophilen Standort, der jedoch keine Extreme hinsichtlich Nährstoffangebot und Wasserhaushalt aufweist. Als Vorbelastung aller Bodenfunktionen sind die überbaubaren Flächen der bereits festgesetzten Hotelnutzung zu benennen.

Die **Grundwasserneubildungsrate** ist wegen der sandigen und damit gut durchlässigen Deckschichten hoch, die Versickerungsfähigkeit für **Oberflächenwasser** ist aus den gleichen Gründen gut. Hinsichtlich der festgesetzten Hotelnutzung führt die zulässige Überbauung bereits zu Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate. Es liegt ein Wasserschutzgebiet vor (Wasserschutzgebiet Henstedter Moor, Zone III).

Eine **lokalklimatische Funktion** ist aufgrund der Änderung der Überbauung durch den Hotelkomplex nicht gegeben. Kleinklimatisch bilden lediglich die randlichen Gehölzbestände durch ihre Windschutzfunktion klimarelevante Strukturen. Von größerer Bedeutung ist das nördlich angrenzende *Lütt Wittmoor* mit seinen Moor- und Waldflächen. Die Luft wird durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Staub, Dünger, Pestizide, Gülle) und – zumindest in der nächsten Zeit – im Rahmen des Baubetriebs der zu bebauenden Flächen belastet.

Auch für den **Arten- und Biotopschutz** ist nicht von der realen Nutzung (Pferdeweide) auszugehen, sondern sind die bereits jetzt zulässigen baulichen Nutzungen zugrunde zu legen. Somit ist die Bedeutung für die Vegetation und den Arten- und Biotopschutz aufgrund der Nutzungskriterien des Hotels und der damit veränderten Standortbedingungen nur gering. Eine höhere Bedeutung haben jedoch die angrenzenden Gehölzbestände sowie das angrenzende *Lütt Wittmoor*. Die Vorschriften der gültigen Baumschutzverordnung gelten auch weiterhin. Von höherer **faunistischen Bedeutung** sind ebenfalls nur die randlichen Gehölzbestände und Moorflächen.

Das **Landschaftsbild** des Planungsraumes bietet einen für Henstedt-Rhen typischen Ausschnitt einer Wald- und Moorlandschaft im Ortsrandbereich mit Sondernutzung Freizeit und Sport, deren Gebäude aber insgesamt durch die dichten Gehölzbestände sehr gut eingebunden werden. Ein flächiger Landschaftsschutz besteht für das Plangebiet nicht, nördlich grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet Henstedter Moor an den B-Plan.

Besondere **Sachgüter und kulturelle Erbgüter** (Denkmäler etc.) sind nicht zu benennen.

Besondere Schutzansprüche

- a) Gemäß § 19 a (4) BNatSchG im Bundesanzeiger bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.
- b) Naturschutzgebiete (§ 13 BNatSchG) liegen nicht vor.
- c) Nationalparke (§ 14 BNatSchG) liegen nicht vor.
- d) Biosphärenreservate (§ 14a BNatSchG) liegen nicht vor, nördlich an das Plangebiet des B-Plans 42 angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Henstedter Moor (15 BNatSchG).
- e) Naturparke (§ 16 BNatSchG) liegen nicht vor.
- f) Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c BNatSchG mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² liegen im Geltungsbereich des B-Plans nicht vor, jedoch unterliegt das

- nördlich angrenzende Lütt Wittmoor dem Schutz nach § 20c BNatSchG sowie dem § 15a LNatSchG Schleswig-Holstein.
- g) Das Plangebiet des B-Plans 42 liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Henstedter Moor, Zone III², ein Quellschutzgebiet gemäß § 4 Landeswassergesetz liegt jedoch nicht vor.
 - h) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, liegen nicht vor.
 - i) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Wohnschwerpunkte im Sinne des § 2 (2) Nr. 5 Raumordnungsgesetzes, liegen nicht vor.
 - j) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles oder Gebiete, die von der zuständigen Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind, liegen nicht vor.

2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Bei der Standortbetrachtung zeigt sich deutlich, dass der Untersuchungsraum der Hotelansiedlung durch rechtskräftige Festsetzung zur Ansiedlung dieses Komplexes bereits in hohem Maße beeinflusst ist. Mit dieser Nutzungsform ist auch die Ausprägung der Pflanzen- und Tierwelt verbunden.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Standortbetrachtung stellen sich durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen durch die Optimierung der überbaubaren Flächen und die Erhöhung der möglichen Gästezimmerzahl für die Hotelnutzung auf die einzelnen Schutzgüter dar. Die möglichen Auswirkungen auf die entscheidungsrelevanten Schutzgüter werden im Einzelnen benannt:

2.3.1 Menschen

Die festgestellten Auswirkungen auf den Menschen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, da mit der Änderung der überbaubaren Flächen für die Hotelnutzung keine neuen Nutzungsausweisungen verbunden sind und das Bauvolumen durch die Reduzierung der Geschossigkeit von 4 auf 3 Geschosse und das Entfallen der Personalwohnungen nicht erhöht wird.

Aufgrund der erhöhten prognostizierten Gästezimmerzahl um etwa 57 Gästezimmer sind mit dem Betrieb des Hotels keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen verbunden.

² Wasserschutzgebietsverordnung „Henstedt-Rhen“ vom 26. November 1999

2.3.2 Tiere und Pflanzen

Die Eingriffsschwere wird insgesamt als gering beurteilt, da bereits überbaubare Flächen des rechtskräftigen B-Plans 42 betroffen sind und eine zusätzliche Beseitigung von bewachsenen Flächen in nur unerheblichem Maße stattfindet. Die Vorschriften für den geschützten Baumbestand bleiben unberührt. Im nachfolgenden Bauantragsverfahren muss geprüft werden, ob stellenweise ein Erhalt vorgenommen werden kann. Bedeutsame benachbarte Biotopkomplexe des Lütt Wittmoors sind nicht betroffen.

2.3.3 Boden

Die Eingriffsschwere für die Inanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung (Flächen- und Funktionsverluste) ist insgesamt als nicht erheblich zu werten, da bereits festgesetzte überbaubare Flächen beansprucht werden. Zusätzliche Versiegelungen finden nur in unerheblichem Maße statt.

2.3.4 Wasser

Für die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist keine Erheblichkeit festzustellen, da keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Grund- oder Oberflächenwasser stattfinden. Mit der festgesetzten Ausweisung der Hotelnutzung ist die Grundwasserneubildungsrate bereits reduziert, infolge der nur geringen Änderung der überbaubaren Flächen sind die Eingriffsfolgen zu vernachlässigen. Auswirkungen auf die Wasserschutzgebietsverordnung treten nicht ein.

2.3.5 Klima

Vor dem Hintergrund der nur geringen Änderung des Vorhabens und der Überprägung der lokalklimatischen Situation durch großräumige Wetterlagen sind die klimatischen Auswirkungen nur von geringer Bedeutung und somit als nicht erheblich zu bewerten.

2.3.6 Luft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind infolge der Erhöhung der Gästezimmerzahl und der damit verbundenen Erhöhung des Hotelbetriebes insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

2.3.7 Landschaft

Das Vorhaben führt mit der planungsrechtlichen Änderung zu keinen neuen Beeinträchtigungen der Landschaft. Mit der Reduzierung der Geschossigkeit im Hinblick auf

die ursprünglichen Festsetzungen tritt eher eine Verbesserung der Einbindung des Hotelkomplexes in die Landschaft ein.

2.3.8 Kultur- und Sachgüter

Entsprechende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und hinsichtlich der kulturellen Funktion sind die Auswirkungen insgesamt als unerheblich zu werten.

2.3.9 Wechselwirkungen

Es wurden keine erheblichen Wechselwirkungen, die zu einer nachhaltigen Störung der Wechselbeziehungen führen können, festgestellt.

3 Ergebnis

Aufbauend auf die Standortbetrachtung und Bewertung der möglichen Auswirkungen zeigt sich, dass mit dem Vorhaben nur geringe Erheblichkeiten der betroffenen Schutzgüter und Nutzungskriterien verbunden sind.

Als Resultat der standortbezogenen Vorprüfung ist festzustellen, dass die Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist und eine UVP **nicht erforderlich** ist.