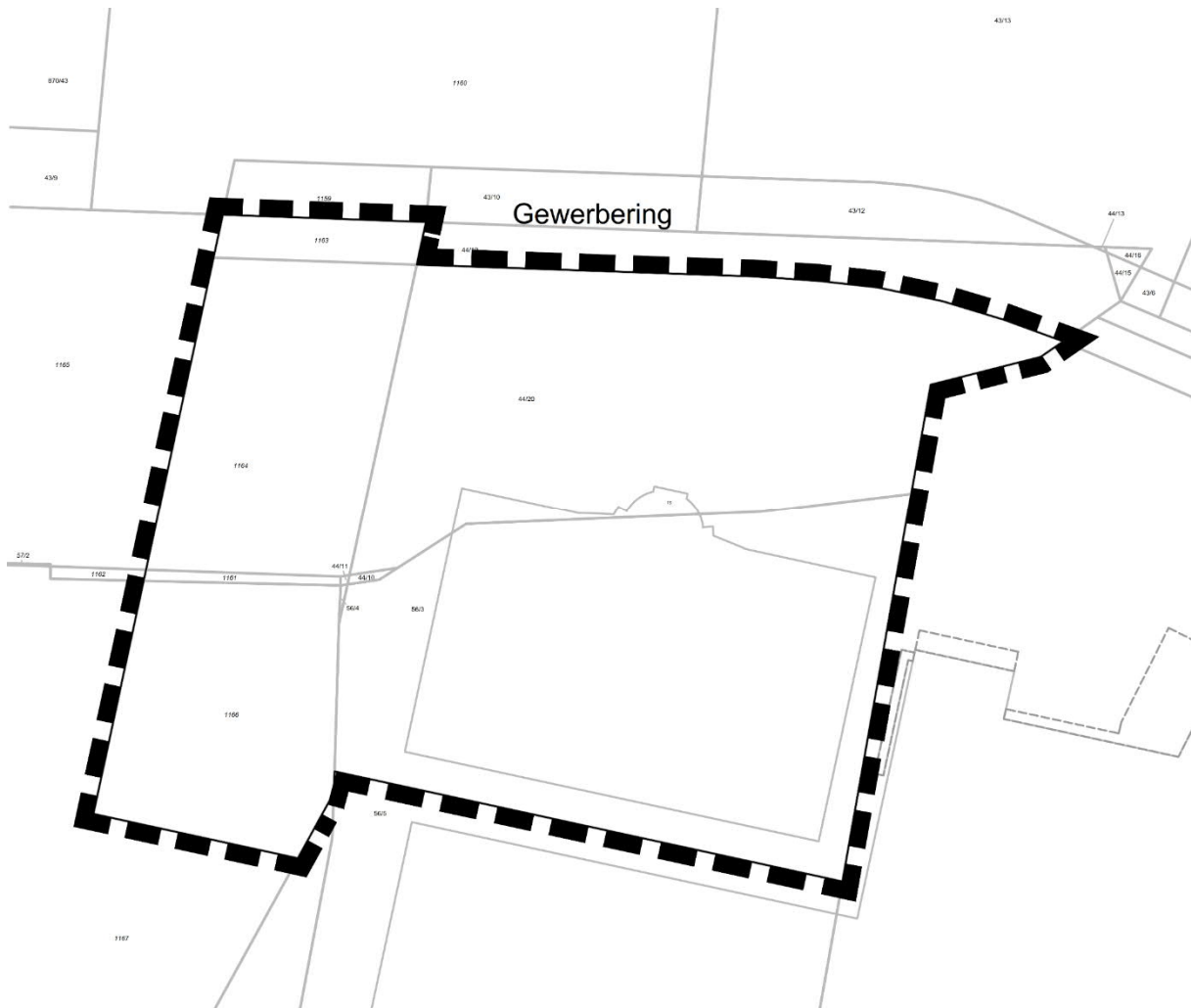




Gemeinde Halstenbek (Kreis Pinneberg)



Gemeinsame Kurzbegründung

Zur 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben-
und Erschließungsplans Nr. 1 und zur 25. Änderung
des Flächennutzungsplans

- Seemoorweg -

Stand: 26.04.2023

Gemeinde Halstenbek

Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 - Seemoorweg - und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich des Eidelstedter Wegs, westlich des Seemoorwegs und südlich der Gärtnerstraße

Auftraggeber:

Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2 b
38124 Braunschweig

Auftragnehmer:



Kellerstraße, 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne
B.Sc. Julius Kolbe

| TÖB - Beteiligung | | Öff. Auslegung | | Satzungsbeschluss | Inkrafttreten |
|-------------------|---------|----------------|---------|-------------------|---------------|
| § § 4 (1) | § 4 (1) | § 3 (1) | § 3 (2) | | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines | 4 |
| 2. Planungsanlass/Planungsziele | 6 |
| 3. Grundlage und Verfahrensablauf | 6 |
| 4. Rechtlicher Planungsrahmen | 7 |
| 4.1. Regionalplanerische Vorgaben..... | 7 |
| 4.2. Landschaftsrahmenplan..... | 8 |
| 4.3. Flächennutzungsplan..... | 8 |
| 4.4. Landschaftsplan..... | 9 |
| 4.5. Verbindliche Bauleitplanung..... | 9 |
| 5. Vorhabenbeschreibung | 11 |
| 5.1. Grundlagen..... | 11 |
| 5.2. Vorhabenbeschreibung..... | 11 |
| 6. Städtebauliche Festsetzungen | 14 |
| 7. Festsetzung zur Grünordnung | 15 |
| 8. Sonstige Festsetzungen | 15 |
| 9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 15 |
| 9.1. Wasserschutzgebiet..... | 15 |
| 9.2. Ausgleichserfordernis..... | 16 |
| 9.3. Baumschutzsatzung / Baumschutz..... | 16 |
| 9.4. Stellplätzen und Stellplatzanlagen..... | 16 |
| 9.5. Kampfmittelbelastung..... | 16 |
| 9.6. Zugrundeliegende Vorschriften..... | 17 |
| 9.7. Denkmalschutz..... | 17 |
| 10. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge | 17 |
| 11. Boden, Altlasten, Altablagerungen | 19 |
| 11.1. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung..... | 19 |
| 11.2. Bodenaushub/Bodenschutz..... | 19 |
| 11.3. Entsorgung von Böden..... | 19 |
| 12. Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 13. Ver- und Entsorgung | 20 |
| 13.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband, Abwasser..... | 20 |
| 13.2. Löschwasser/Brandschutz..... | 20 |
| 13.3. Müllabfuhr..... | 21 |
| 14. Umweltbericht | 21 |
| 15. Flächenbilanz | 22 |
| 16. Kosten | 22 |
| 17. Abbildungsverzeichnis | 22 |

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Halstenbek; in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und den Sondergebieten 'Einrichtungsmarkt' [Wohnmeile Halstenbek] sowie der Bundesautobahn A 23.

1997 wurde von der Gemeinde Halstenbek das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 eingeleitet. Der Plan ist seit dem 29.06.1998 rechtskräftig.

Das mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich ermöglichte Vorhaben - die Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Büro- und Lagergebäude und die Errichtung eines Möbelabholmarktes - ist plangemäß realisiert worden (Erschließungsflächen und Hochbau).

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 wurde für den Möbelabholmarkt die zulässige Verkaufsfläche von 5.000 qm auf 7.000 qm erhöht und für Randsortimente eine Verkaufsfläche von 1.000 qm (bisher 900 qm) zugelassen. Außerdem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Lagerflächen geschaffen. Auf dem Gelände wurde ferner ein Küchenstudio mit 4.300 qm errichtet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasste das Sondergebiet 'Möbel'. Es handelt sich dabei um Flächen westlich des Seemoorweges und südlich des Gewerberings.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem der 2. Änderung.

Die 4. Änderung des VEPs wurde nicht umgesetzt.

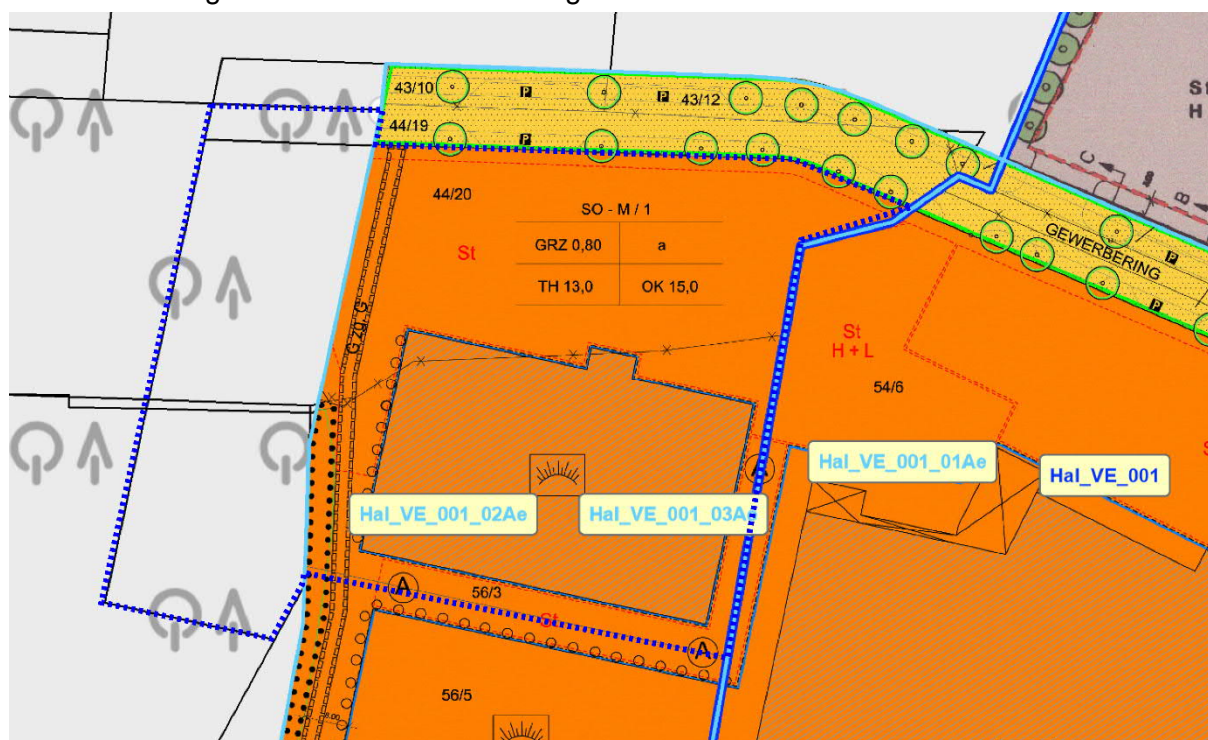


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der 1 - 3. Änderung des VEPs Nr. 1 mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 5. Änderung (blau gepunktet)

Quelle: VertiGIS WebOffice Geoportal_2023

Der nunmehr ca. 1,0 ha große Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des VEPs Nr. 1 umfasst den nordwestlichen Teilbereich des Sondergebietes „Möbel“.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird begrenzt:

- im Westen durch (derzeit) landwirtschaftlich genutzte Flächen – diese Flächen werden künftig mit Wohn- und Gewerbegebieten sowie Grünflächen im Rahmen des B-Plans 62 überplant,
- im Norden durch die Straße „Gewerbering“ mit angrenzenden (derzeit) landwirtschaftlich genutzte Flächen – diese Flächen werden zukünftig mit Gewerbegebieten im Rahmen des B-Plans 62 überplant,
- im Osten und Süden durch die Flächen des angrenzenden Sondergebietes „Möbel“ (Flurstücke 56/ 5 und 54/6).

Im Plangebiet befinden sich Stellplatzanlagen und Zufahrten sowie das Gebäude von „Küchen Aktuell“.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Knick mit Baumbestand, der nicht erhalten werden kann und ausgeglichen wird.

Über die Lübzer Straße ist das Plangebiet unmittelbar an das regionale und überregionale Straßennetz (BAB A 23/ Anschlussstelle Krupunder) angeschlossen.



Abbildung 2 - Luftbild mit Geltungsbereich,

Quelle: VertiGIS WebOffice Geoportals_Luftbild 2022

2. Planungsanlass/Planungsziele

Die Zulässigkeit von Vorhaben werden derzeit über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 "Seemoorweg" bestimmt.

Mit der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Seemoorweg“ der Gemeinde Halstenbek werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Erweiterungsflächen für ein ortsansässiges Einzelhandelsunternehmen,
- Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange,
- Festlegung einer maximalen Verkaufsflächenerweiterung von 1.600 m²,
- Ausschluss der Erweiterung von Randsortimenten,
- Berücksichtigung ökologischer Rahmenbedingungen und
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Durch die 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 sollen demnach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des vorhandenen Küchenfachmarkts auf einer Fläche, die an das Grundstück des bestehenden Küchenfachmarkts angrenzt, geschaffen werden. Durch die geplante Erweiterung des Küchenfachmarkts soll eine Vergrößerung der bestehenden Ausstellungsfläche von derzeit 4.300 m² um 1.600 m² auf demnach 5.900 m² sowie die Errichtung eines Schulungsbereichs für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten erfolgen.

Da die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird die 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 aufgestellt.

3. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB sowie mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Für das geplante Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet auch Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, zum Ausgleich sowie zu den mit der Planung und Realisierung verbundenen Kosten.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 28. März 2022 eingeleitet.

4. Rechtlicher Planungsrahmen

Der 5. Änderung des VEPs Nr. 1 liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein vom 06.12.2021.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

4.1. Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2021 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

Die Gemeinde Halstenbek, zugehörig dem Kreis Pinneberg, wird im zentralörtlichen System des LEP 2021 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Pinneberg, innerhalb der 10 km-Umkreise der Mittelzentren Pinneberg und Wedel sowie an der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn.

Halstenbek ist als Schwerpunkt auf dieser Siedlungsachse dargestellt, auf der eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraumes stattfinden soll. Dadurch soll der Flächenverbrauch in den verdichteten Räumen reduziert, zusammenhängende Freiräume erhalten und übergeordnete Grünverbindungen langfristig gesichert werden. Der Bereich des Plangebietes liegt gemäß des Regionalplans innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Halstenbek.



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Verortung des Geltungsbereichs

Quelle: (Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Landesplanung, 1998)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechen grundsätzlich der Intention der Fortschreibung 2021 des LEP.

Die Planung steht dem Regionalplan und Landesentwicklungsplan nicht entgegen, da hier vornehmlich eine bestandsabdeckende Planung bzw. eine Verdichtung forciert wird.

4.2. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020 (LRPI III 2020) werden über die Darstellung des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes hinaus keine weiteren Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Die Planung steht dem Landschaftsrahmenplan nicht entgegen, sofern das Trinkwasserschutzgebiet berücksichtigt wird.

4.3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (1999) ist der Geltungsbereich der bereits bebauten Fläche bereits als Sonderbaufläche dargestellt, die Erweiterungsfläche wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes entspricht damit nicht der anvisierten Nutzung.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Die 25. F-Planänderung dient der Neuordnung des Gebietes und Umwidmung von „gewerblichen Bauflächen“ in ein Sonstiges Sondergebiet "Möbel", Grünflächen und Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen.

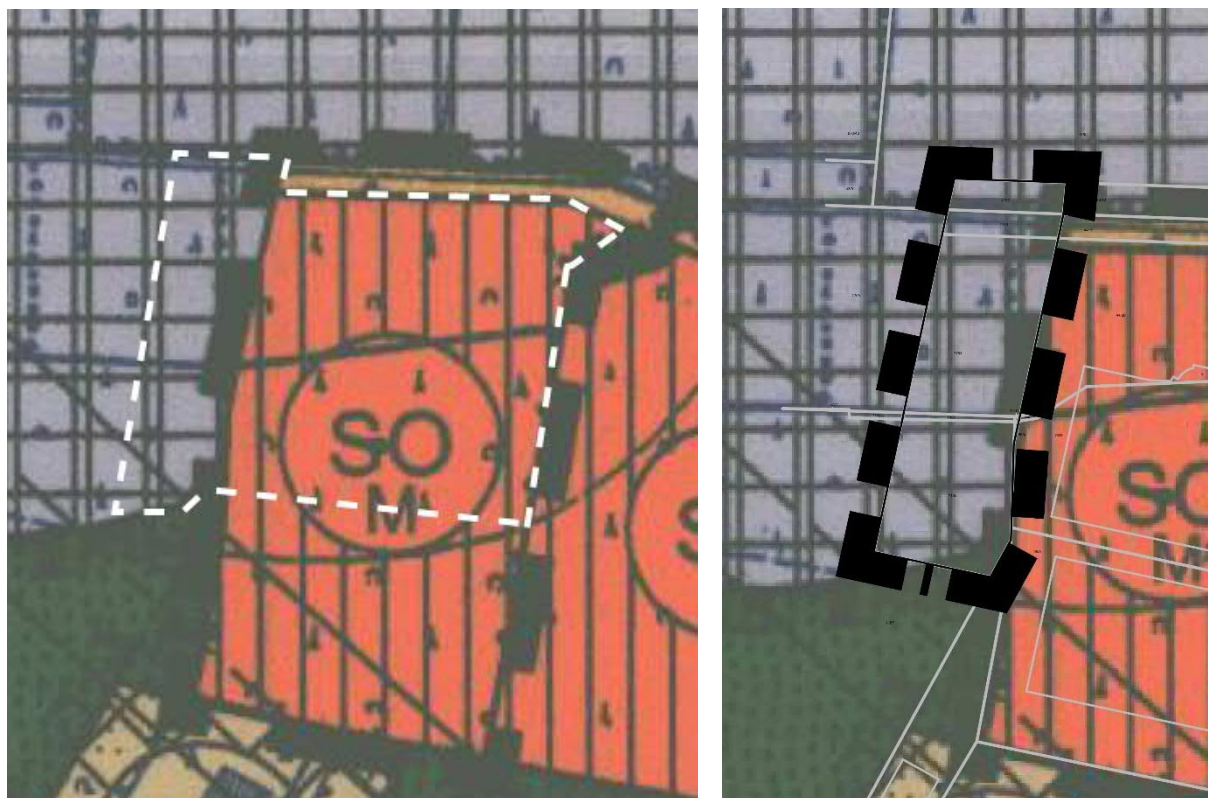


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen F-Plan mit Geltungsbereich des VEPs (links) und Änderungsbereich der 25. F-Planänderung (rechts)

Quelle: (Gemeinde Halstenbek, 1999)

4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist analog zum Flächennutzungsplan der überwiegende Teil des Plangebietes als „für Gewerbe geeignet“ dargestellt. Zudem sind im Süden "Landschaftsbezogene Erholungsnutzung / Grünverbindung" dargestellt.

Die Planung kann nicht in Gänze aus dem Landschaftsplan entwickelt werden.

Der Landschaftsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeschrieben.

Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass mit dem Umweltbericht die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend beschrieben und gesichert werden.

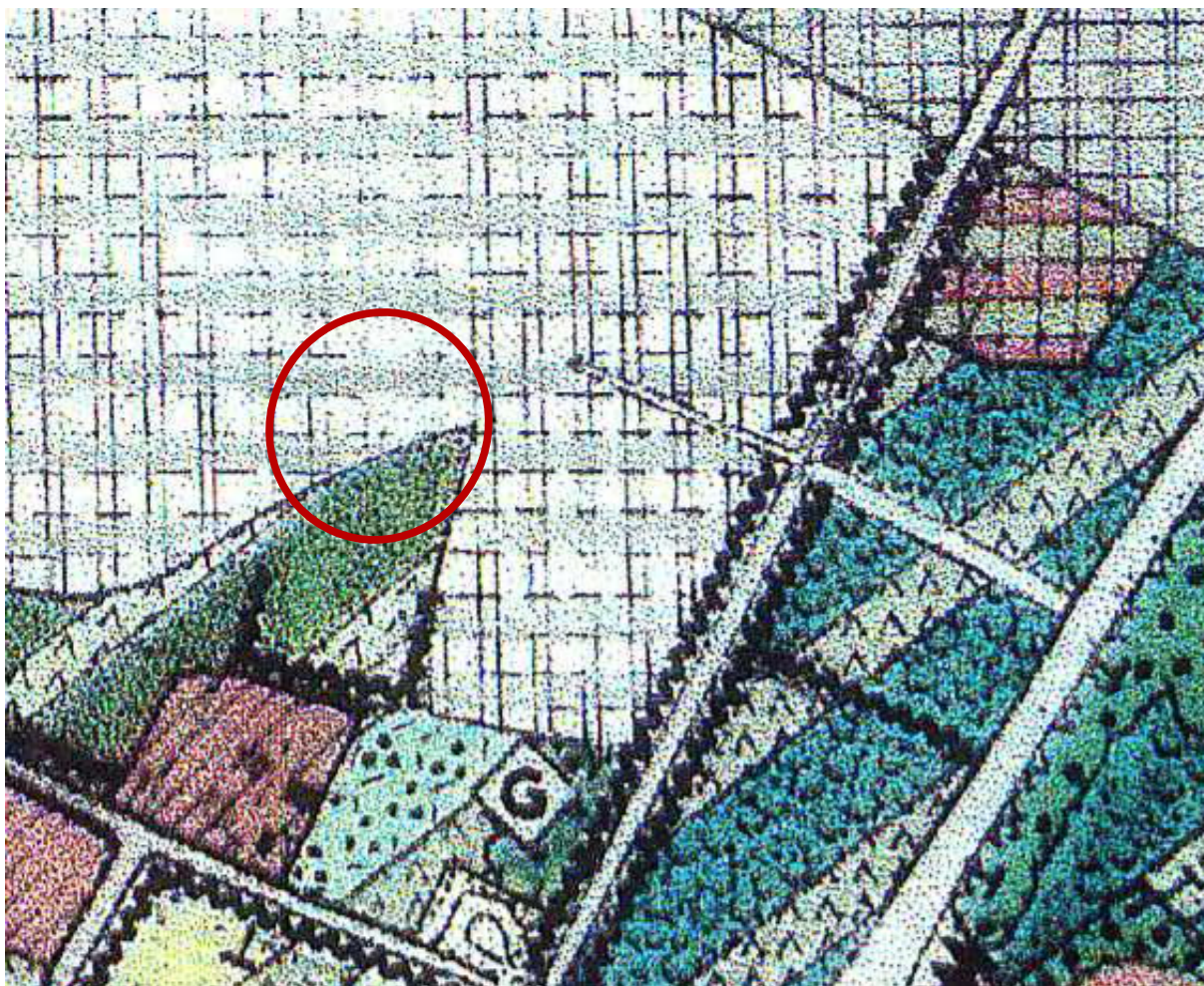


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek

4.5. Verbindliche Bauleitplanung

Die Zulässigkeit von Vorhaben werden derzeit über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 bestimmt.

Festgesetzt sind ein Sondergebiet „Möbel /Küchenstudio“ mit einer Verkaufsflächenzahl von 4.300 m² sowie den erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ferner mit Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8, die Traufhöhe darf max. 12 m betragen, die maximale Gebäudehöhe 15,0 m. Es gilt die abweichende Bauweise.

Zudem sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) sind zulässig.

Die in der Planzeichnung am Süd- und Westrand des Plangeltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern dient als Schutzstreifen für den vorhandenen -gemäß § 15b LNatSchG gesetzlich geschützten - Knick.

Die Stellplatzflächen sind je angefangene 4 Stellplätze mit zu großkronigen Laubbäumen zu begrünen, an der westlichen Baugrenze ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Zudem sind Gehrechte dargestellt.

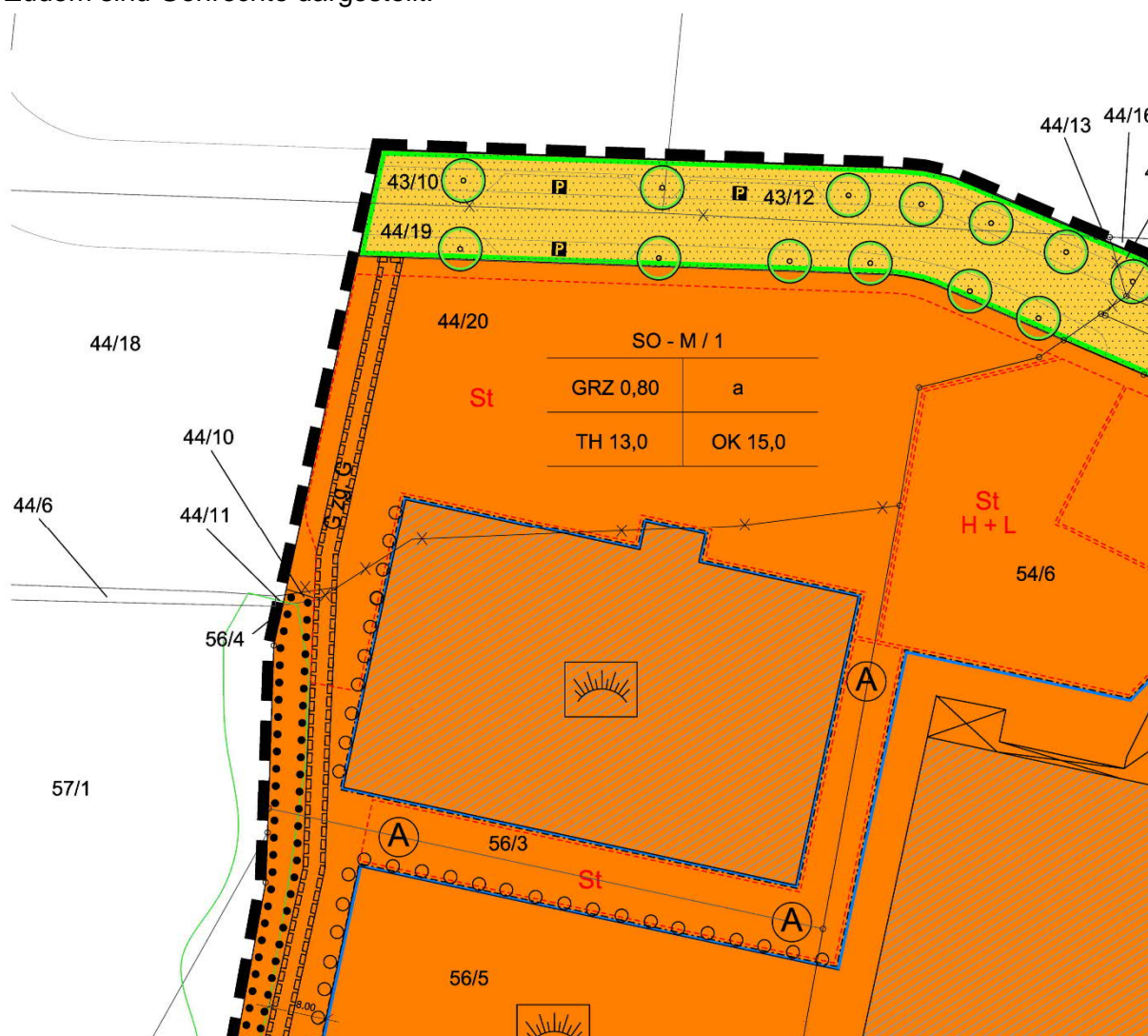


Abbildung 6 - Auszug aus der 3. Änd. des VEPs Nr. 1 von 2011

Die textlichen Festsetzungen für die 5. Änderung werden zum Teil aus der 3. Änd. des VEPs Nr. 1 übernommen und in Bezug auf die Verkaufsflächenzahl und insbesondere zur Grünordnung ergänzt. Zudem werden Festsetzungen u.a. zur Nutzung von Solarenergie sowie ergänzende Hinweise aufgenommen.

5. Vorhabenbeschreibung

5.1. Grundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und der auf Grund von § 9 a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - wie hier - durch die Ausweisung eines Vorhabengebiets eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Absatz 3a BauGB).

Diese Einschränkung des § 12 Absatz 3a BauGB ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben den Vorhaben, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind, nicht alternativ auch andere Vorhaben zulassen darf.

Die Festsetzung eines Vorhabengebiets geben lediglich den groben Nutzungsrahmen vor. Durch die erforderliche Verweisungsfestsetzung nach § 12 Absatz 3a BauGB ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vornehmlich aus den konkretisierenden vertraglichen Regelungen über das Vorhaben und die Erschließung.

Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig.

5.2. Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan selbst setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung mit Lageplan, Ansichten, Schnitt), im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume).

Das Vorhaben wird durch textliche Festsetzung näher bestimmt.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

ein Küchenstudio mit max. 5.900 qm Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ein Schulungsbereich für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten, sowie Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 100 qm zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden; zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment „Küchenmöbel und -ausstattung“ gehört.

Küchengeräte dürfen nur als Einbaugeräte bzw. als Zubehör oder Bestandteil von Küchen verkauft werden. Nicht zulässig ist der Verkauf von Unterhaltungselektronik.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogener Baubauungsplans. Dabei handelt es sich zunächst um den Lageplan, der den Standort des Gebäudes erkennen lässt. Die folgenden Abbildungen (Lageplan, Grundrisse und Visualisierung) zeigen die innere und äußere Struktur der Gebäude (alle Abbildungen ohne Maßstab, z.T. nicht genordet).

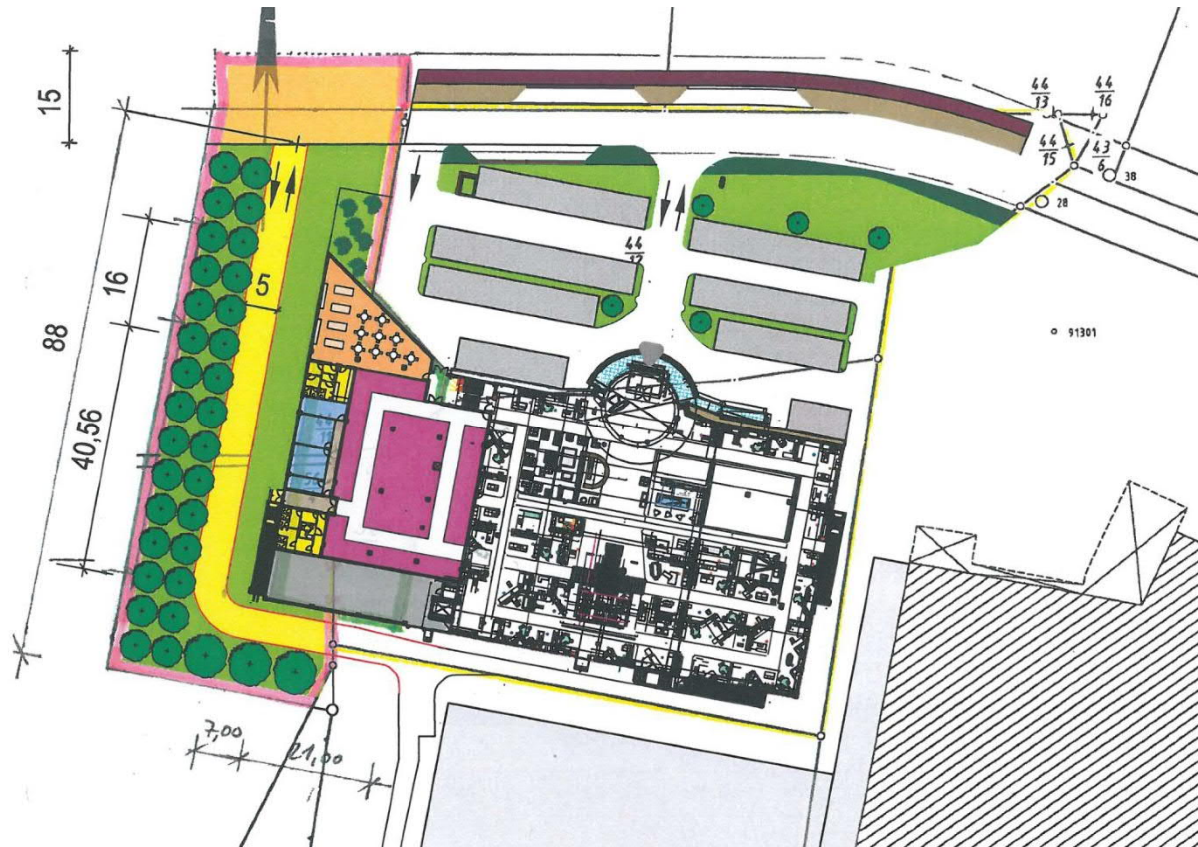


Abbildung 7 - Lageplan Bestand mit Erweiterung

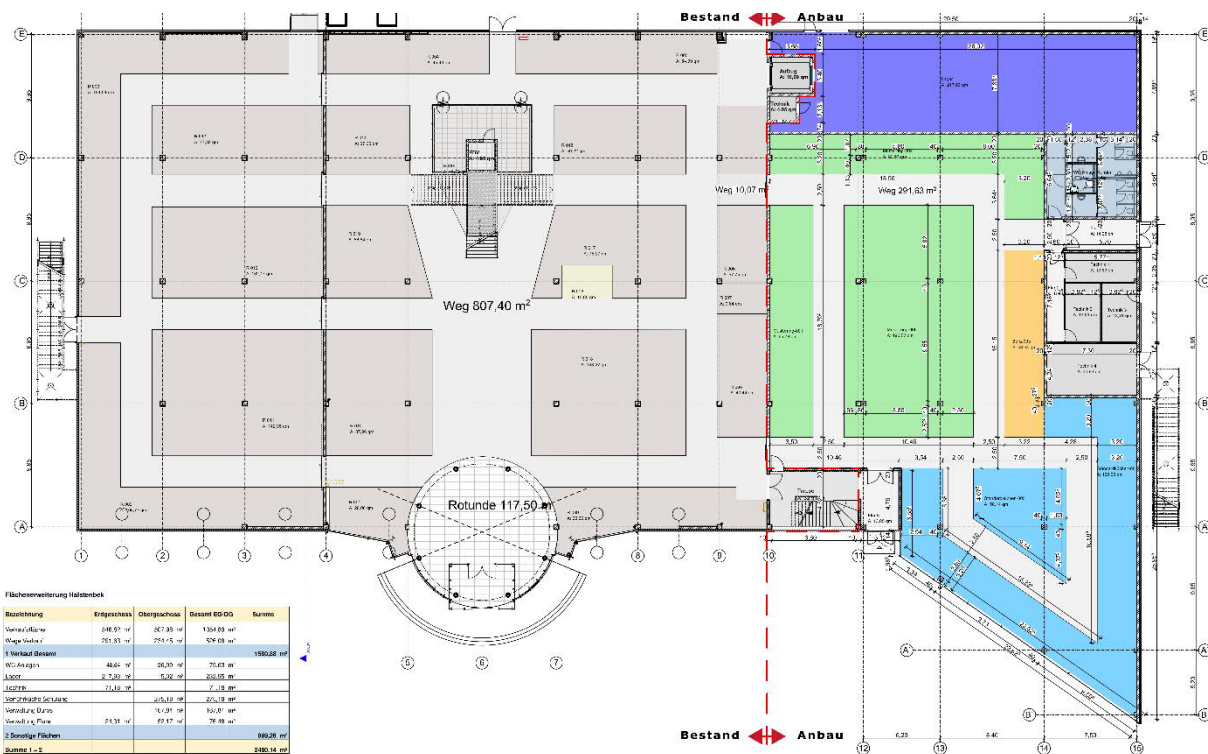


Abbildung 8 - Grundriss EG mit Erweiterung rechts

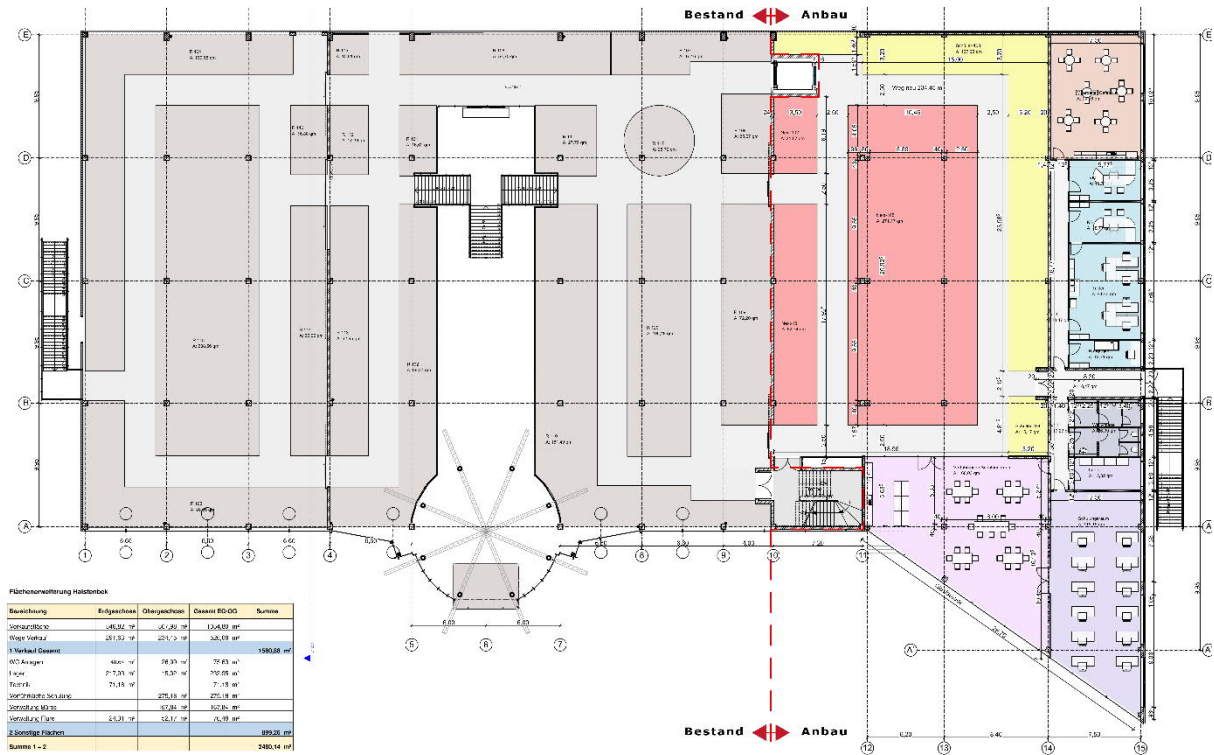


Abbildung 9 - Grundriss 1.0G mit Erweiterung rechts



Abbildung 10 - Visualisierung Nordseite (rot = Erweiterungsbau)

6. Städtebauliche Festsetzungen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Grundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans ist, wie bereits in Kapitel 2 beschrieben, die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl von 4.300 m² auf 5.900 m² sowie die Erweiterung des Baufeldes, um den zusätzlichen Flächenbedarf der Fa. Küchen Aktuell realisieren zu können. Zudem werden Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie, zum Artenschutz, sowie zur Fassaden Gestaltung aufgenommen.

Die Hinweise sind ergänzt und aktualisiert worden: z.B. Baumschutzsatzung 2022 und Stellplatzsatzung der Gemeinde Halstenbek.



Abbildung 11 - Überlagerung der 3. und 5. Änderung des VEPs Nr.1

Die Überlagerung der Bebauungspläne 3. und der 5. Änderung verdeutlicht zudem die angestrebte bauliche Änderung des gültigen Planungsrechts. Durch die Erweiterung der Baufläche nach Westen um ca. 23 m, entfällt die Fläche zum Erhalt (Knick).

Die Gemeinde hat sich mit dem Thema Knick- Baumerhalt intensiv auseinandergesetzt. Sie möchte die Fa. Küchen Aktuell am Standort halten und die Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten zur Sicherung der Arbeitsplätze unterstützen. Für den Verlust des

Knickabschnitts (Siehe Scoping-Vorlage) und der Bäume (hier gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde) wird ein entsprechender Ausgleich erfolgen.

Die zeichnerischen Festsetzungen aus der Planzeichnung (GRZ 0,8, Gebäude TH 13,0 m und OK 15,0 m) werden aus der 3. Änderung des VEPs übernommen. Die Fassadenbegrünung und das Gehrecht werden parallel an den neuen westlichen Plangebietsrand verschoben.

Die Fläche für Stellplätze wird an die Erweiterung angepasst.

Als Eingrünung (westlich) gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet bzw. der zukünftigen Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 62 werden eine Anpflanzfläche und eine Maßnahmenfläche ausgewiesen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

7. Festsetzung zur Grünordnung

Die Erläuterungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Es wird auf die beiliegenden textlichen Festsetzungen verwiesen.

8. Sonstige Festsetzungen

Die Erläuterungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Es wird auf die beiliegenden textlichen Festsetzungen verwiesen.

9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen vom 27. Januar 2010 (RelWasSchGebV SH 2010) vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III 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.

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. Bei Baumaßnahmen an geplanten Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

9.2. Ausgleichserfordernis

Wird ergänzt

9.3. Baumschutzsatzung / Baumschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung vom 13.07.2022 sowie die Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung (vom 23.06.2022).“

Bei Bautätigkeiten sind die erforderlichen Maßnahmen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S. fachgerecht umzusetzen zum Schutz und zur Erhaltung des Baumbestands.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden; zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Für Fällungen innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist muss gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG immer einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Eine Befreiung kann nur dann erteilt werden, wenn die in § 67 BNatSchG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

9.4. Stellplätzen und Stellplatzanlagen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung) vom 03.10.2017 zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung vom 18.12.2020.

Eine Befreiung kann nur dann erteilt werden, wenn die in § 67 BNatSchG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

9.5. Kampfmittelbelastung

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind die Eigentümer:Innen oder die Nutzungsberechtigten verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilbauarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

9.6. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Halstenbek, Fachdienst Bauverwaltung & Ordnung, Gustavstraße 6, 25469 Halstenbek eingesehen werden.

9.7. Denkmalschutz

Die Gemeinde kann zurzeit keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale oder archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Es wird dennoch auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und vermehrtes Auftreten von Tornados - Ereignisse mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu verringern.

Es wird auf die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen hingewiesen. Es wird empfohlen, darüberhinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Weitere Maßnahmen zur **Reduktion von schädlichen Klimagasen** sind zum Beispiel: Ladepunkte für Elektro-PKW, Elektro-Roller und Elektro-Fahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO²-Emissionen.

Weiterhin wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als zum Beispiel Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht zu großen Teilen aus Zement. Dieser kommt in der Natur

¹ <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO².

Eine **kompakte Bauform** mit einem niedrigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt vor allem die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust seiner natürlichen Funktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, so dass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der **Schutz des Mutterbodens** ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiter zu nutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wieder verwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit, die letzte Möglichkeit darstellen.

Der Gemeinde wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Was bei der Erschließung in Bezug auf den Bodenschutz dabei von der Gemeinde im Vorwege zu planen und umzusetzen ist, ist im Leitfadensvorsorgender Bodenschutz auf der Internet des Kreises Pinneberg nachzulesen.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die **Verringerung versiegelter Flächen** im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden z.B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

Der **Regenwasserversickerung** auf dem Grundstück ist Vorrang vor der Einleitung ins Ortsentwässerungsnetz zu geben. In Bezug auf Starkregenereignisse wird jedoch auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden.

11. Boden, Altlasten, Altablagerungen

11.1. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung

Der Gemeinde sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten bei der Bauausführung dennoch organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

11.2. Bodenaushub/Bodenschutz

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

Dem Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen des Landes Schleswig-Holstein, Stand November 2021, können alle derzeit geltenden Grundlagen zum Bodenschutz und zum werterhaltenden Umgang mit Mutterboden entnommen werden.

https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=2

11.3. Entsorgung von Böden

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt), Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Die Vorgaben des Merkblattes zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten sind zu beachten und einzuhalten.

12. Verkehrliche Erschließung

Das SO-M/1 ist bereits bebaut, es wird über die Straße Gewerbering erschlossen. Das vorhandene Gehrecht für die Gemeinde Halstenbek wird an die westliche Grenze des Geltungsbereiches verschoben und auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück Flurstücks 56/5 (Poco) erweitert.

13. Ver- und Entsorgung

13.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband, Abwasser

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die Strom-, ggf. Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telefon und Breitband für die geplanten Erweiterung erfolgen durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze.

Die weiteren notwendigen Versorgungseinrichtungen werden durch die Versorgungsträger hergestellt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Zudem sind bei Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Empfohlen werden hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

13.2. Löschwasser/Brandschutz

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig.

Gewerbebetriebe haben häufig einen Löschwasserbedarf von 192 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden. Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind. Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² Feuerwehrumfahrten erforderlich.

13.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen freizuhalten.

14. Umweltbericht

Es wird auf die beiliegende Scoping-Unterlage verwiesen.

15. Flächenbilanz

Tabelle 1 - Flächenbilanz

| Bezeichnung | Fläche in ha |
|-----------------------------------|--------------|
| Sondergebiet | 0,896 |
| davon: Fläche mit G-, F-, L-Recht | 0,054 |
| Private Grünflächen | 0,058 |
| davon: Maßnahmenfläche | 0,039 |
| davon: Anpflanzfläche | 0,019 |
| Verkehrsflächen | 0,020 |
| prüfen | |
| Räumlicher Geltungsbereich | 0,974 |

(Stand: 20.04.2023)

16. Kosten

Zur Aufstellung der 5. Änd. des VEPs Nr. 1 können zurzeit keine Kosten genannt werden. Diese werden jedoch vom Vorhabenträger übernommen.

17. Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1 - Ausschnitt aus der der 1 - 3. Änderung des VEPs Nr. 1 mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 5. Änderung (blau gepunktet)..... | 4 |
| Abbildung 2 - Luftbild mit Geltungsbereich, | 5 |
| Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Verortung des Geltungsbereichs..... | 7 |
| Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen F-Plan mit Geltungsbereich des VEPs (links) und Änderungsbereich der 25. F-Planänderung (rechts)..... | 8 |
| Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek..... | 9 |
| Abbildung 6 - Auszug aus der 3. Änd. des VEPs Nr. 1 von 2011 | 10 |
| Abbildung 7 - Lageplan Bestand mit Erweiterung | 12 |
| Abbildung 8 - Grundriss EG mit Erweiterung links | 12 |
| Abbildung 9 - Grundriss 1.OG mit Erweiterung links | 13 |
| Abbildung 10 - Ansicht Nordseite (blau = Erweiterungsbau) | 13 |
| Abbildung 11 - Überlagerung der 3. und 5. Änderung des VEPs Nr.1..... | 14 |
| Tabelle 1 - Flächenbilanz | 22 |

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Halstenbek, den

.....

Der Bürgermeister