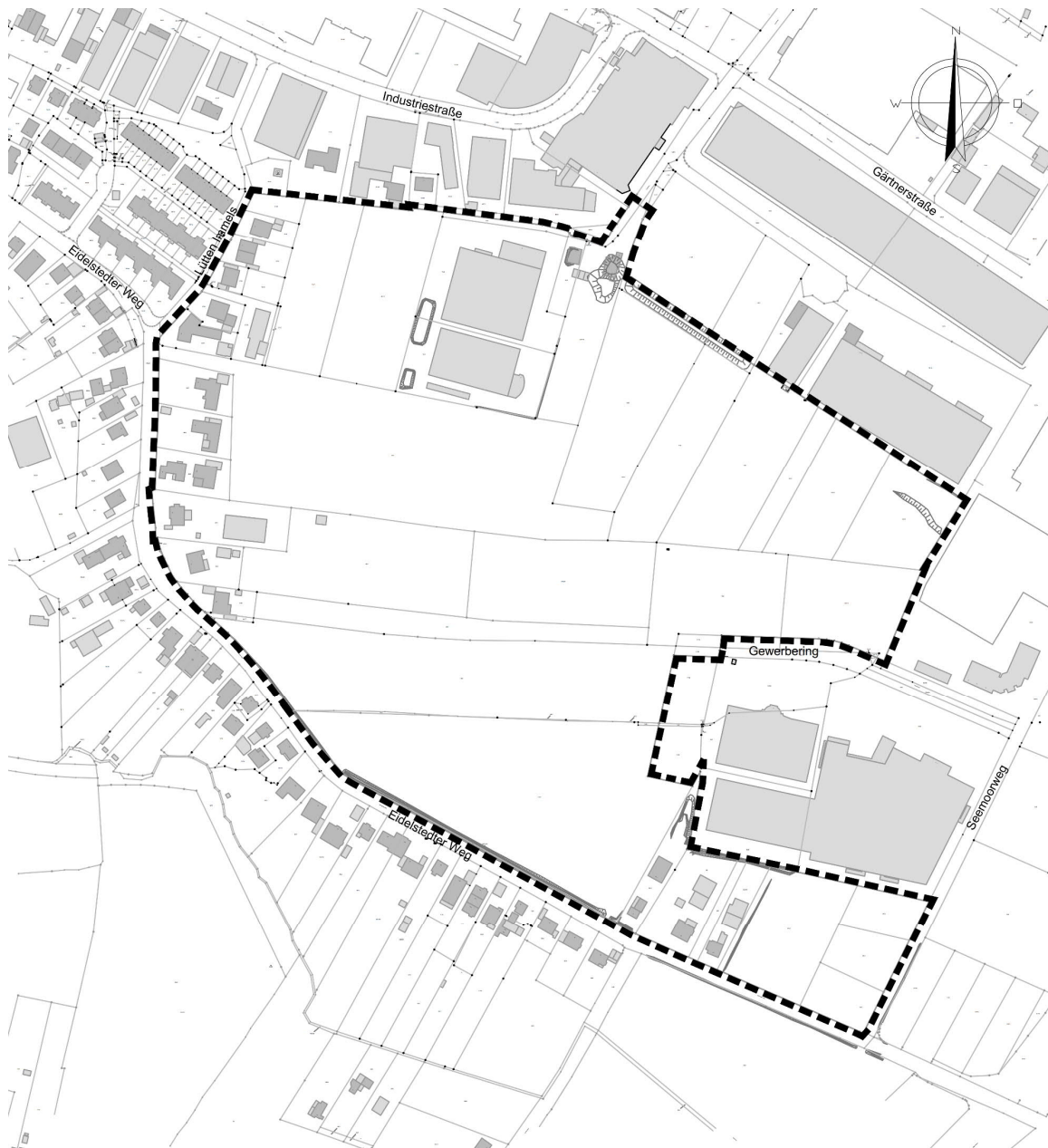




Gemeinde Halstenbek
(Kreis Pinneberg)

Aufstellung des B-Plans Nr. 62 und der 19. F-Planänderung
- nördl. Eidelstedter Weg /westl. Seemoorweg -



Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf 04.10.2021

Gemeinde Halstenbek (Kreis Pinneberg)

Aufstellung des B-Plans Nr. 62 und der 19. F-Planänderung
 „nördl. Eidelstedter Weg /westl. Seemoorweg“

Für das Gebiet nördlich des Eidelstedter Weges, westlich des Seemoorweges bzw. der hier vorhandenen Bebauung, südlich der Gärtnerstraße in einer Entfernung von ca. 150 m und südlich des Immelsweges sowie östlich der Straße Lütten Immels

Auftraggeber:

Dr. Helmut Greve Bau- und Boden-Aktiengesellschaft,
 Osterbekstraße 90 b
 22083 Hamburg

und Weitere

Auftragnehmer:



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
 Tel.: (04101) 852 15 72
 Fax: (04101) 852 15 73
 E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
 Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiterinnen:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
 Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung		Beteiligung d. Öffentl-		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§4(1) BauGB	§4(2) BauGB	§3(1) BauGB	§3(2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeurteilung	1
1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungserfordernis, Planungsziele	5
3 Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)	8
3.4 Bebauungsplan	10
4 Festsetzungen im B-Plan	11
4.2 Grünordnerische Festsetzungen	15
4.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	18
5 Darstellungen im F-Plan	20
6 Energieeinsparung/ Umweltvorsorge	21
7 Immissionsschutz	23
8 Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
9 Boden, Altlasten und Altablagerungen	24
10 Scoping / Umweltbericht	26
11 Kennzeichnungen	26
12 Kosten	29

- Anlage 1: Scoping-Papier Halstenbek Nr. 62; planet, Dipl.-Ing. Rudolf Hennemann, Freier LandschaftsArchitekt bdla, Hamburg, Sept. 2021
- Anlage 2 Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek Planstand Sept. 2021; Dipl.- Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Sept. 2021
- Anlage 3 Baugrundbeurteilung B-Plan Nr. 62; Burmann, Mandel + Partner mbB, Hamburg, Sept. 2020
- Anlage 4 Gutachterliche Stellungnahme B-Plan Nr. 62a, Lütten Immels, Flurstück 1148

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 17,89 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 und der ca. 9,01 ha große Änderungsbereich der 19. F-Planänderung liegen an der nordöstlichen Gemeindegebietsgrenze von Halstenbek, nördlich des Eidelstedter Weges, westlich des Seemoorweges bzw. der hier vorhandenen Bebauung, südlich der Gärtnerstraße in einer Entfernung von ca. 150 m und südlich des Immelsweges sowie östlich der Straße Lütten Immels.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch gewerblich genutzte Flächen südlich der Gärtner Straße,
- im Osten durch überwiegend gewerblich genutzte Flächen (Sondergebiete Möbel- und Einrichtungsmarkt) sowie die Straße Seemoorweg,
- im Süden durch Wohnbebauung entlang des Eidelstedter Weges,
- im Westen durch Wohnbebauung an der Straße „Lütten Immels“.

Im nördlichen Bereich wird die Einmündung der neuen Planstraße in die Straße „Immelsweg“ und im Osten der Anschluss an die Straße „Gewerbering“ in den Geltungsbereich integriert, um die sachgerechte verkehrliche Anbindung des Plangebietes abzusichern.

Im Norden des Plangebietes, südlich des nach Westen abknickenden Immelsweg, befindet sich bereits eine gewerblich genutzte Fläche. Diese wird mit in den Plangeltungsbereich einbezogen, um eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen.



Abbildung 1 – Luftbild mit Plangeltungsbereich

(rot: B-Plan, blau: F-Planänderung)

Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH ©GeoBasis-2021

Neben der vorhandenen wohnbaulichen und gemischt genutzten Bestandbebauung entlang des Eidelstedter Weges / Lütten Immels und der gewerblichen Bestandsbebauung südlich Immelsweg ist das ehemals landwirtschaftlich genutzte Plangebiet unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Eine Ausnahme bildet die Fläche im Südosten westlich des Seemoorweges. Dort befinden sich eine waldartige Gehölzaufwuchsfläche und eine Baumschulfläche.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Knicks und mit mächtigen Eichen-Überhältern und westlich davon eine durchgewachsene Hainbuchen-Hochhecke, die in die Planung einfließen und weitestgehend geschützt werden sollen. Baumbestand und Gehölzstrukturen befinden sich zudem an den nordwestlichen und südöstlichen Rändern des Plangebietes.

•
Des Weiteren sollen erhaltenswerte Einzelbäume und Baumreihen weitestmöglich berücksichtigt und in die Planung einbezogen werden.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wird begrenzt.

- *im Süden durch Wohnbebauung und den Eidelstedter Weg,*
- *im Westen durch die Straßen Eidelstedter Weg und Lütten Immels mit anschließender Wohnbebauung,*
- *im Norden durch den Immelsweg mit anschließender gewerblicher Bebauung und*
- *Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch Küchenaktuell und Poco Domäne sowie durch den Seemoorweg.*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes/ der Flächennutzungsplanänderung werden die Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und berücksichtigt.

2 Planungserfordernis, Planungsziele

Die Gemeinde Halstenbek hat am 15.07.2015 bzw. mit Änderung der Planungsziele am 25.04.2016 den Beschluss gefasst, für ein ca. 16,00 ha großes Gebiet den Bebauungsplan Nr. 62 aufzustellen. Am 23.10.2018 wurde durch die Gemeindevertretung die Gebietserweiterung von ca. 1,9 ha für ein nunmehr ca. 17,89 ha großes Gebiet beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) gem. § 9 Nr. 1 Nr. 5 BauGB geschaffen werden. Außerdem sollen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Retention/Versickerung, Freiraumverbund, Spiel, Ausgleich) und die erschließungstechnisch erforderlichen Verkehrsflächen neu ausgewiesen sowie eine landwirtschaftliche Fläche und eine Waldfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 werden die nachstehenden Planungsziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines ca. 7,5 ha großen Gewerbegebietes zzgl. Erschließung, Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8,

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von ca. 3,5 ha großen allgemeinen Wohngebieten mit max. 90 Wohneinheiten (ausschließlich Einzel- / Doppel- und Reihenhäuser) zzgl. Erschließung
 - *Reihenhäuser: GRZ 0,4, Einzel-/ Doppelhäuser: GRZ 0,32,*
 - *Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll jeweils zulässig sein,*
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet,
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte,
- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet,
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer ca. 1 ha großen Grünzone mit öffentlicher Wegeführung, die u.a. als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe dient und für die Regenrückhaltung genutzt werden kann; Die Grünzone soll um eine Fläche, die der Größe des am Eidelstedter Weg zu berücksichtigenden Knickschutzbereiches entspricht, ergänzt werden,
- Erhalt und die Sicherung der randlichen Knick- und Gehölzstrukturen sowie Baumschutz gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde.

Die Gemeinde Halstenbek hat bereits am 26.01.2015 die **19. Änderung des Flächennutzungsplanes** beschlossen, da die Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan nicht im vollen Umfang mit der anvisierten Nutzungsaufteilung übereinstimmen.

Die 19. F-Planänderung dient der Neuordnung des Gebietes und Umwidmung von „Gewerbe- flächen und Grünflächen“ in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, sowie Gemeinbedarfsflächen. Daneben werden „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wald“ sowie öffentliche Grünflächen dargestellt.

Die Bauleitplanverfahren sollen im "normalen" Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 2 - 4 Bau- gesetzbuch (BauGB) mit zwei Beteiligungsschritten entwickelt werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergeb- nisse werden im Umweltbericht dokumentiert, der als eigenständiger Bestandteil in diese Be- gründung integriert wird. Außerdem wird nach § 1a BauGB die Eingriffsregelung angewendet.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Im RP I 1998 (Schleswig-Holstein Süd) ist Halstenbek als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes und der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn an der Bahnstrecke Hamburg-Pinneberg. Zudem wird das Wasserschutzgebiet gekennzeichnet.

Halstenbek ist ein Schwerpunkt auf dieser Siedlungsachse, auf der eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraumes stattfinden soll.

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes auf der Siedlungsachse. Das nächstgelegene Zentrum im Geltungsbereich des Regionalplanes ist das Mittelzentrum Pinneberg.

Gemäß Kapitel 5.6.1 ist "In der baulich eng mit Hamburg verbundenen Gemeinde Halstenbek [...] die Abrundung der vorhandenen Bebauung, um den S-Bahnhof anzustreben. Die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete soll zur Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze beitragen."

Eine Mischung aus Gewerbe, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Mischgebieten und Wohnbebauung (wohnungsnaher Arbeitsplätze) mit Kindergarten steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

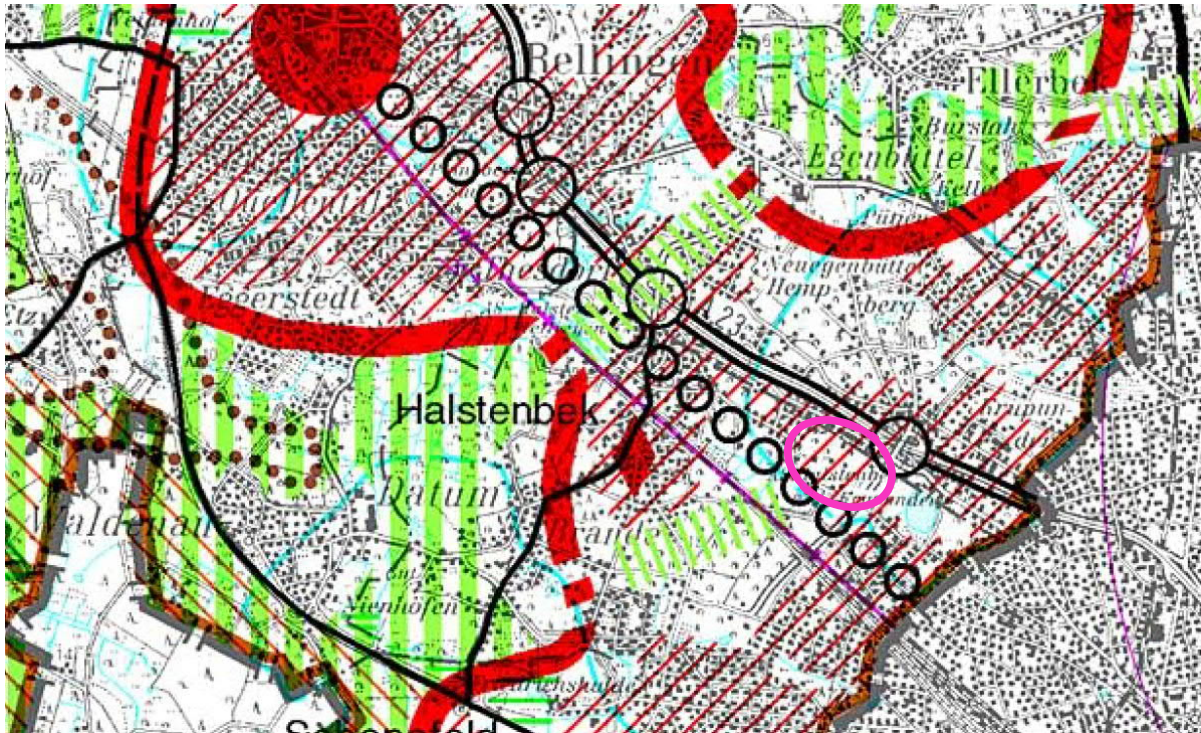


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan mit dem Geltungsbereich

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

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

Die Gemeinde Halstenbek – zugehörig dem Kreis Pinneberg – wird im zentralörtlichen System des LEP 2010 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.

"Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (...)" (5.1 Z (7))."

Die in Kapitel 4 genannten Planungsziele stehen somit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan 1998 (F-Plan 1998)

Im gültigen Flächennutzungsplan (1998) ist der nördliche Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daran schließen sich südlich eine Grünfläche (Parkanlage) und vornehmlich Wohnbauflächen an. Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen nicht im vollen Umfang der anvisierten Nutzungsaufteilung.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll dieser im Bereich der abweichenden Darstellungen im Parallelverfahren zum 19. Mal geändert werden.

Die 19. F-Planänderung dient der Neuordnung des Gebietes und Umwidmung von „Gewerbeflächen und Grünflächen“ in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, sowie Gemeinbedarfsflächen. Daneben werden „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wald“ sowie öffentliche Grünflächen dargestellt.



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit gekennzeichnetem Änderungsbereich

Quelle: (Gemeinde Halstenbek, 1999)

Anmerkung: Die 4. Änderung des F-Plans scheint um etwa 15 m nach Süden verrutscht zu sein.

3.3 Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III 2020 (LRPI III 2020)

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.

3.4 Landschaftsplan 1998 (L-Plan 1998)

Im Landschaftsplan der Gemeinde (1998) ist analog zum Flächennutzungsplan der überwiegende Teil des Plangebietes als „für Gewerbe geeignet“ dargestellt. Östlich der Bestandsbebauung Lütten Immels, dann östlich weiterführend entlang des Eidelstedter Wegs und nördlich des WA 4 und MI 2 schließt ein Streifen für eine Aufwaldung „Laubwald mit umweltverträglicher Nutzung“ an. Der nördliche Teil des waldartigen Gehölzaufwuchses im südöstlichen Bereich und die vorhandenen Wohnbebauungen werden bestandsabdeckend dargestellt. Für die bestehende Baumschulfläche im Südosten ist "Landschaftsbezogene Erholungsnutzung / Grünverbindung" dargestellt. Nördlich des MI 1, in einem Teilabschnitt des Eidelstedter Wegs, nördlich des WA 4 und MI 2 sowie westlich des Seemoorwegs sind „Knicks / markante Gehölzreihen“ gekennzeichnet.

Der Landschaftsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

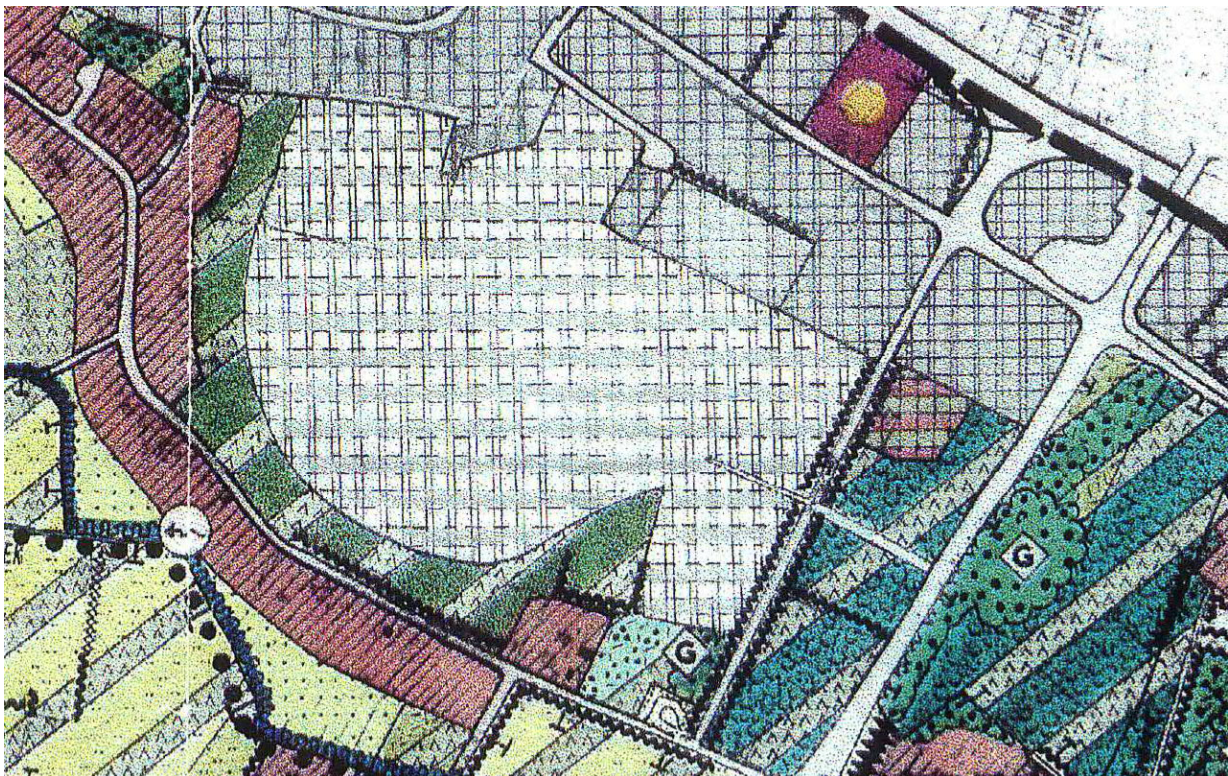


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek (1998)

Quelle: (Gemeinde Halstenbek)

3.5 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 62 besteht bislang kein Bebauungsplan. Die Bestandbebauung östlich des Eidelstedter Wegs und östlich der Straße Lütten Immels sind mit einer Innenbereichssatzung überplant.

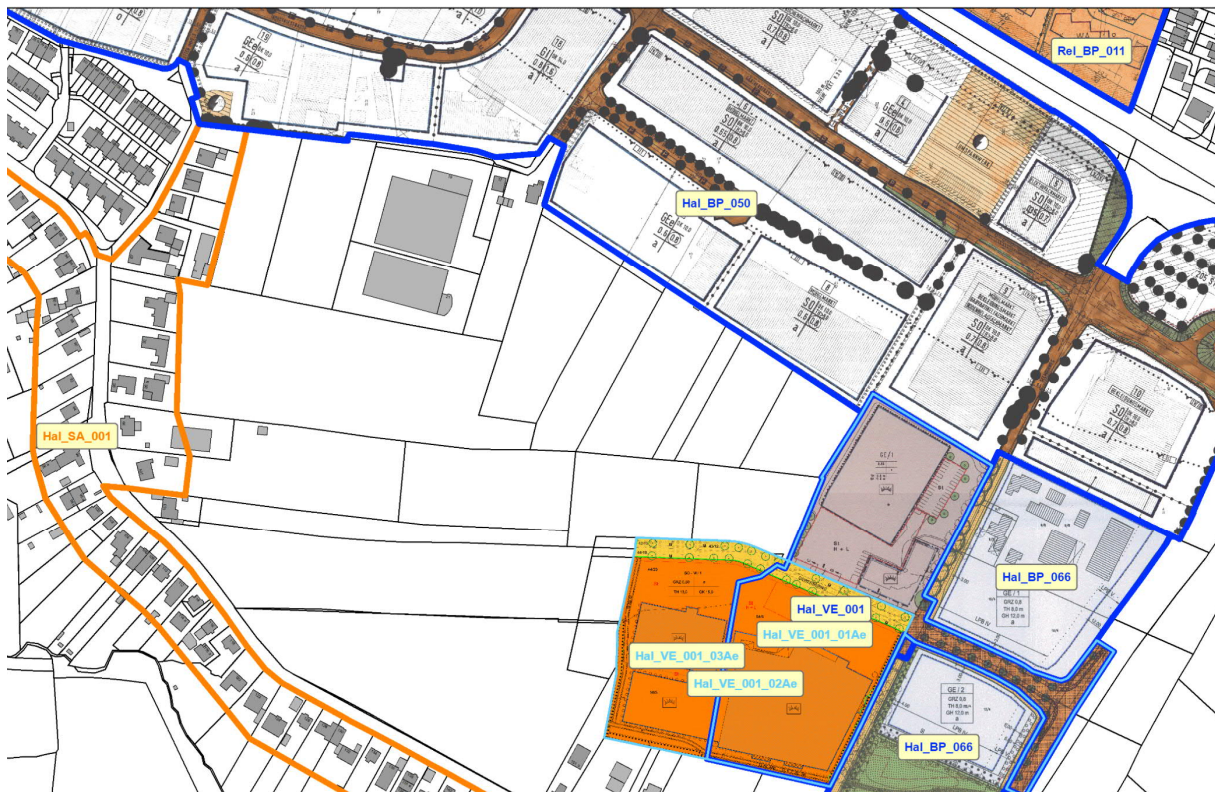


Abbildung 5 - angrenzende B-Pläne, Innenbereichssatzung

Quelle: (VermGeoSH, 2021)

Nördlich schließt der Bebauungsplan Nr. 50 (2000) an. Dieser setzt im Nordwesten eingeschränkte Gewerbegebiete und im Nordosten ein Industriegebiet sowie ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 fest. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße Immelsweg im B-Plan Nr. 50 kann zur Erschließung der neuen Bauflächen in südlicher Richtung weitergeführt werden.

Im Osten schließt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Seemoorweg (1. – 3. Änd. 2011) an. Auch hier sind ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet „Möbel“ ausgewiesen. Die zulässige GRZ beträgt 0,8. Die dort vorhandenen Erschließungsstraße „Gewerbering“ kann ebenfalls zur Erschließung der neuen Gewerbeflächen in westlicher Richtung ausgebaut werden.

Die angrenzenden Nutzungen widersprechen nicht der anvisierten Nutzungsaufteilung im B-Plan Nr. 62. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BlmschG bleibt bewahrt.

4 Festsetzungen im B-Plan

4.1 Konzeption / Städtebauliche Festsetzungen

Im Vorwege hat sich die Gemeinde mit der Gliederung und Anordnung der gewünschten Nutzungen auseinandergesetzt und folgende Konzeption entwickelt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Plangebiet durch eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende **öffentliche Grünfläche** gegliedert. Zwischen den allgemeinen

Wohngebieten und den eingeschränkten **Gewerbegebieten** mit anschließenden (schalltechnisch) uneingeschränkten Gewerbeflächen wird durch die ca. 30 m breite öffentliche Grünfläche ein möglichst großer Abstand geschaffen, der als Puffer zwischen den anvisierten Nutzungen dient. Dies trägt zur konfliktfreien Abstufung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Durch die Anordnung der geplanten Nutzungen wird zudem der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG in der Form berücksichtigt, dass die „schutzbedürftigen“ Wohngebiete gegenüber den Gewerbegebieten durch eine Grünzone und durch eingeschränkte Gewerbegebiete getrennt werden. In diesen Gewerbegebieten sind die Nutzungen u.a. dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Diese Regelung zielt darauf ab, ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e) 1 - 4) wird somit festgesetzt, dass nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie mischgebietsverträgliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Die genannten Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die nordöstlich gelegenen uneingeschränkten Gewerbegebiete (GE 5 und 6) kann durch die Anordnung ein ausreichender Abstand gegenüber den schützenswerten Nutzungen „Wohnen“ hergestellt werden. Nördlich und westlich schließen diese GEs an die bereits vorhandenen Gewerbegebiete/Sondergebiete an und können zur Ansiedlung weiterer „klassischer Gewerbebetriebe“ dienen.

Im nordwestlichen Bereich wird die vorhandene gemischt genutzte Bebauung (MI 1) ebenfalls durch eine öffentliche Grünfläche von der **Gemeinbedarfsfläche „KITA“** bzw. der eingeschränkten Gewerbefläche GE(e) 2 getrennt. Weitere kleinteilige öffentliche Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet können als Spielplatz genutzt werden bzw. dienen dem Baumschutz.

Die vorhandene Wohn- und gemischt genutzte Bebauung entlang des Eidelstedter Weges und der Straße Lütten Immels wird bestands- und nutzungsabdeckend als allgemeines Wohngebiet (WA 1) bzw. als Mischgebiet (MI 1) gesichert.

Zur Wahrung der Verträglichkeit werden darüber hinaus folgende **Nutzungen ausgeschlossen**:

- In allen Gewerbegebieten: Betriebsleiterwohnungen,
- in allen Gewerbe- und Mischgebieten: grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden Ausnahmeregelungen,
- in allen Gewerbe- und Mischgebieten: Vergnügungsstätten, Bordelle und Störfallbetriebe,
- im Wohngebiet: Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Entlang des Eidelstedter Weges und nördlich des MI 2 sind **Maßnahmenflächen** zum Schutz von Knicks bzw. von einer Hochhecke festgesetzt.

Zudem werden die zur Erschließung erforderlichen **Verkehrsflächen** sowie im Südosten bestandsabdeckend eine **Waldfläche** und eine **landwirtschaftliche Fläche** festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für die eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiete:

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird in allen **Gewerbegebieten** GE (e) 1 - GE 6 mit **0,8** voll ausgeschöpft, um gemäß dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der Fläche entsprechend der gewerblichen Anforderungen zu ermöglichen. Durch großzügige **Baugrenzen** soll der Spielraum für eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzung gesichert werden.

Im GE (e) 2 und MI 1 sowie im Nordwesten der GE (e) 1 und im Nordosten der GE (e) 1a wird die Baugrenze zugunsten des Kronenschutzbereichs von der nördlichen Grundstücksgrenze entsprechend abgerückt. In diesem Bereich dürfen **keine baulichen Anlagen** mit Ausnahme von Einfriedungen errichtet werden.

Die **Gebäudehöhen** werden in Richtung der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) nach Süden bzw. Westen abgestaffelt. Die Höhenfestsetzungen werden mit 14 m für die nordöstlichen Gewerbegebiete (GE 5 und 6) sowie 12 m für die westlichen und zentralen Gewerbegebiete (GE (e) 1, 2 und 4) bzw. nördlich des Grünzuges (GE (e) 3) festgesetzt.

In den Gewerbegebieten/ eingeschränkten Gewerbegebieten sollen die Gebäude in der sogenannten **abweichenden Bauweise** – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der offenen Bauweise – errichtet werden. Die in der Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) enthaltenen Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb.

Aus Gründen der **Umweltvorsorge** müssen in den Gewerbegebieten Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus **erneuerbaren Energien** für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine derartige Nutzung nicht wirtschaftlich erfolgen kann.

Festsetzungen für die Misch- und Wohngebiete:

Die **Baugrenzen** halten gegenüber der Straßenverkehrsfläche und den rückwärtigen Grundstücksflächen einen Abstand von 3 m ein. Parallel zu den festgesetzten Maßnahmenflächen verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m. Zum Schutz der Bäume werden sie im MI 1 um 10 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

Durch großzügige, zusammengefasste Baufelder soll der Spielraum für eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzung gesichert werden.

In den **allgemeinen Wohngebieten** WA 2 - WA 5 beträgt die zulässige **GRZ 0,32**. Im WA 6 soll zugunsten einer verdichteten Bauweise **mit Reihenhäuser** eine **GRZ vom 0,4** zulässig sein. Im WA 1 ist eine **GRZ von 0,4** bestandsabdeckend vorgesehen.

Zu besserer Ausnutzbarkeit der Grundstücke darf in allen allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

Für die vorhandenen **Mischgebiete** wird eine **GRZ vom 0,6** festgesetzt, da einige Bestandsgrundstücke durch die Lage im Innenbereich zum Teil bereits stark versiegelt sind.

Die Geschossflächenzahl **GFZ von 0,8** darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 nicht überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 5 sollen entsprechen der umliegenden Nachbarschaft nur **Einzel- und Doppelhäuser** realisiert werden. Im WA 6 soll auch die Anordnung

von **Reihenhäusern** zulässig sein, um einen Übergang zu den dichter bebauten Gewerbegebieten zu schaffen. Mit der richtigen Ausrichtung kann so auch ein wirkungsvoller Sichtschutz geschaffen werden.

Zur Realisierung der angestrebten Anordnung wird im WA 6 (Reihenhäuser) die offene Bauweise festgesetzt.

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) und dem bereits bebauten Wohngebiet (WA 1) wird bestandsabdeckend ebenfalls die offene Bauweise angeordnet.

Für alle allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete wird die **Gebäudehöhe auf max. 12 m** begrenzt. Somit ist die Realisierbarkeit von zweigeschossigen Gebäuden mit Staffel bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss möglich.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Maßnahmenflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und nicht innerhalb der Flächen mit Ausschluss von baulichen Anlagen am nördlichen Plangebietsrand. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m ab Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Aus Gründen der Regenrückhaltung und des Kleinklimas sind Dachbegrünungen anzustreben. Gründächer können Hitzeinseln minimieren und je nach Aufbau und Substratstärke bis zu 70 Prozent des Regenwassers zurückhalten.

In den Baugebieten sind daher die **Dachflächen** von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens **extensiv zu begrünen**.

Gestalterische Festsetzungen

Auf Rechtsgrundlage von § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H) werden die nachstehenden gestalterischen Anforderungen für die Errichtung von Werbeablage aufgenommen:

- Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.
- Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. Großwerbetafeln und Fahnenmasten sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen unterliegen den Bestimmungen für insektenschonende Leuchtmittel.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet werden **umfangreiche Grünordnerische Festsetzungen** getroffen. Wesentliche Ziele sind die Eingrünung und Durchgrünung der künftigen Baugrundstücke, die Sicherung vorhandener Knicks, Gehölze und ortsbildprägender Bäume, die weitmögliche Minderung und der weitergehende Ausgleich negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes.

- Im Wurzelraum der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufrhöhungen, Abgrabungen sowie Versiegelungen und Ablagerungen unzulässig. Als Wurzelraum gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m Radius. Ausnahmsweise können Arbeiten im Wurzelraum zugelassen werden, wenn qualifizierte Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durch einen anerkannten Fachbetrieb durchgeführt werden. Die Vorschriften gelten auch für die in der Planzeichnung im Nahbereich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze gekennzeichneten Bäume, deren Baumkronen das Plangebiet überlagern.
- Für die Bestandsbäume an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (östlich Lütten Imms) liegt eine baumgutachterliche Stellungnahme (Anlage 4) vor, die dort beschriebenen Maßnahmen sind zu beachten. *Eine Prüfung von weiteren ausgewählten Einzelbäumen im Plangebiet erfolgt im weiteren Verfahren durch einen Baumsachverständigen.*
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Baumart zu ersetzen. Bei der Ersatzpflanzung kann eine geringfügige Abweichung von dem jeweils festgesetzten Baumstandort zugelassen werden.
- In den Baugebieten, mit Ausnahme des für eine Reihenhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Anzupflanzende Stellplatzbäume können hierauf jedoch nicht angerechnet werden.
- Für das festgesetzte Reihenhausgebiet (WA 6) gilt: je Grundstück ist mindestens 1 mittel- oder großwachsender Strauch und je Endreihenhaus-Grundstück zusätzlich mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen.

- Soweit keine davon abweichende Art der Begrünung vorgeschrieben ist, sind in den Baugebieten an Straßenverkehrsflächen und an Grünflächen angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen und die Heckenpflanzung darf einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Alternativ sind dicht begrünte Zäune mit mindestens zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen pro Meter Zaunlänge zulässig. Außerdem können bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m zugelassen werden.
- In den Baugebieten ist auf ebenerdigen nicht überdachten Stellplatzanlagen für je angefangene vier Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Baum oder für je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- In den Baugebieten sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
- Zur Eingrünung der Gewerbeflächen gegenüber den angrenzenden Nutzungen Gemeinbedarfsfläche KITA und öffentliche Grünfläche sind Pflanzgebotsstreifen vorgesehen: Auf den in den Gewerbegebieten (GE (e) 2 und GE (e) 3) festgesetzten Pflanzgebotsstreifen in Breite von 2 m ist jeweils eine dichtwachsende bunt gemischte Strauchhecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus mindestens 5 unterschiedlichen Straucharten anzupflanzen. Für die Pflanzung ist je 2 m² mindestens 1 Strauch sowie zusätzlich je angefangene 15 m 1 Baumheister zu verwenden.
- In den Gewerbegebieten sind mindestens 15 vom Hundert (v.H.) und in den Mischgebieten mindestens 20 v.H. der jeweiligen Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Die festgesetzten Pflanzgebotsstreifen können hierauf angerechnet werden.
- In den Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind befestigte Flächen nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Abfallbehälter zulässig. Die verbleibenden unbefestigten Vorgartenflächen sind vollflächig zu begrünen. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.
- Die festgesetzten Pflanzgebote und Begrünungen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit des jeweiligen Grundstücks herzurichten.
- Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß der Gehölzarten-Beispielliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmsweise können standortbezogen auch solche Laubgehölzarten zugelassen werden, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz besser geeignet sind. Für Sträucher und Hecken ist außerdem die Nadelgehölzart Eibe (lat. *Taxus baccata*) zulässig.
- Bäume müssen mindestens die Qualität Hochstamm 3 mal verpflanzt und einen Stammumfang von mindestens 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. mindestens 18 cm (mittel- und großkronige Bäume), jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Baumheister-, Strauch- und Heckenpflanzungen gelten die folgenden Mindestqualitäten: dreimal verpflanzte Heister mit Ballen, Pflanzgröße 175 cm; zweimal verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 100 cm; zweimal verpflanzte Heckensträucher, Pflanzgröße 125 cm, drei Pflanzen je Heckenmeter.

- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen), die der Erhaltung von Knicks und einer Hochhecke dienen, gilt generell:
 - Abgrabungen oder Aufschüttungen (mit Ausnahme von Wall- Aufsetzarbeiten), die Errichtung baulicher Anlagen, Leitungsverlegungen jedweder Art sowie die Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
 - Dem Wallfuß bzw. der Hochhecke vorgelagert ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzschutzstreifen anzulegen, mit Regiosaat anzusäen, als extensiver Wiesenstreifen mit artenreicher Gräser-Stauden-Vegetation zu entwickeln und 1 mal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Der Gehölzschutzstreifen darf für Pflegemaßnahmen (Mahd, Gehölzschnitt) mit Arbeitsgeräten befahren werden.
 - In dem jeweiligen Gehölzschutzstreifen kann eine Mulde für die Entwässerung oder Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der Belange des Baum- und Knickschutzes zugelassen werden.
 - Die Maßnahmenflächen sind gegenüber den jeweils angrenzenden Baugebieten mindestens 1,2 m hoch abzuzäunen, wobei die Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere in geeigneter Weise sicher zu stellen ist.
- Die innerhalb der mit (1) bezeichneten Maßnahmenfläche bestehende Hainbuchen-Hochhecke ist zu erhalten und wie folgt zu pflegen: Der als Hecke geschnittene untere Teil ist 1 mal jährlich beidseitig so zu schneiden, dass das Lichtraumprofil von 2,5 m über dem öffentlichen Gehweg (südseitig) und über dem Gehölzschutzstreifen (nordseitig) gesichert ist und dass die Hecke eine Gesamtbreite von 2 m bis 2,5 m nicht wesentlich überschreitet und den Gehweg seitlich nicht einengt. Der freiwachsende obere Teil ist so zu schneiden oder aufzuastern, dass das Lichtraumprofil von 4,5 m über der Fahrbahn Eidelstedter Weg gewährleistet ist. Für Lückenschließungen ist ausschließlich die Baumart Hainbuche (bot. *Carpinus betulus*) zulässig.
- Die innerhalb der mit (2) bezeichneten Maßnahmenflächen bestehenden gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten und wie folgt zu pflegen und zu entwickeln:
 - Für Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich knicktypische Baum- und Straucharten zulässig. Aufsetzarbeiten in degradierten Wallabschnitten sind so durchzuführen, dass eine Wallhöhe von 60 cm nicht überschritten wird.
 - Die Knickgehölze sind alle 10 bis maximal 15 Jahren fachgerecht auf-den-Stock zu setzen, wobei das Schnittgut abzuräumen ist. Typische Knick-Überhälter (z.B. Eichen, Eschen, Hainbuchen, Buchen, untergeordnet auch Ebereschen) unterliegen nicht der Knickpflege, sondern sind zu erhalten und bei Abgang für den Fall zu ersetzen, dass der Abstand zwischen den verbleibenden Knick-Überhältern mehr als 24 m beträgt.

4.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan wurde eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung durch den *Dipl.- Biol. Karsten Lutz, Hamburg Sept. 2021*, erstellt (Anlage 2).

Zusammenfassend heißt es im Gutachten:

Die Bestandserfassung ergab das Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. In dem Rückhaltebecken am westlichen Rand des GE (e) 1 sind keine Amphibien vorhanden. Fledermäuse haben potenziell kleine Quartiere in einzelnen Bäumen (Tagesverstecke, Sommer-Spaltenquartiere). In den vorhandenen Gebäuden besteht nur ein geringes Potenzial für Fledermäuse. Vorkommen der Haselmaus und weiterer besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet auszuschließen

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Zwei der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten der Säume (Dorngrasmücke und Fasan) verlieren vollständig ihren Lebensraum und ihre Reviere und können nicht wie die anderen Vogelarten ausweichen. Die ökologischen Funktionen können jedoch durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Schaffung von ca. 300 m Säumen in bisher ausgeräumter Agrarlandschaft, Herrichtung einer ca. 1 ha großen externen Ausgleichsfläche für den Verlust von insgesamt 3 Revieren) weiterhin erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann. Die anderen Arten erfahren keine Beeinträchtigung bzw. können ausweichen oder erfahren langfristig eine Förderung.

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in einzelnen Bäumen durch die Bereitstellung von Fledermauskästen kompensiert wird. Es gehen keine bedeutenden Nahrungsräume für Fledermäuse verloren.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf, wenn folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beachtet werden:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) sowie Beginn der Baufeldfreimachung ebenfalls außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von August bis März.
- Keine Rodung von Gehölzen mit Potenzial für Quartiere in der Fledermaussommerquartierzeit (01.02. bis 30.11.). Möglich erscheint auch eine Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen. Sollten Gehölzen mit Potenzial für Quartiere entfernt werden, müssen Ersatzquartiere an Gehölzen der Umgebung bereitgestellt werden.
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“ (naturverträgliches Beleuchtungskonzept), insbesondere Freihalten der B-Plan-Außenränder und der Gehölzreihen von Beleuchtung.
- Schaffung von Gehölzstreifen und Gräser-Stauden-Fluren (z.B. Anlegen von Feldhecken mit Brachestreifen in ausgeräumter Agrarlandschaft von ca. 300 m) als Teil-Ersatz für die Brachflächen mit Gehölzstreifen im Plangebiet sowie Schaffung einer externen Kompensationsfläche mit einer Flächenausdehnung von ca. 1 ha für die Arten Dorngrasmücke und Fasan.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die folgenden artenschutzrechtlich begründeten Festsetzungen aufgenommen. Für weitere Einzelheiten wird auf das Gutachten in der Anlage 2 verwiesen.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten, mit Ausnahme des regulären Heckenschnitts, und die Baufeldräumung (Fällung und Rodung) nur außerhalb der Schonzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden.
- Bäume mit Fledermaus-Sommerquartierspotenzial dürfen nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 31. Januar gefällt werden. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger Besatzkontrolle und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Für je angefangene 20cm Stammdurchmesser eines entfallenden Baumes mit Fledermaus-Quartierspotenzial ist als Ersatz 1 Fledermauskasten an hierfür in der Umgebung geeigneten Bäumen mit mindestens 40cm Stammdurchmesser anzubringen und dauerhaft zu unterhalten."
- Im Plangebiet sind Außenbeleuchtungsanlagen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten nur in einem wirkungsarmen Spektrum und ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie eine direkte Abstrahlung auf angrenzende Gewässerflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken. Die Festsetzung gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind zudem innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.
- Als Ersatz für die von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Habitate der Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und des Fasan (*Phasianus colchicus*) ist auf der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche eine Teilfläche von mindestens 1 ha als artenreiches Extensiv-Grünland sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze (der Ausgleichsfläche) ein durchgängiger Gehölzstreifen unter Einbeziehung vorhandener Bäume und Sträucher zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten; für Ergänzungspflanzungen und Lückenschließungen in dem Gehölzstreifen sind insgesamt mindestens 8 unterschiedliche Straucharten zu verwenden, davon mindestens zwei dornenbewehrte Arten. Die Herrichtung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme ist von einer fachkundigen Person zu begleiten und der Vollzug ist der Unteren Naturschutzbehörde umgehend anzuzeigen.

4.4 Eingriffsregelung, Zuordnungsfestsetzung

Die mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans hervorgerufenen Beeinträchtigungen können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Hierzu wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Außerdem gehen Habitate von zwei im Plangebiet mit Revieren nachgewiesenen Brutvogelarten verloren, die nicht im Plangebiet ersetzt werden können. Im weiteren Planverfahren wird noch geprüft, in welchem Umfang Ersatzmaßnahmen für eventuelle Funktionsbeeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks durch Heranrücken der Bebauung und durch einen Knickdurchbruch für die an den Eidelstedter Weg anschließende Planstraße innerhalb oder ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Dem Bebauungsplan wird daher im Sinne eines erweiterten Geltungsbereichs eine natur- und artenschutzfachlich und artenschutzrechtlich begründete externe Ausgleichsfläche gemäß § 200a BauGB zugeordnet. Hierzu wird noch vorbehaltlich der Berechnungen gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung festgesetzt:

- Den Eingriffen im Bebauungsplangebiet wird zum vollständigen Ausgleich das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gemeinde Tornesch befindliche Flurstück 47/1 der Flur 16 in der Gemarkung Esingen in Größe von 22.684 m² anteilig wie folgt zugeordnet:
 - Den mit GE(e) 1a und GE(e) 3 bis GE(e) 6 bezeichneten Gewerbegebieten eine Teilfläche von x.xxx m²
 - Dem mit GE(e) 2 bezeichneten Gewerbegebiet eine Teilfläche von x.xxx m²
 - Den mit WA 2 bis WA 6 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten eine Teilfläche von x.xxx m²
 - Der Fläche für den Gemeinbedarf "Kita" eine Teilfläche von x.xxx m²
 - Den neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Teilfläche von x.xxx m²

5 Darstellungen im F-Plan

Der Änderungsbereich der 19. F-Planänderung und der Geltungsbereich für den B-Plan 62 weichen voneinander ab. Nur die südlichen Flächen des Bebauungsplanes werden Teil der F-Planänderung, da die nördlichen Bereiche bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die grundlegende Konzeption wurde bereits im Kapitel 4.1 erläutert. Entsprechend dieser Vorüberlegungen werden folgende Darstellungen im F-Plan aufgenommen:

- Die gewerblichen Bauflächen im nordöstlichen Bereich sind bereits im F-Plan enthalten.
- Südwestlich davon wird eine Wohnbaufläche dargestellt, die durch eine Grünfläche von der gewerblichen Baufläche getrennt ist.
- Nordwestlich wird eine gemischte Baufläche bestandsabdeckend dargestellt, die ebenfalls durch eine Grünfläche von der gewerblichen Baufläche abgetrennt wird.
- Die südliche gemischte Baufläche ist im Flächennutzungsplan bereits als solche enthalten.
- Östlich schließen sich an diese bestandsabdeckend eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Fläche für Wald an.
- Nordöstlich wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine KITA neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
- Nördlich daran schließt sich ein kleiner Streifen gewerbliche Baufläche an, der noch nicht im F-Plan als solche enthalten war.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden daraus eingeschränkte und uneingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO und Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 entwickelt. Die randlichen Knicks und Gehölzflächen werden mit Maßnahmenflächen und entsprechenden textlichen Festsetzungen geschützt.

6 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 umweltrelevante Beeinträchtigungen zu verringern.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz **erneuerbarer Energien** (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“¹ des NABU verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Aus diesem Grund ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen“

Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. 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.

Die **Versorgung** des neu entstehenden Wohnquartieres mit Warmwasser und Heizungsenergie wäre durch den Einsatz von Blockheizkraftwerk mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO₂-neutral.

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 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.

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

Gründächer produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Neben den ökologischen Vorteilen für Flora und Fauna verstärkt eine Dachbegrünung die Dämmeigenschaften des Daches. Sie wirkt hitzeabweisend im Sommer und wärmedämmend im Winter. Dies steigert die Wohnqualität bei weniger Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast. Daher wird eine Dachbegrünung auf Nebengebäuden (wie z.B. Carports, Keller-Ersatzräume, Schuppen) festgesetzt.

Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet.

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird 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 Leitfaden vorsorgender 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.

wird ergänzt nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes

7 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird eine schalltechnische Untersuchung durch das *Büro TAUBERT und RUHE GmbH, in Pinneberg* erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Laut erster Einschätzung des Gutachters sind hinsichtlich des Schutzes gegen Außenlärm keine besonderen Anforderungen für die Baugebiete zu erwarten. Formal wird empfohlen den noch Lärmpegelbereiche festzusetzen, eine Tabelle und Textvorschläge werden im Schallgutachten enthalten sein. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen LPB II und IV (wobei IV im Wesentlichen bei den GE-Flächen erforderliche ist) und sind in der Regel mit üblichen Baukonstruktionen zu erfüllen.

Hinsichtlich der unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe (Poco, KüchenAktuell, Hans Schütt e. Kfm. und GL Spezialverglasung GmbH) werden ebenfalls keine schalltechnischen Probleme gesehen, da die Betriebe im Wesentlichen nur tagsüber arbeiten und den üblichen Lieferverkehr aufweisen. Darüber hinaus ergeben sich bei fast allen Betrieben aus den Baugenehmigungsunterlagen oder der bereits vorhandenen Angrenzung von schutzbedürftigen Bebauungen Einschränkungen der zulässigen Geräuschimmissionen tags und nachts auf ein verträgliches Maß.

Im Vorwege wurde mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) die geplante Anordnung der Nutzungen diskutiert. Laut mündl. Aussage des LLURs bestehen "keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines Gewerbe-Wohngebietes. Offensichtliche Planungskonflikte, die dem § 50 BImSchG widersprechen sind nicht erkennbar. [...]."

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die **äußere Erschließung** und Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz wird eine verkehrstechnische Untersuchung zur Überprüfung der Belastbarkeit des vorhandenen Straßennetzes bzw. der Knotenpunkte durch das *Büro Argus Stadt und Verkehr, Partnerschaft mbB, Hamburg* erstellt.

Für die **innere Erschließung** wird ein Verkehrskonzept zur Lage und Dimensionierung der Erschließungsstraßen und Fußwege, notwendigen Querschnitten, Parkplätze usw. durch das *Büro dänekamp und partner, Pinneberg* konzipiert.

Die Gutachten werden mit dem LBV bzw. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie und dem Kreis Pinneberg im weiteren Verfahren abgestimmt.

Die **äußere Erschließung** des Gewerbegebietes soll zukünftig durch eine von Osten kommende Verlängerung der Straße Gewerbering an den Seemoorweg bzw. über die Straße Immsweg an die Gärtnerstraße erfolgen.

Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete sind zwei Anliegerstraßen abgehend vom Eidelstedter Weg angedacht. Von hieraus erfolgt eine Ringerschließung, die südlich des Grünzuges als Einbahnstraße geführt werden soll. Die „Wohngebieterserschließung“ soll als verkehrsberuhigter Bereich z.B. „Tempo 30“ gestaltet werden.

Der Kindergarten soll für Fußgänger:Innen und Radfahrer:Innen über die neue „Wohnerschließung bzw. die Wege in der öffentlichen Grünfläche erfolgen.

Der motorisierte Verkehr soll über den Gewerbering und eine neue Stichstraße in Richtung KITA geleitet werden. Eine Verbindung der beiden Planstraßen (Gewerbe und Wohnen) soll durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abpollern, Beschilderung ,etc.) unterbunden werden.

Die **Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser** soll ausgebaut und erweitert werden.

Für Gewerbebetriebe in einer gewissen Größenordnung ist i.d.R. ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Im weiteren Verfahren wird ein **wasserwirtschaftliches Konzept** durch das *Büro dänekamp und partner, Pinneberg* in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erstellt, dass die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers darstellt und beschreibt.

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

Die **Müllentsorgung** wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt. Bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen sind die für den Bereich der Abfallentsorgung maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten und insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen, etc.) und Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu halten.

9 Boden, Altlasten und Altablagerungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek sind durch *das Büro Burmann, Mandel + Partner* die Baugrundverhältnisse erkundet und eine Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung ausgearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden auch chemische Analysen an Boden- und Wasserproben durchgeführt, um ggf. vorhandene Schadstoffe im Untergrund bewerten zu können.

Das Gutachten kommt zu nachstehender Beurteilung:

Das Baugebiet befindet sich südlich der Gärtnerstraße in der Gemeinde Halstenbek. Es soll zukünftig durch eine von Osten kommende Verlängerung der Straße Gewerbering, die bis an die im Norden verlaufende Gärtnerstraße reichen wird und zwei Anliegerstraßen vom Eidelstedter Weg, erschlossen werden. Nach der Erschließung des Baugebiets soll das Gelände mit Gewerbe- und Wohngebäuden bebaut werden.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen ist ab dem Geländeniveau zunächst Mutterboden angetroffen worden. Nur örtlich wird er von Auffüllungen überlagert. Tiefer führend stehen überwiegend bindige Böden aus Geschiebelehm und -mergel an. Bereichsweise werden sie von Sandschichten in geringer Dicke überlagert.

Die Geschiebeböden werden von Sanden unterlagert, die mit Aufschlusstiefen von 8,0 m bzw. 10,0 m nicht durchteuft worden sind. Nur bereichsweise sind keine Geschiebeböden angetroffen worden.

Grundwasser wurde in Tiefen zwischen +9,3 mNHN und +13,3 mNHN, im Mittel bei +11,5 mNHN eingemessen. Aus den Messungen von temporären Grundwasserpegeln leitet sich eine Grundwasserfließrichtung nach Osten ab. Das Grundwasser ist aufgrund kalklösender Kohlensäure mäßig betonangreifend und im Falle geplanter Bauwasserhaltungen ggf. aufzubereiten.

Unter ungünstigen Umständen können sich auf den erkundeten, nahezu wasserundurchlässigen Geschiebeböden, durch versickerndes Niederschlagswasser, Stauwasserstände bilden, die ohne zusätzliche Maßnahmen (z.B. Dränagen) bis an die Geländeoberkante reichen können.

Die einzelnen Ergebnisse orientierender chemischer Analysen an 16 Bodenmischproben und deren Bewertung sind dem Bodengutachten (Anlage) zu entnehmen.

Es wurden keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen festgestellt. Der Mutterboden ist erhaltenswert und kann in Grünflächen wieder eingebaut werden. Die gewachsenen Böden weisen lediglich geogen veränderte pH-Werte (Lehm) bzw. erhöhte Sulfat-Werte (Mergel) auf, die jedoch bei einer erforderlichen Entsorgung zu erhöhten Kosten führen können. Die anstehenden Sande sind aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wieder verwendbar.

Hinweise zu den Gründungsmöglichkeiten und den Trockenhaltungsmaßnahmen von unterirdischen Bauteilen können dem Bodengutachten (Anlage) entnommen werden. Für die vorgesehenen Gewerbe- und Wohngebäude können voraussichtlich Flachgründungen realisiert werden, für die ggf. geringe Bodenaustauschmaßnahmen (Sandpolster) vorzusehen sind. Untergeschosse können in Grund- und Stauwasserstände einbinden und sind voraussichtlich gegen drückendes Wasser abzudichten. Über Geschiebeböden können Dränagen, sofern sie genehmigungsfähig sind, in Verbindung mit Trockenhaltungsmaßnahmen gegen Bodenfeuchte eine Alternative sein.

Die vorliegenden Untersuchungen dienen der ersten groben Einschätzung der Baugrundverhältnisse im Planungsgebiet. Sie ersetzen nicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen für geplante Bauwerke.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Anlage 3 verwiesen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweise der Unteren Abfallentsorgungsbehörde

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).

Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.

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 des Kreises Pinneberg vorzulegen.

10 Scoping / Umweltbericht

Seit der Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser wird gesonderter Teil der Planbegründung. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Für eine erste überschlägige Bestandsaufnahme und Bewertung ist eine Scopingunterlage erstellt worden. Das detaillierte Scoping-Papier (siehe Anlage 1) umfasst jeweils nach jetzigem Kenntnisstand:

- allgemeine Angaben zum Bestand im Plangebiet
- allgemeine Angaben zur Planung
- eine Auflistung der bereits vorliegenden, der in Bearbeitung befindlichen und der noch erforderlichen Untersuchungen / Gutachten / Fachplanungen
- eine Auflistung von bereits vorliegenden umweltrelevanten Fachstellungnahmen (betrifft die in 2018 eingegangenen Stellungnahmen zum B-Plan 62A, der dann wieder in den Geltungsbereich des B-Plans 62 einbezogen wurde)
- besondere Fragen / Aufträge an einzelne Dienststellen
- sowie die Checkliste zur Umweltprüfung, d.h. eine tabellarische Aufstellung zur Ermittlung bzw. zur vorläufigen Einschätzung voraussichtlicher umweltrelevanter Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

11 Kennzeichnungen

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. 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 Ver-

wertung 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.

Schutz von Bäumen

Für die Plangebiet in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Bäume gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung.

Bei Bautätigkeiten gelten zudem die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".

Für die Bestandsbäume südlich des Immelsweg liegt eine baumgutachterliche Stellungnahme vom Baumsachverständigen Gartenbau Ingenieur U. Thomsen (2018) vor, die dort beschriebenen Maßnahmen/ Empfehlungen zum Schutz der 3 Bäume sind zu beachten.

Boden

Die in der Baugrundbeurteilung (2020) genannten Hinweise zu den Gründungsmöglichkeiten und den Trockenhaltungsmaßnahmen sind zu beachten.

Stellplatzsatzung

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.

Kampfmittelbelastung

Entsprechend der Auswertung des Kampfmittelräumdienstes 29.09.2020 handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind (siehe beigefügtes Merkblatt). Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten.

Beispielliste geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten

Für Anpflanzungen im Plangebiet gilt die nachfolgende Gehölzliste im Sinne einer Beispiel- und Auswahlliste:

klein- bis mittelkronige Laubbäume:	
Eberesche *	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria /intermed.</i>
Zierkirsche	<i>Prunus div. spec.</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Weißdorn *	<i>Crat. monog./laev.</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i>
großwachsene Sträucher:	
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel *	<i>Corylus avellana</i>
Holunder *	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe *	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn *	<i>Crataeg. laev./monog.</i>
niedrig-/mittelhochwachsende Sträucher:	
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche *	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster *	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildrosen in Arten	<i>Rosa div. spec</i>
Laubgehölze für Schnitthecken:	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataeg. laev./monog.</i>
immergrüne Laub- und Nadelgehölze:	
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>

mittel- bis großkronige Laubbäume:	
Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche *	<i>Quercus robur</i>
Gewöhnliche Esche *	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche *	<i>Carpinus betulus</i>
Linde in Arten u. Sorten	<i>Tilia div. spec.</i>
Rot-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer platanoides i.S.</i>
Berg-Ahorn in Sorten	<i>Acer pseudoplatanus i.S.</i>
Rot-Buche in Sorten	<i>Fagus sylvatica i.S.</i>
Schling-, Rank- und Kletterpflanzen:	
<u>Arten mit Rankhilfe:</u>	
Waldrebe in Arten	<i>Clematis div. spec.</i>
Echtes Geißblatt *	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wald-Geißblatt *	<i>Lonicera periclymenum</i>
Kletterrosen	<i>Rosa in div. Sorten</i>
Gewöhnlicher Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
<u>Arten ohne Rankhilfe:</u>	
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquef.</i>
Kletterspindel	<i>Euonymus fort. spec.</i>
Kultur- und Wildobstbaumarten bzw. Sorten:	
Birne 'Gute Graue'	Apfel 'Booskop'
Pastorenbirne	'Finkenwerder Prinzenapfel'
Birne 'Frühe aus Trévoux'	Apfel 'Wolfmann's Renette'
Birne 'Herzogin Elsa'	
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

* besondere Eignung für Ergänzungs-/Ersatzpflanzungen in Knicks

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Halstenbek während der Dienstzeiten eingesehen werden.

12 Kosten

Genaue Erschließungskosten können zurzeit noch nicht genannt werden.

Rellingen, 29.09.2020

Erstellt von:



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de