



STADT QUICKBORN
KREIS PINNEBERG

VORENTWURF

**BEGRÜNDUNG ZUR 7. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Stadt Quickborn, den 30.05.2018

Auftraggeber



**WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
des Kreises Pinneberg mbH**

Lise-Meitner-Allee 18
25436 Tornesch

Auftragnehmer



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-kiel.de

www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kai Gieseler

M.Sc. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	4
2. Planungsgrundlagen	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	4
2.3. Verfahrensschritte	9
3. Plangebiet	10
3.1. Lage	10
3.2. Geltungsbereich	11
3.3. Bestandssituation	12
3.4. Standortalternativen	12
4. Analysen und Gutachten	12
4.1. Denkmalschutz	12
4.2. Immissionstechnische Gutachten	12
4.3. Artenschutz	13
4.4. FFH-Verträglichkeit	13
5. Planinhalt und Darstellungen	13
5.1. Flächendarstellung	13
5.2. Technische Infrastruktur	13
5.3. Erschließung	14
5.4. Entwässerung	14
6. Umweltbericht/naturschutz und landschaftspflege	14
6.1. Rechtliche Grundlagen	14
6.2. Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	14
6.3. Grünordnungsplan/Ausgleich und Ersatz	16
7. Kosten	16
8. Flächenzusammenstellung	16
9. Anhang	17
9.1. Rechtsgrundlagen	17
9.2. Quellenverzeichnis	17

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Quickborn ist ein prosperierender Gewerbestandort innerhalb der Metropolregion Hamburg. Dies begründet sich maßgeblich durch die Lagegünstigkeit mit einer guten Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion. Quickborn hat sich in den vergangenen Jahrzehnten wirtschaftlich ausgesprochen gut entwickelt und die vorhandenen Baulandpotentiale für Gewerbebetriebe sind nahezu ausgeschöpft. Für die weitere positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts ist es essentiell, potentiellen Neuansiedlungen oder Umsiedlungen bzw. Erweiterungen von Bestandsbetrieben attraktive Bauflächen anbieten zu können. Der Bedarf an weiteren auch größeren Gewerbeflächen ist im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) A7 Süd bereits nachgewiesen worden.

Das im Nordosten der Stadt Quickborn gelegene Gewerbegebiet soll in einem dritten Teilabschnitt nach Süden erweitert werden. Die Stadt Quickborn beabsichtigt die Fläche gemeinsam mit der WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH als Gewerbestandort zu entwickeln. Die Stadt hat daher den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 Teil 3 gefasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich jedoch nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Daher wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Durch das Planvorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in verkehrsgünstiger Lage geschaffen werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Quickborn wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Kapitel 9) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammenfassend dargelegt, der im Laufe des Verfahrens ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie des Regionalplanes

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Die Stadt Quickborn liegt im Ordnungsraum Hamburg und ist im zentralörtlichen System als Stadtrandkern 1. Ordnung eingestuft. Die Gemeinden innerhalb der Ordnungsräume sollen die Standortvoraussetzungen für eine dy-

namische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessern. Die Stadtrandkerne 1. Ordnung sollen, im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort, Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Sie nehmen Versorgungsaufgaben für mehrere umliegende Gemeinden wahr und ihre Funktion ist mit der von Unterzentren vergleichbar.

Quickborn liegt an einer Landesentwicklungsachse. Diese sollen unter anderem Orientierungspunkte für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung sein.

Darüber hinaus stellt der Landesentwicklungsplan den 10 km-Umkreis der Mittelzentren Pinneberg und Norderstedt sowie den Ordnungsraum Hamburg dar, in dessen Bereich die Stadt Quickborn liegt.

Der westliche Teil der Gemeindefläche ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Landesplanung.

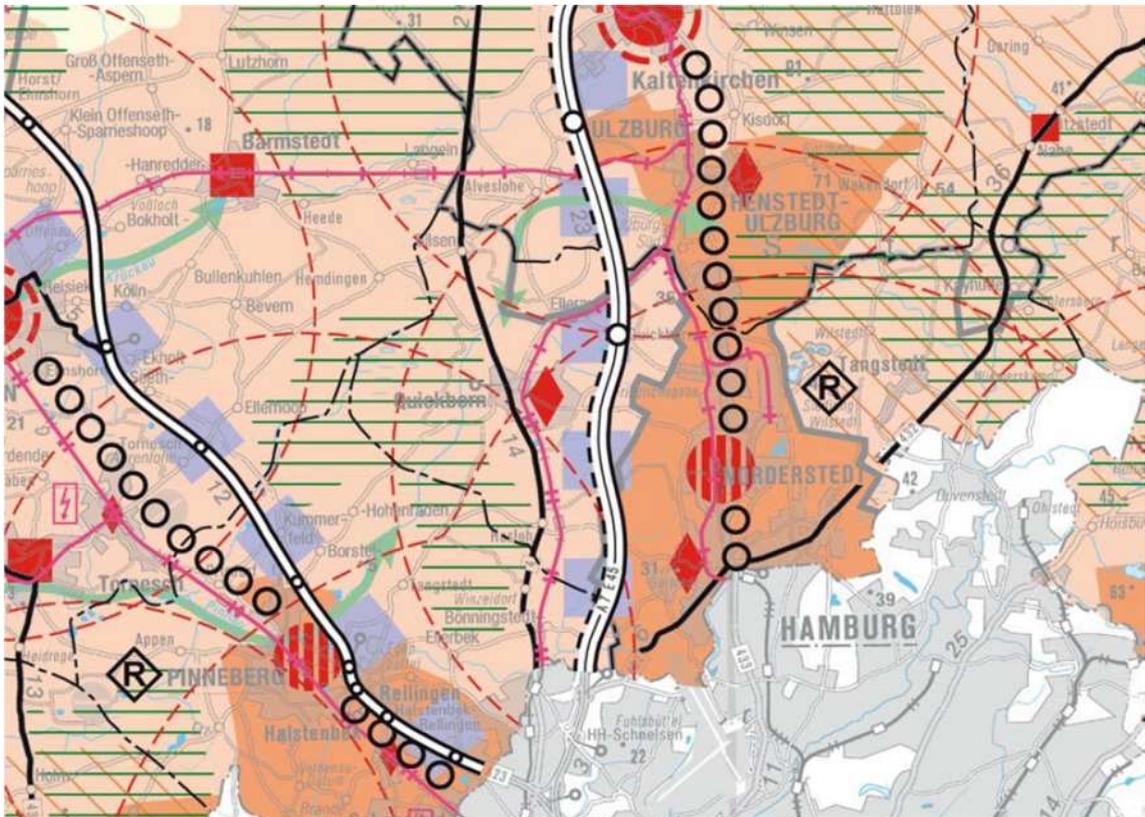


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Regionalplan für den Planungsraum I vertieft die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Quickborn wird ebenfalls als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Der Zielsetzung als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Quickborn liegt innerhalb der Siedlungsachsenausweisung und den besonderen Siedlungsräumen. Die durchbrochene rote Linie weist hier auf die Bedeutung eines Teilraumes für Natur und Landschaft hin. Damit wird auf das Vorranggebiet für Naturschutz und damit den Verlauf der Gronau hingewiesen. Dieser sensible Bereich ist damit im weiteren Planungsverfahren besonders zu berücksichtigen.

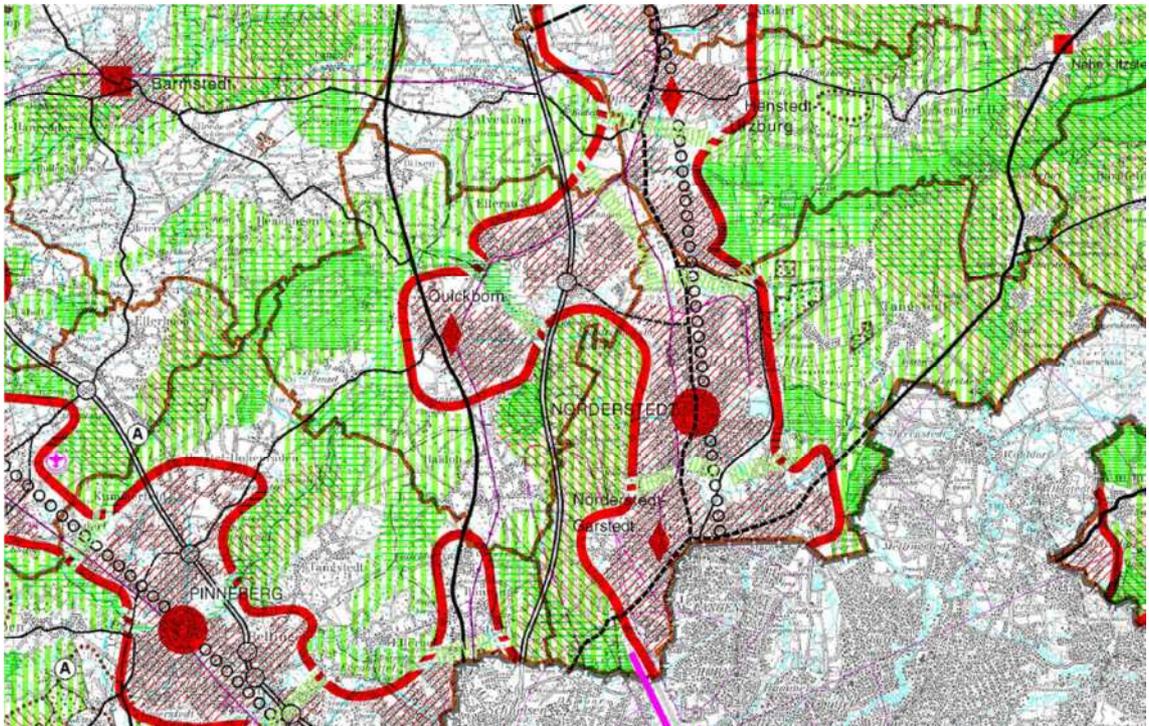


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I Schleswig-Holstein

2.2.2. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn wurde im Jahr 2001 wirksam und hat bis zum Jahr 2017, 6 Änderungen und 2 Berichtigungen erfahren. Das Plangebiet hat die Grunddarstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Der gesamte südliche Bereich ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der nördliche Teil ist als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung nachrichtlich übernommen worden. Von Nordosten nach Südwesten verläuft eine Signatur, die einen Planungsvorschlag für eine Verkehrsstrasse kennzeichnet („Gronauquerung“) die mit 2. Priorität eingestuft wurde. Nach Osten Süden und Westen wird das Gebiet von der Darstellung eines Rad- und Fußweges eingefasst. Im Nordosten schließt die Darstellung von Gewerbebauflächen an die Fläche an.

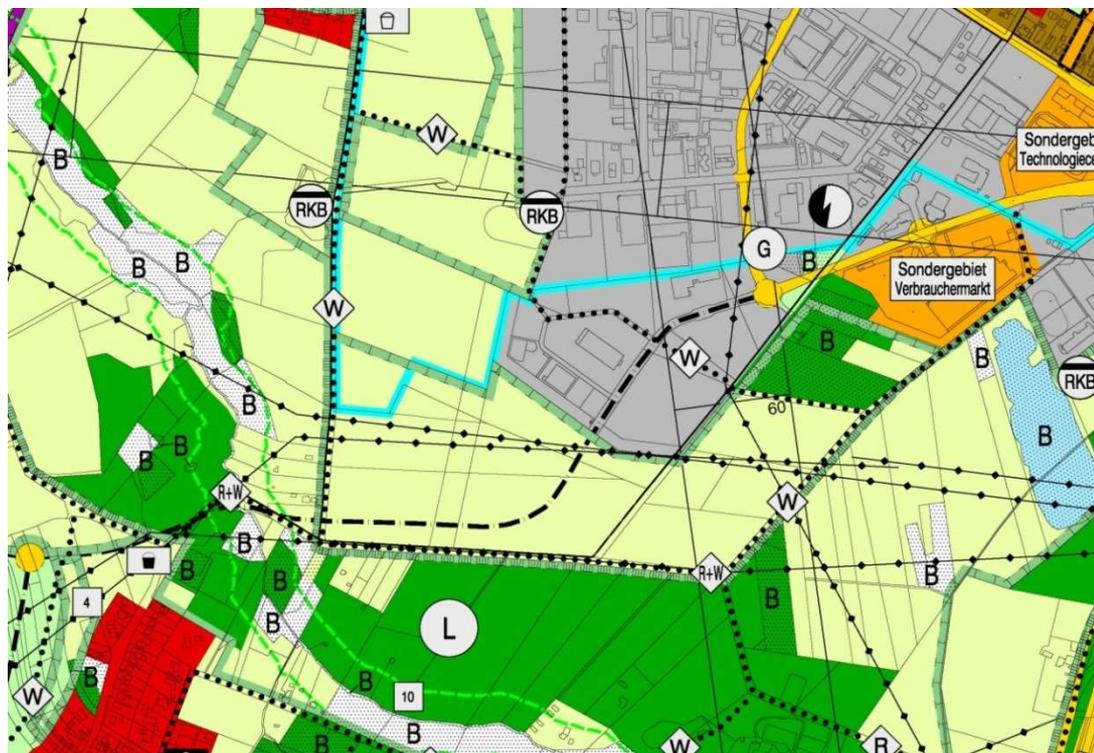


Abbildung 3 : Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Quickborn

2.2.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999) stellt in seinem Entwicklungsteil im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes Folgendes dar: Südlich und westlich an den Ohlmühlenweg grenzt ein Landschaftsschutzgebiet („Schutz von Landschaftsteilen im Krs. Pinneberg“, Krs.-VO v. 31.10.1969).

Wie auch im Flächennutzungsplan ist der südliche Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Fläche „A-G2“ wurde als Ausgleichsfläche für eine weiter nördlich geplante GE-Erweiterung westlich des bestehenden Gewerbes vorgesehen.

Im Nordwesten des Gebietes ist ein Wasserschutzgebiet der Zone III dargestellt.

Die vorgesehene Verkehrsstrasse (Gronauquerung) von Nordosten nach Süden ist ebenfalls mit einer dafür vorgesehenen Ausgleichsfläche A-08 dargestellt.

Es ist beabsichtigt, im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung auch die 3. Änderung des Landschaftsplanes zu betreiben. Der Entwurf dazu soll zum formellen Beteiligungsschritt gemäß § 3(2) BauGB erfolgen.

Ob und inwieweit für die Änderung des Landschaftsplanes eine strategische Umweltprüfung durchzuführen ist, stellt gemäß § 11(1) des Landesgesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) die zuständige Behörde fest.

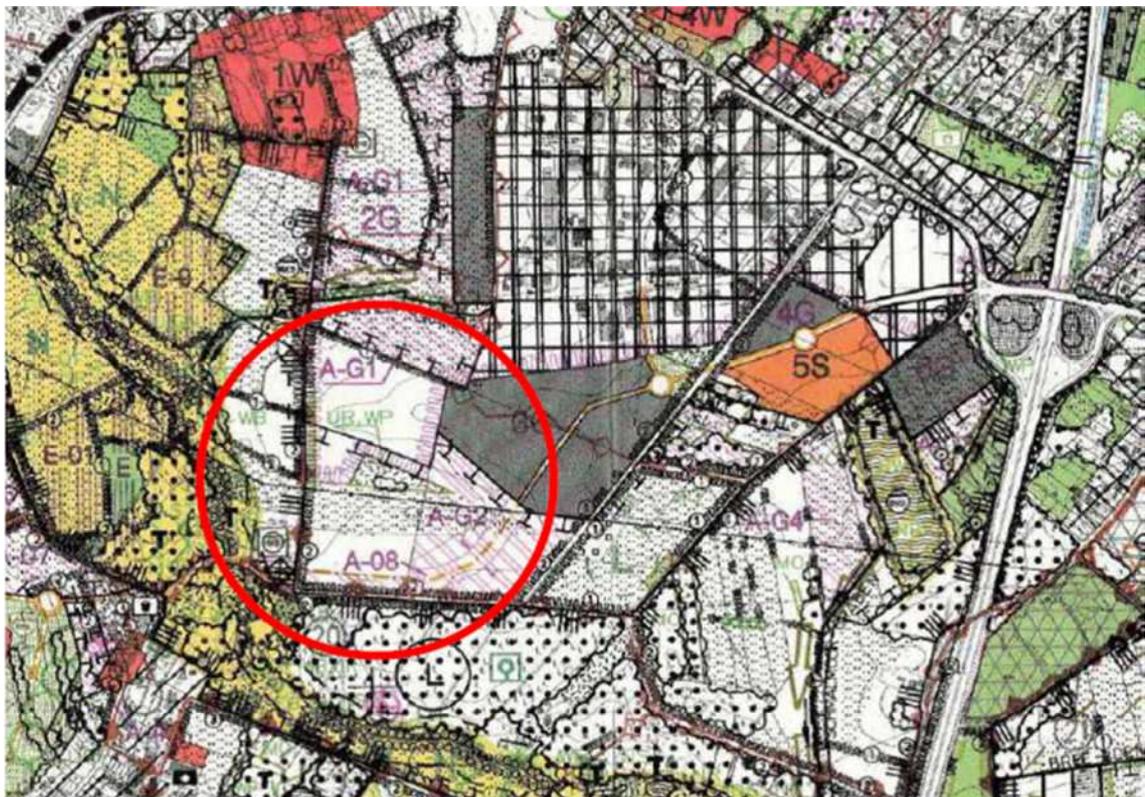


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Quickborn

2.2.4. Regionales Entwicklungskonzept

Außer den bereits beschriebenen planerischen Vorgaben wurde ein regionales Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg erarbeitet. Dieses bietet die Basis für die gemeinsame Koordination innerhalb der Metropolregion und die regionale Ausrichtung der Fachpolitik der beteiligten Länder. Damit betrifft es auch die Stadt Quickborn. Es entfaltet keine rechtliche jedoch eine informelle Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern und hat Handlungsrahmen zu den Themen Siedlungsentwicklung, Naturhaushalt und Naherholung sowie Wirtschaft definiert. Daraus sind für die geplante gewerbliche Nutzung in Quickborn u.a. folgende Aussagen relevant:

Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes soll auch in Zukunft das bauliche und wirtschaftliche Geschehen im Ordnungsraum vorrangig auf die

Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Grünzüge und Grünzäsuren auf den Achsen sollen zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Sicherung der ökologischen Funktionen sowie für die Naherholung erhalten und gesichert werden. Zu diesen von Hamburg aus überwiegend strahlenförmig in den nördlichen Teil der Metropolregion verlaufenden Achsen gehört u.a. die Achse Hamburg-Langenhorn - Norderstedt/Garsteidt - Norderstedt-Mitte - Quickborn - Henstedt-Ulzburg – Kaltenkirchen. (vgl. REK 2000 Kap. 1)

Ein wesentliches wirtschaftliches Entwicklungspotenzial im niedersächsischen und schleswig-holsteinischen Teil der Metropolregion bietet die sektoral breit gefächerte branchenunabhängige Wirtschaftsstruktur. Alle Teilräume und Standorte der Region sind gefordert, sich u. a. in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht weiter zu qualifizieren, um örtliche Chancen zur Ansiedlung von mehr technologie- und wertschöpfungsintensiven Produktions- und Dienstleistungsunternehmen auch im Interesse der Gesamtregion zu verbessern. Für die regionale und lokale Entwicklung von Wirtschaft und Standorten in der Metropolregion werden u.a. folgende maßgeblichen Zielsetzungen genannt:

- Konzentration der wirtschaftlichen Entwicklung im Ordnungsraum auf die gewerblichen Schwerpunkte der Siedlungsachsen sowie die Zentralen Orte;
- Städtebauliche Entwicklung der Zentralen Orte im Gesamtraum in einem funktionsgerechten Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten;
- Schaffung ausreichender und standortverträglicher Gewerbeflächenangebote in verkehrsgünstiger Lage und guter Zuordnung zu den Wohnstätten.
- Entwicklung geeigneter Gewerbeflächen ggf. in interkommunaler Kooperation sowie ggf. durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

(vgl. REK 2000 Kap. 4)

2.2.5. Städtebauliches Konzept

Für die Fläche des Geltungsbereiches wurde im Jahr 2015 ein Städtebauliches Konzept entwickelt. Dieses hat sich bereits eingehend mit den Rahmenbedingungen und unterschiedlichen Planungsvarianten auseinandergesetzt. Das Konzept dient dem Bebauungsplan Nr. 37 Teil 3, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet, als Grundlage und wird inhaltlich, soweit erforderlich, in der Begründung zu diesem wiedergegeben.

2.3. Verfahrensschritte

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Teil 3.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Quickborn	25.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Noch ausstehend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.03.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Noch ausstehend
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Noch ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Noch ausstehend
Abschließender Beschluss	Noch ausstehend

3. PLANGEBIET

3.1. Lage

Die Stadt Quickborn liegt etwa 10 km nördlich der Stadtgrenze von Hamburg. Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km nordöstlich des Ortszentrums. Die nächste Auffahrt zu Autobahn A7 und so auch an das überregionale Fernstraßennetz ist nur 1,1 km entfernt.

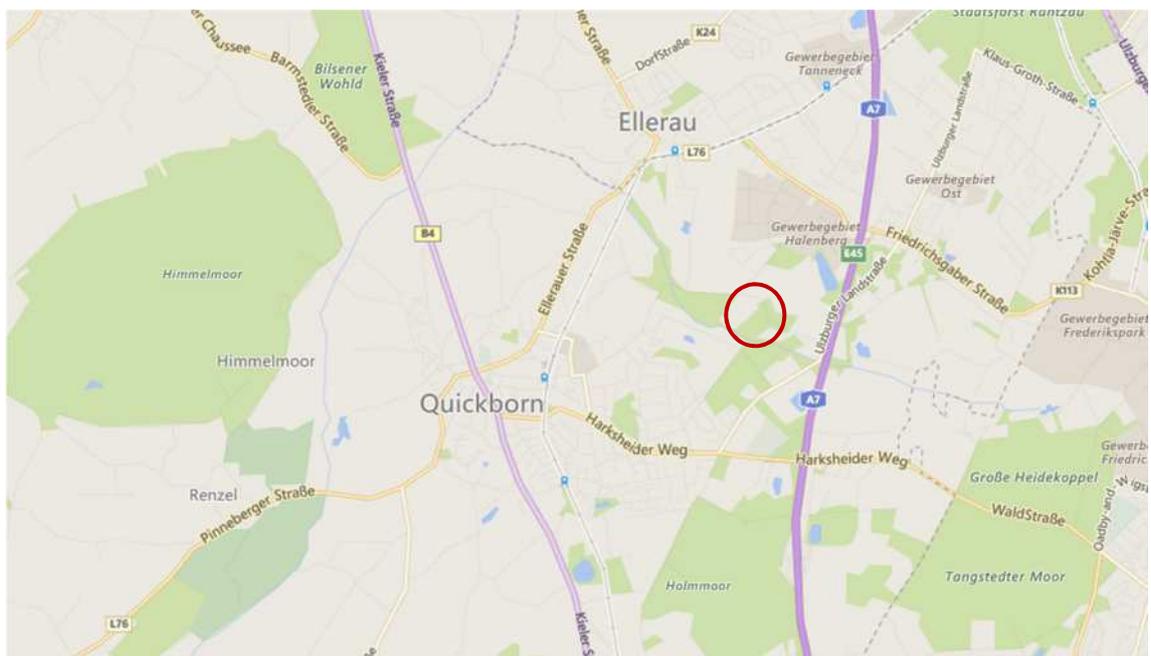


Abbildung 5: Lage des Planungsgebietes

Quelle: Google maps

3.3. Bestandssituation

Die Fläche befindet sich südlich eines bestehenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 37, Teil 2). Mit Ausnahme der nordöstlichen Grenze ist sie allseitig von Knicks bzw. Gehölzbeständen umgeben. Sie wird derzeit als Acker (Mais) genutzt.

Gebietsprägend ist eine weithin sichtbare 380-KV-Leitung, die das Plangebiet mittig in Ost- Westrichtung durchläuft.

Mitten in der Ackerfläche liegt eine ca. 4.500 m² große Waldfläche. Diese ist im Landschaftsplan (1999) noch als Sukzessionsfläche dargestellt, aktuell jedoch vom Forstamt als Waldfläche bestätigt. Eine Erhaltung dieses Waldes ist aufgrund der geringen Größe und aus ökologischer Sicht (kein hochwertiger Bestand) nicht erforderlich. Auch die spätere Lage mitten im Gewerbegebiet spricht aus ortsplanerischer Sicht nicht für eine Erhaltung. Deshalb ist beabsichtigt, bei der zuständigen Forstbehörde eine Umwandlung zu beantragen und an externer Stelle ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

Für einen weiteren Laubholzbestand im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes (ca. 3.000 m²) ist Waldeigenschaft zu prüfen.

Eine Senke südlich der Hochspannungsleitung wird durch einen Quellgraben entwässert.

3.4. Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, die mit ihren abwägenden Ergebnissen in den Umweltbericht einfließen und dort behandelt werden.

4. ANALYSEN UND GUTACHTEN

4.1. Denkmalschutz

Weder innerhalb der Fläche noch im näheren Umkreis sind Denkmäler verortet. Nach jetzigem Kenntnisstand sind deshalb keine Denkmäler von der Planung betroffen.

4.2. Immissionstechnische Gutachten

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes wurden bereits schalltechnische Voruntersuchungen durchgeführt, die die Erweiterung des Gewerbegebietes in seinen hier dargestellten Dimensionen zum Gegenstand hatten. Grundsätzlich ist eine Weiterentwicklung danach möglich.

Des Weiteren ist ein Gutachten in Arbeit, dass sich mit möglichen Stickstoffeinträgen in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung des Plangebietes zu befassen hat. Besondere Aufmerksamkeit dieser möglichen Belastungssituation ist hier der Gronau zu widmen, die in den zu betrachtenden Berei-

chen als FFH- Gebiet (DE 2225-303 „Pinnau/Gronau“) ausgewiesen ist und deshalb als natursensibler Bereich einzustufen ist.

Beide Gutachten erfahren im Rahmen der Qualifizierung des Bebauungsplanes noch eine Konkretisierung der spezifischen Festsetzungen zu den jeweiligen Themen. Sie werden zur formellen Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB entsprechend spezifiziert vorliegen.

4.3. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung auf relevante Tierartengruppen untersucht werden.

Die Ergebnisse des Artenschutzberichts fließen in den Umweltbericht ein.

4.4. FFH-Verträglichkeit

Westlich und südlich des Plangebiets verläuft die Gronau, die zum FFH-Gebiet DE 2225-303 „Pinnau/Gronau“ gehört. Im Zuge einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist zu untersuchen, ob es durch das geplante Gewerbegebiet zu Stickstoffeinträgen und damit zu einer Eutrophierung und Versauerung von empfindlichen Lebensräumen kommen kann. Hierzu wird ein gesondertes Gutachten (vgl. Kap. 4.2) erstellt. Je nach Ergebnis kann dieses zu Nutzungseinschränkungen im geplanten Gewerbegebiet führen.

5. PLANINHALT UND DARSTELLUNGEN

5.1. Flächendarstellung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird die Fläche hier als Gewerbe-
fläche dargestellt. Außerdem wird die 380-KV-Leitung nachrichtlich dargestellt.

Die mögliche Weiterführung einer Straße in Richtung der Ortslage Quickborns einhergehend mit der Querung der Gronau, die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird nicht weiter verfolgt und entsprechend im Geltungsbereich der 7. Änderung nicht mehr dargestellt.

5.2. Technische Infrastruktur

Über entsprechende Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung, etc.) wird die äußere Erschließung des Gebietes sichergestellt. Diese sollen im Plangebiet neu verlegt und an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

5.3. Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebiets soll von Norden aus über das Bestandsgebiet, als Verlängerung der Pascalstraße erfolgen. Bei der Entwicklung des Abschnitts III (Bebauungsplan 37, Teil 2) des Gewerbegebiets wurde die Erschließung so geplant, dass eine Weiterführung der Pascalstraße erfolgen kann. Die Trassenfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Quickborn.

5.4. Entwässerung

Orientierende Baugrunduntersuchungen haben relativ hohe Grundwasserstände ermittelt. Somit kommen nur oberirdische Versickerungsanlagen in Frage. Dabei ist der nördliche Teil des Plangebietes besonders zu berücksichtigen, da es im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) liegt.

Die Stadt Quickborn erarbeitet gegenwärtig ein Konzept zur Regenwasserbeseitigung. Darin wird geprüft, ob das nordwestlich befindliche Regenrückhaltebecken entsprechend erweitert werden kann. Im Plangebiet selbst könnten nach weiteren Untersuchungen der westlich gelegene Bereich unter der 380-KV-Leitung in Teilen für eine Regenwasserrückhaltung zur Verfügung stehen.

6. UMWELTBERICHT/NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird zeitgleich zum Bauleitplan erarbeitet und im weiteren Verlauf des Verfahrens Teil dieser Begründung.

6.2. Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst bisher den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das unmittelbare Umfeld.

Planerische Vorgaben

Die Vorgaben übergeordneter Planungen werden berücksichtigt. Dies sind:

- der Landschaftsplan der Stadt Quickborn
- der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I
- das Landschaftsprogramm
- den Managementplan für das FFH- Gebiet DE-2225-303 „Pinnau-Gronau“

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Landschaftsplanes und sonstiger Pläne in der Umweltprüfung herangezogen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation erfolgt durch die Auswertung vorhandener Unterlagen und anhand eigener Erhebungen. Für die Erfassung des aktuellen Bestandes wird eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zudem wird ein Artenschutzbericht erstellt (vgl. Kap. 4.3). Aufbauend auf einer Potenzialanalyse werden Erfassungen für Fledermäuse, Amphibien und Haselmaus durchgeführt. Zusätzlich erfolgt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (vgl. Kap. 4.4).

Die Auswertung der Unterlagen und Untersuchungen erfolgt anhand der nachfolgend genannten Schutzgüter:

Schutzgut	Kriterien	Vorhandene Unterlagen
Boden	Relief, Geologie, Bodenart	Bodenkarten; Landschaftsplan; Baugrunduntersuchung
Wasser	Grundwasser, Oberflächengewässer, Wasserschutz- und –schongebiete	Landschaftsplan; Gesamtplan Grundwasserschutz Schleswig-Holstein; Wasserschutzgebietsverordnung; Baugrunduntersuchung
Klima/Luft	Regionalklima, Lokalklima, Emissionsquellen	Landschaftsplan; Wetterdaten; Landschaftsrahmenplan
Pflanzen / Tiere	Geschützte Biotope, Schutzgebiete (Auswertung vorhandener Unterlagen); Artenschutz	Eigene Biotoptypenkartierung; Landschaftsplan; faunistische Potentialabschätzung
Landschaftsbild	Landschafts- und Ortsbild, ortsbildprägende Bäume	Eigene Bestandsaufnahme
Mensch	Naherholung, Freizeit, Immissionen	Landschaftsplan; Eigene Erhebung; eigenes Lärmgutachten
Sachgüter/kulturelles Erbe	Kulturdenkmale, archäologische Denkmale, Elemente der historischen Kulturlandschaft	Landschaftsplan; Landschaftsrahmenplan; Untere Denkmalschutzbehörde; Eigene Bestandsaufnahme

Tabelle 1: Schutzgüter, vorhandene Unterlagen

Gemäß Anlage zum BauGB werden im Umweltbericht Ist-Zustand und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach folgenden Kriterien beurteilt.

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Zusammenfassende Beurteilung

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ.

6.3. Grünordnungsplan/Ausgleich und Ersatz

Zur Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Zuge der Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Es werden die Maßnahmen in Art und Umfang definiert, die zur Vermeidung von und als Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter erforderlich und umzusetzen sind.

Durch die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet werden Flächenversiegelungen ermöglicht, die insbesondere zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser führen. Wie in Kap. 4.2 erwähnt, werden die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und beschrieben. Aufgrund der Eingriffsintensität werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sich nur in geringem Umfang im Geltungsbereich anordnen lassen, so dass zur Kompensation des Eingriffs überwiegend externe Flächen erforderlich sein werden. Es liegen entsprechende Poolflächen vor, auf die die Stadt Quickborn zurückgreifen kann.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Waldbestand (vgl. Kap. 3.3), der überplant wird. Hierzu hat es bereits eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt gegeben.

Ein weiterer Gehölzbestand im nordwestlichen Grünstreifen ist noch auf einen möglichen Waldstatus zu überprüfen.

7. KOSTEN

Für die Entwicklung des Gebietes fallen Planungs-, Projektierungs- und Erschließungskosten an. Die Projektpartner werden über die Regelung einer anteiligen Kostentragung sowie die Umsetzung einen Städtebaulichen Vertrag schließen. Entwicklungsträger der Maßnahme ist die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg (WEP).

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die gewerblichen Bauflächen haben eine Größe von 20,25 ha.

9. ANHANG

9.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: vollständig neu gefasst (Artikel 1 d. Ges. v. 27.01.2014, GVOBl. S. 8)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6). Letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

9.2. Quellenverzeichnis