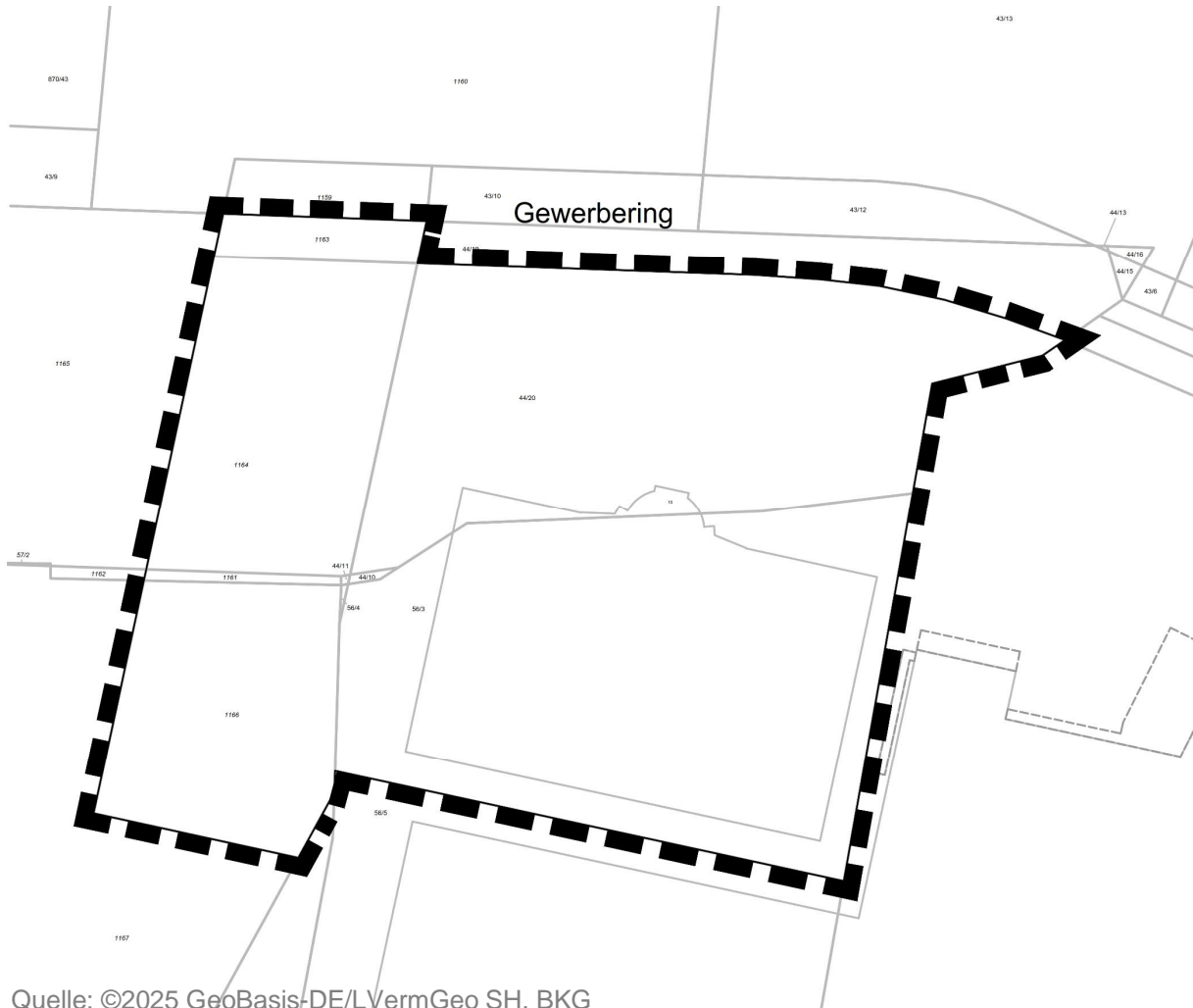




Gemeinde Halstenbek (Kreis Pinneberg)



Quelle: ©2025 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Begründung

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

- Seemoorweg -

Stand: 29.10.2025

Gemeinde Halstenbek
5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1
- Seemoorweg -

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

Auftraggeber:

Küchen Aktuell GmbH
 Senefelderstraße 2 b
 38124 Braunschweig

Auftragnehmer:



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

Bearbeiter:

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

TÖB-Beteiligung			Veröffentlichung			Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 4a	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4a		
BauGB							

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines.....	6
2. Planungsanlass/ Planungsziele.....	7
3. Rechtlicher Planungsrahmen	9
3.1. Regionalplanerische Vorgaben	9
3.2. Einzelhandelsuntersuchung	11
3.3. Landschaftsrahmenplan.....	11
3.4. Flächennutzungsplan.....	12
3.5. Landschaftsplan.....	13
3.6. Verbindliche Bauleitplanung.....	13
4. Vorhabenbeschreibung	15
4.1. Vorhaben- und Erschließungsplan	15
4.2. Prüfung von Bebauungsalternativen	18
5. Städtebauliche Festsetzungen	19
5.1. Art der baulichen Nutzung / Verkaufsflächen	19
5.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	20
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.4. Flächen für Stellplätze und Nebengebäude/-anlagen.....	20
5.5. GFL-Fläche.....	21
5.6. Immissionen.....	21
6. Festsetzung zur Grünordnung	22
6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	22
6.1.1. Maßnahmenfläche - Knickneuanlage.....	22
6.1.2. Pflegemaßnahmen.....	24
6.2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.....	25
6.3. Artenschutz.....	25
7. Örtliche Bauvorschriften.....	27
7.1. Werbeanlagen.....	27
7.2. Außenhaut	27
8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28
8.1. Wasserschutzgebiet.....	28
8.2. Baumschutzsatzung.....	28
8.3. Baumschutz	28
8.4. Stellplatzsatzung.....	29

8.5.	Kampfmittelbelastung.....	29
8.6.	Zugrundeliegende Vorschriften	29
8.7.	Denkmalschutz	29
8.8.	Kompensation.....	29
9.	Energieeinsparung/ Umweltvorsorge	30
10.	Verkehrliche Erschließung	32
11.	Boden, -belastung, Minimierungsmaßnahmen	33
11.1.	Baugrund	33
11.2.	Altstandorte, Altablagerungen und/oder schädliche Bodenveränderung.....	33
11.3.	Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen	33
13.	Ver- und Entsorgung.....	35
13.1.	Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband, Abwasser.....	35
13.2.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	36
13.3.	Löschwasser/Brandschutz	37
13.4.	Abfallbeseitigung.....	37
14.	Umweltbericht.....	38
14.1.	Einleitung / Grundlagen.....	38
14.1.1.	Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	38
14.1.2.	Standortbegründung, Flächenwahl, Alternativen.....	41
14.1.3.	Bisheriges Verfahren	43
14.1.4.	Kumulierende Vorhaben / Planungen Grenzüberschreitender Charakter	43
14.1.5.	Landschaftspflegerische Belange in der Planung.....	44
14.1.6.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung	45
14.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmen.....	52
14.2.1.	Schutzgut Mensch	52
14.2.2.	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	55
14.2.3.	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	67
14.2.4.	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	71
14.2.5.	Schutzgut Wasser.....	75
14.2.6.	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	78
14.2.7.	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild).....	80
14.2.8.	Schutzgut kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter.....	83
14.2.9.	Wechselwirkungen.....	85
14.2.10.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	85
14.3.	Zusätzliche Angaben.....	86
14.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. technischen Verfahren	86
14.3.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	88
14.4.	Fehlende Kenntnisse	89
14.5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	89
14.6.	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	93

14.7. Quellen des Umweltberichts.....	93
14.8. „Checkliste“ hins. der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB	95
15. Flächenbilanz.....	99
16. Kosten.....	99
17. Abbildungsverzeichnis	100

Anlage:

- Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten; Junker + Kruse, Stadtforschung, Planung; April 2023; Dortmund
- Faunistische Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchung in Halstenbek für eine Erweiterung von „Küchen-Aktuell“; Dipl.-Biol. Karsten Lutz; November 2023; Hamburg
- Erweiterung eines Fachmarktes in 25469 Halstenbek, Baugrundgutachten; GSB Grundbauingenieure GmbH; März 2024; Bredenbek
- Erweiterung Fachmarkt Halstenbek, Wasserhaushaltsbilanz A-RW1; Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH & Co. KG; Juni 2025; Neunkirchen-Seelscheid

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets von Halstenbek und grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 66 und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1) sowie an die Sondergebiete „Einrichtungsmarkt“ (Wohnmeile Halstenbek, Bebauungsplan Nr. 50). Die Lage zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung aus, insbesondere durch die Nähe zur Auffahrt der Bundesautobahn A 23.

Der ca. 1,0 ha große Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 umfasst das Bestandsgebäude eines Küchenfachmarkts (Sondergebiet "Möbel") und einen Erweiterungsbereich nach Westen, der sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird begrenzt:

- im Westen durch (derzeit) landwirtschaftlich genutzte Flächen - diese Flächen werden künftig mit Wohn- und Gewerbegebieten sowie Grünflächen im Rahmen des B-Plans Nr. 62 überplant -,
- im Norden durch die Straße „Gewerbering“ mit angrenzenden (derzeit) landwirtschaftlich genutzten Flächen - diese Flächen werden zukünftig mit Gewerbegebieten im Rahmen des B-Plans Nr. 62 überplant -,
- im Osten und Süden durch die Bebauung des Möbelfachmarkts, überplant mit dem Sondergebiet „Möbel“ im VEP 1.

Im Plangebiet selbst befinden sich das Gebäude von „Küchen Aktuell“, Stellplatzanlagen und Zufahrten sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zwischen Bestandsgebäude und Erweiterungsfläche steht ein Knick mit Baumbestand.

Über die Straße "Gewerbering" und im weiteren Verlauf über die "Lübzer Straße" ist das Plangebiet unmittelbar an das regionale und überregionale Straßennetz (BAB A 23/ Anschlussstelle Krupunder) angeschlossen.



Quelle: ©2025 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG (Quelle verändert)

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass/ Planungsziele

1997 wurde von der Gemeinde Halstenbek das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 (Originalplan) eingeleitet. Der Plan ist mit seinen nunmehr 3 Änderungen seit dem 29.06.1998 rechtskräftig. Die mit dem VEP planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben, die Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Büro- und Lagergebäude sowie die Errichtung eines Möbelabholmarktes und eines Küchenstudios, sind plangemäß realisiert worden. Diese Nutzungen sind Teil der sogenannten „Wohnmeile Halstenbek“, einer Fachmarkttagglomeration mit dem Schwerpunkt auf Wohnmöbel und Einrichtung. Das Angebot der Wohnmeile wird durch weitere Handelsnutzungen ergänzt, die sowohl zentrenrelevante als auch nichtzentrenrelevante Sortimente abdecken.

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des VEPs Nr. 1 sollen nunmehr ein Anbau an das bestehende Küchenstudio, die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl und neue Stellplätze ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Bestandsgebäude des Küchenfachmarktes (Sondergebiet "Möbel") und einen Erweiterungsbereich nach Westen, der sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich befindet.

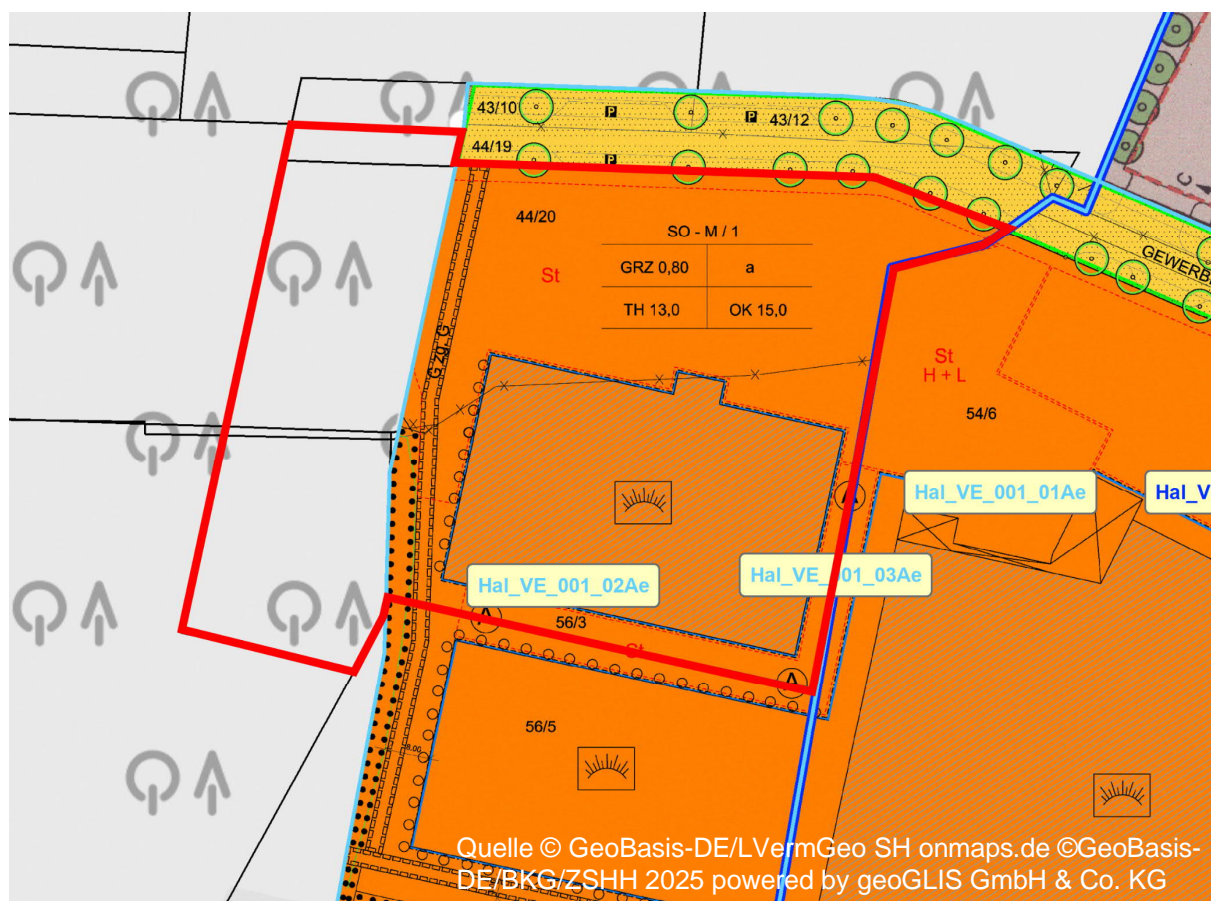


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem geltenden Planrecht (Änderungsbereich ist rot markiert)

3. Rechtlicher Planungsrahmen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024.

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

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

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

3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan vom 05.10.1998 für den Planungsraum I (alt).

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

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



Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Verortung des Geltungsbereichs

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

Mit Schreiben vom 18.09.2023 vertritt die Landesplanung die Position, dass der Charakter der Wohnmeile Halstenbek, die nach Art und Umfang nur als Sonderstandort für den Bereich Wohnen/Einrichtung überhaupt im Stadtrandkern II. Ordnung Halstenbek entstanden ist und auch aktuell nur ihre raumordnerische Daseinsberechtigung hat, hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen und Sortimentszusammensetzung im Kern erhalten werden muss. Spielräume für umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen werden von der Landesplanung nicht gesehen. Es wird jedoch eingeräumt, dass es sich bei dem Planvorhaben:

- um die Erweiterung der Verkaufsflächen eines bestehenden großflächigen Fachmarktes mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (Küchen-)Möbel handelt,
- die Verkaufsflächen für ggf. auch zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren deutlich weniger als 10 % der Verkaufsfläche umfassen sollen,
- und sich die geplante Erweiterung im gutachterlich als kommunal und regional verträglich festgestellten Entwicklungs- bzw. Verkaufsflächenrahmens für das Sortiment ‚Möbel‘ im Bereich der „Wohnmeile“ bewegt.

Insofern werden grundsätzlich Ansatzpunkte für eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit der „Bestandsregelung“ in Kapitel 3.10 Ziffer 11 der Fortschreibung 2021 des LEP und eine Zustimmung der Landesplanung gesehen.

3.2. Einzelhandelsuntersuchung

Einzelhandelsuntersuchung „Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten“ (Junker + Kruse vom April 2023)

Für die Wohnmeile Halstenbek liegt die Einzelhandelsuntersuchung „Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten“ (Junker + Kruse vom April 2023) vor. Sie kommt u. A. zu dem Ergebnis, dass

- bei einer in der „Wohnmeile“ derzeit bestehenden Verkaufsfläche von mehr als 70.000 m², unter der Prämisse keiner weiteren Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche der Wohnmeile insgesamt und der regionalen Verträglichkeit, ergibt sich für das hier in Rede stehende Sortiment ‚Möbel‘ ein zusätzlicher maximaler Entwicklungsrahmen von 24.100 m².
- im Bereich der „Wohnmeile“ für das Sortiment ‚Möbel‘ eine kommunale und regionale Verträglichkeit in einer Größenordnung von 75.000 m² Verkaufsfläche nachgewiesen werden konnte, die aber vor dem Hintergrund, dass die derzeit realisierte Gesamtverkaufsfläche in der „Wohnmeile“ von rund 70.000 m² nicht überschritten werden soll, als teilweise substitutiv zu verstehender Flächenpool einzuordnen ist, der einen gewissen Flexibilisierungsrahmen für zukünftige Umstrukturierungen bietet.

Die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche für den Küchenfachmarkt um 1.600 m² wirkt sich auf die Gesamtverkaufsfläche von 70.000 m² substitutiv aus. Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen und wird von der Gemeinde auch nicht gewünscht. Damit ist eine Kompatibilität mit dem Ziel 4 in Kapitel 3.10 LEP S-H gegeben.

Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für weitere Details wird auf die Anlage dieser Begründung verwiesen.

3.3. Landschaftsrahmenplan

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

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

3.4. Flächennutzungsplan

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

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

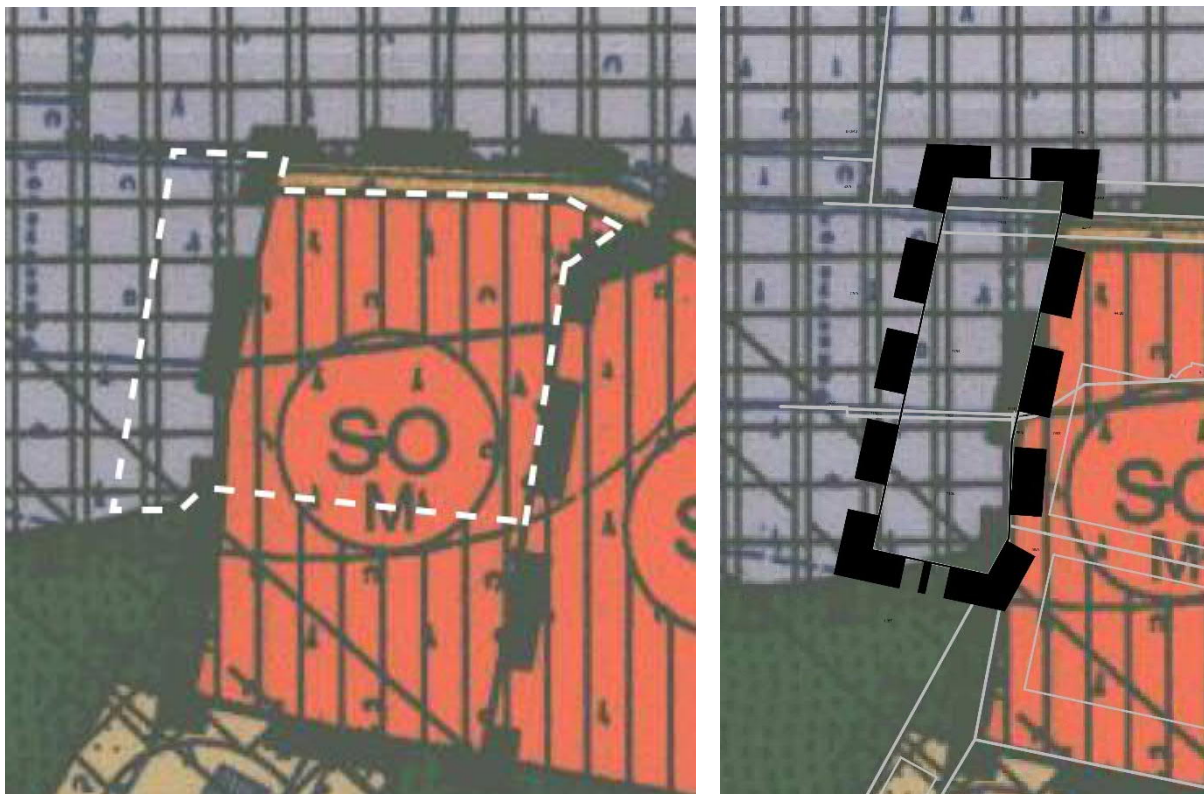


Abbildung 5 - links: Ausschnitt aus dem wirksamen F-Plan mit Geltungsbereich, rechts: Änderungsbereich der 25. F-Planänderung

Quelle: (Gemeinde Halstenbek, 1999)

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

3.5. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist analog zum Flächennutzungsplan der überwiegende Teil des Plangebietes als „für Gewerbe geeignet“ dargestellt. Zudem sind im Süden "Landschaftsbezogene Erholungsnutzung / Grünverbindung" dargestellt. Es ist aber ersichtlich, dass der Landschaftsplan z. B. für den Küchenmarkt nicht mehr aktuell ist. Die Grünverbindung im Bereich des Küchenmarktes und des südlich angrenzenden Möbelmarktes gibt es nicht mehr.

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

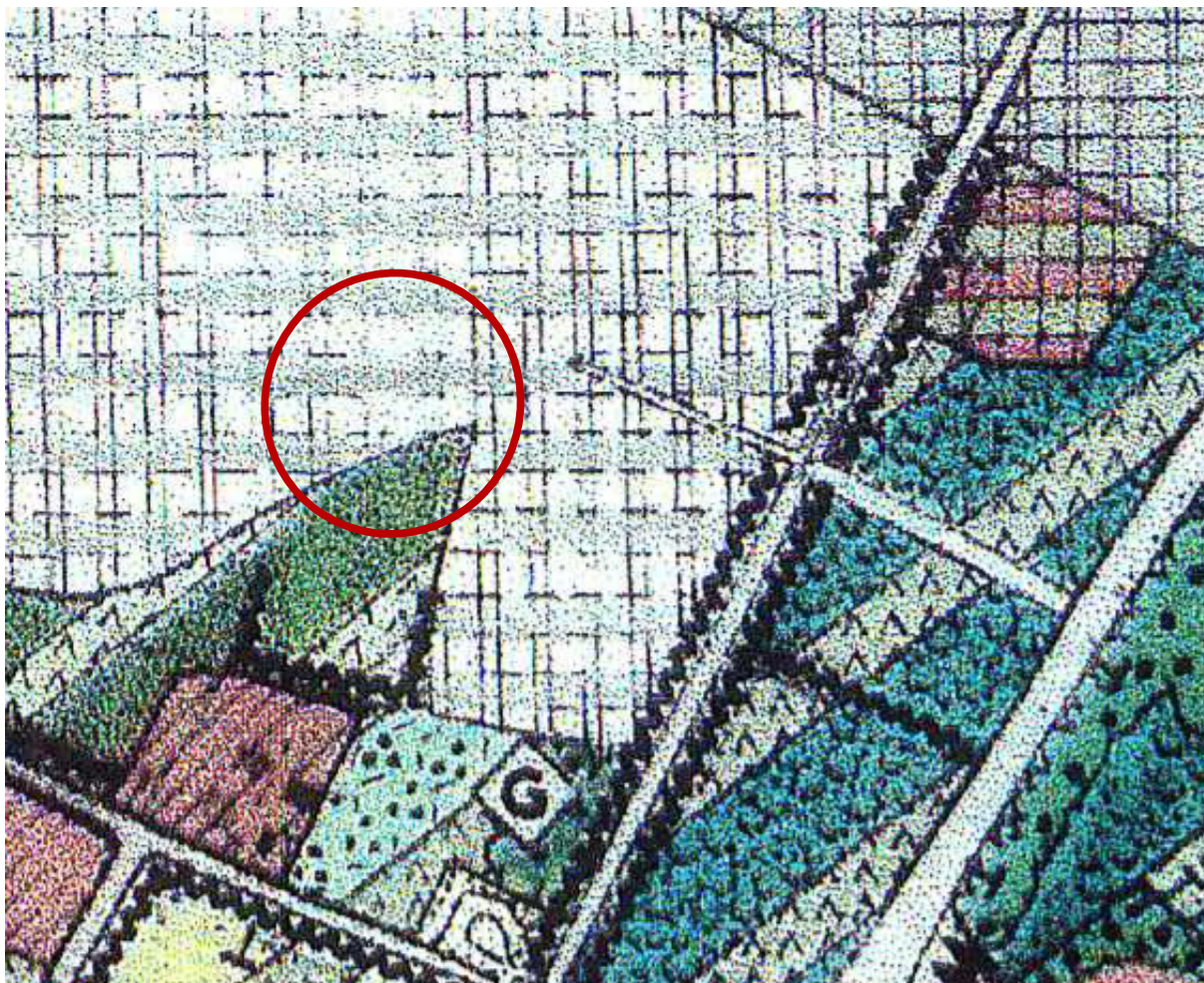


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek

Quelle: Gemeinde Halstenbek Landschaftsplan (1998):

3.6. Verbindliche Bauleitplanung

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird derzeit über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 bestimmt. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des VEPs Nr. 1 wurde für den benachbarten Möbelabholmarkt die zulässige Verkaufsfläche von 5.000 m² auf 7.000 m² erhöht und für Randsortimente eine Verkaufsfläche von 1.000 m² (vorher 900 m²) zugelassen. Außerdem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Lagerflächen geschaffen. Die 3. Änderung ermöglichte den Bau des Küchenstudios mit 4.300 m² ermöglicht. Die 4. Änderung des wurde nicht umgesetzt.

In der 3. Änderung wurden festgesetzt:

- ein Sondergebiet „Möbel /Küchenstudio“
- mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 4.300 m²
- mit den erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen sowie mit Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8,
- die Traufhöhe max. 13 m und
- die maximale Gebäudehöhe (OK = Oberkante) 15,0 m.
- Es gilt die abweichende Bauweise.
- Zudem sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) sind zulässig.

Die in der Planzeichnung am Süd- und Westrand des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern dient als Schutzstreifen für den vorhandenen, gesetzlich geschützten Knick.

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

Zudem sind Gehrechte festgesetzt.

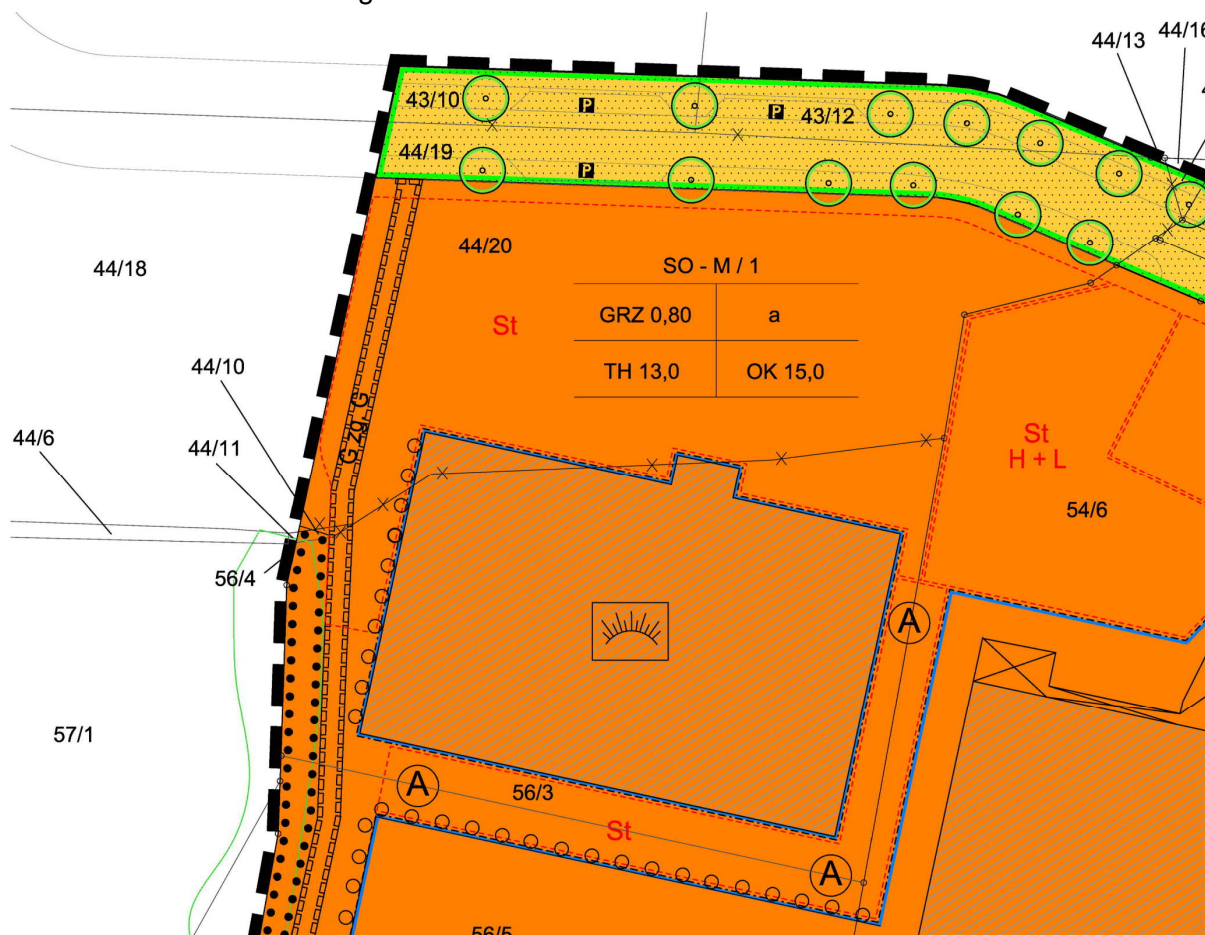


Abbildung 7 - Auszug aus der 3. Änd. des VEPs Nr. 1 von 2011

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

4. Vorhabenbeschreibung

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

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

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

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

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

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

Das Vorhaben wird durch textliche Festsetzungen näher bestimmt.

4.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Ein Küchenstudio mit max. 5.900 qm² Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ein für Kunden nicht zugänglicher Schulungsbereich für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten, sowie Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln, Verwaltung, Büros, Technik etc.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 100 m² zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden; zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment „Küchenmöbel und -ausstattung“ gehört.

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

Der Nachbetrieb und die Nachtanlieferung sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ausgeschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Lageplan, der den Standort des Gebäudes erkennen lässt, sowie die Grundrisse des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses. Die folgenden Abbildungen (Lageplan, Grundrisse und Visualisierung) zeigen die innere und äußere Struktur der Gebäude (alle Abbildungen ohne Maßstab, z. T. nicht genordet).

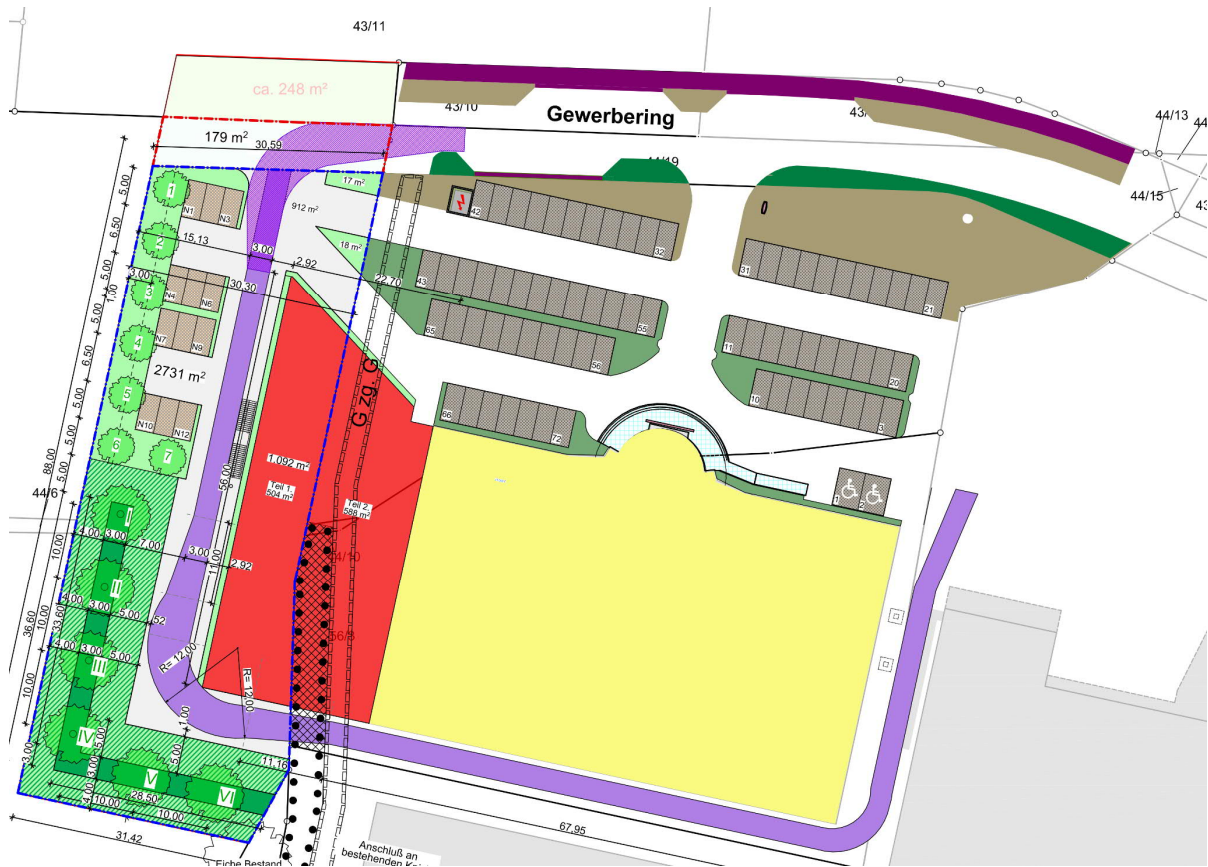


Abbildung 8 - Lageplan Außenanlagen mit Erweiterung in rot

Quelle: Küchen Aktuell GmbH; Braunschweig; Stand: Juni 2025

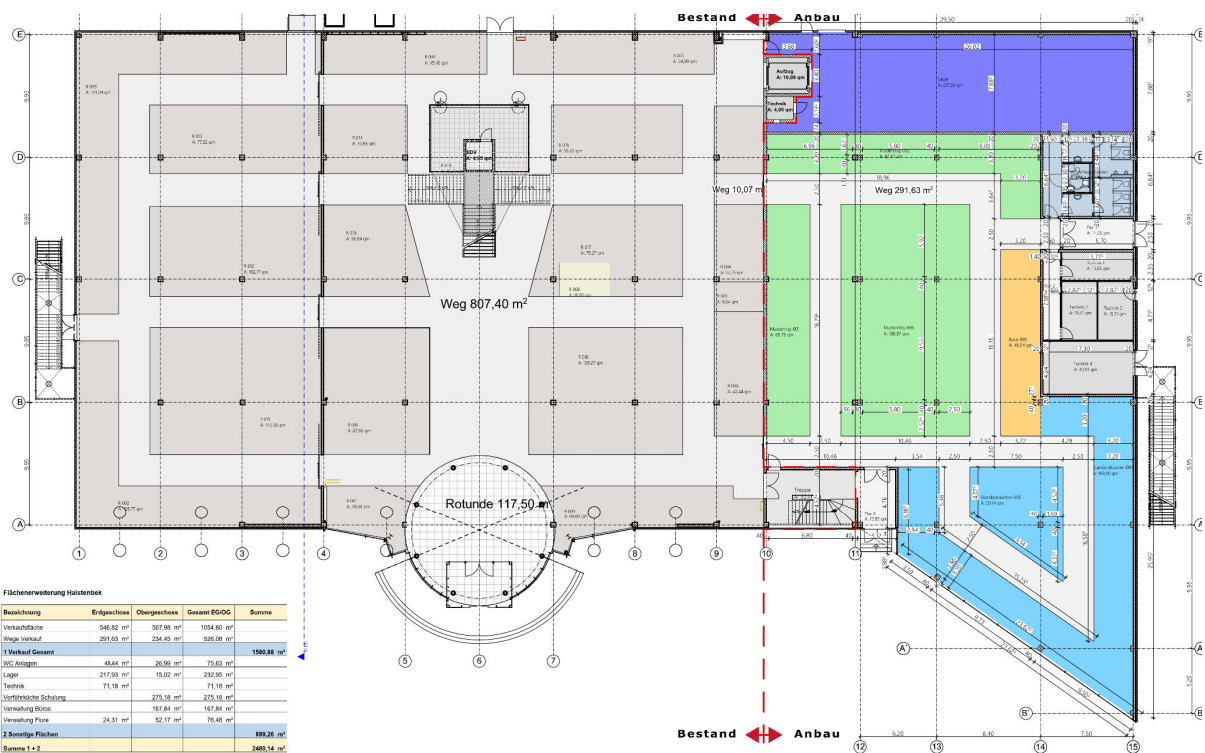


Abbildung 9 - Grundriss EG mit Erweiterungsanbau in Farbe

Quelle: Küchen Aktuell GmbH; Braunschweig; Stand: April 2025

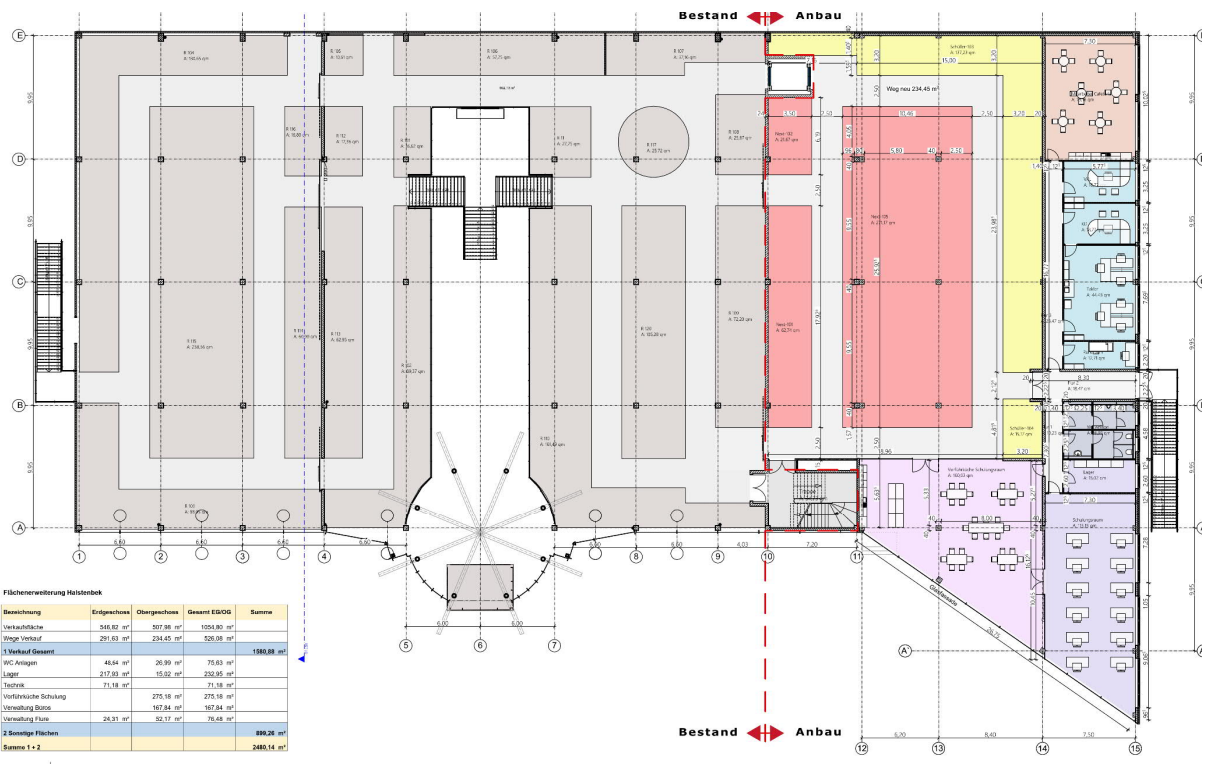


Abbildung 10 - Grundriss 1.OG mit Erweiterungsanbau in Farbe

Quelle: Küchen Aktuell GmbH; Braunschweig; Stand: April 2025



Abbildung 11 - Visualisierung Nordseite mit Erweiterungsanbau rechts

Quelle: Küchen Aktuell GmbH; Braunschweig; Stand: September 2025

4.2. Prüfung von Bebauungsalternativen

Die Erweiterung des Küchenmarktes würde die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops (Knicks) verursachen. Daher sind alternative Planungsvarianten geprüft worden, die den Erhalt des Knicks ermöglichen würden.

1. Aufstockung des Bestandsgebäudes

Die bestehende Baustruktur ist bereits als zweigeschossiges Gebäude angelegt. Eine vertikale Erweiterung wäre dementsprechend im zweiten Obergeschoss zu positionieren.

Diese führt im Ergebnis zu einer Überschreitung der Lastreserven in den vorhandenen Einzelfundamenten der Gründung des Bestandsgebäudes und ist daher nicht umsetzbar. Zum anderen ist die Erstellung eines 2. Obergeschosses für eine Verkaufsstätte unter verkaufpsychologischen Gesichtspunkten grundsätzlich ungeeignet, da der Kundenstrom mit zunehmender Geschossigkeit versiegt.

2. Bebauung der Parkplatzfläche

Die Platzierung der Erweiterung auf der vor dem Gebäude liegenden Parkplatzfläche führt unweigerlich zur völligen Unterbrechung des Verkaufsbetriebs während der gesamten Bauzeit von ca. 1,5 – 2 Jahren.

Zusätzlich wäre der Eingriff in die bestehende bauliche Struktur der Frontfassade mit Rotunde so massiv, dass die sich hieraus ergebende Störung eine Umformung des gesamten Gebäudes hinsichtlich Abgeschlossenheit, Brandabschnittsbildung und Erschließung nach sich ziehen würde. Der Gesamteingriff wäre auch wirtschaftlich nicht zu vertreten. Überdies müssten die verloren gegangenen und neuen Parkplatzflächen für Bestand und Erweiterung der Verkaufsfläche dann gänzlich auf dem Grundstück mit Knickbelegung nachgewiesen werden. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

- ➔ Eine vertretbare Planungsalternative konnte nicht gefunden werden, weshalb an der Planung festgehalten wird.

5. Städtebauliche Festsetzungen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In Teil B - Text des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Halstenbek ist unter Punkt A das geplante Vorhaben näher beschrieben. Die zeichnerischen Festsetzungen aus der Planzeichnung (GRZ 0,8, Gebäudehöhe TH 13,0 m, OK 15,0 m und die abweichende Bauweise) werden aus der 3. Änderung des VEPs übernommen. Die Fassadenbegrünung und das Geh- und Fahrrecht werden nach Westen verschoben.

Die Fläche für Stellplätze wird an die Erweiterung angepasst.

Als Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze werden eine Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher und eine Maßnahmenfläche für einen neu herzustellenden Knick ausgewiesen.

5.1. Art der baulichen Nutzung / Verkaufsflächen

Gemäß den genannten Planungszielen und dem beschriebenen Vorhaben wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ - Möbel "M / 1" (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, § 11 BauNVO) festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist hier der Fall, da die Erweiterung eines großen Küchenmarktes geplant ist, der in keinem anderen Gebiet zulässig wäre.

Grundlage für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist, wie bereits in Kapitel 2 beschrieben, neben der baulichen Erweiterung, die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl von ehemals 4.300 m² auf insgesamt 5.900 m². In den 4.300 m² sind die vormals zulässigen 300 m² für die ehemalige Vorfürküche (für Kunden) sowie das Kundenbistro (Selbstbedienung Getränke und Kaffee) enthalten.

Mit der 5. Änderung und Erweiterung sind unter Berücksichtigung des aktuellen Erweiterungsbedarfs:

- Ein Küchenstudio mit max. 5.900 m² Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ein für Kunden nicht zugänglicher Schulungsbereich für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten sowie Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln, Verwaltung, Büros, Technik etc. sind zulässig.
- Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 100 m² zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden; zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment „Küchenmöbel und -ausstattung“ gehört.
- Küchengroßgeräte dürfen nur als Einbaugeräte bzw. als Zubehör oder Bestandteil von Küchen verkauft werden. Nicht zulässig ist der Verkauf von Unterhaltungselektronik.

Zur Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Gemäß Einzelhandelsuntersuchung „Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten“ (Junker + Kruse vom April 2023) sind negative Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den im Untersuchungsraum des Planvorhabens gelegenen Kommunen für die geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen nicht zu erwarten, sofern die maximale Gesamtverkaufsfläche von 70.000 m² nicht überschritten wird. Die Erweiterung des Küchenfachmarkts um 1.600 m² wirkt sich dabei substitutiv auf die gesamt zulässige Verkaufsfläche von 70.000 m² aus. Dies wird bei weiteren Planungen im Bereich der Wohnmeile berücksichtigt. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage dieser Begründung verwiesen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Damit sich der Anbau planungsrechtlich in die Umgebung einfügt und nahtlos an den Bestand angliedert, werden folgende Festsetzungen aus der vormals rechtsgültigen 3. Änderung des VEP Nr. 1 für die 5. Änderung und Erweiterung übernommen.

- die Grundflächenzahl von 0,8,
 - Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- die maximal zulässige Traufhöhe von 13,0 m,
 - Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der Straße "Gewerbering" und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene.
- die Oberkante Dach (Gebäudehöhe) von max. 15,0 m und
 - Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der Straße "Gewerbering" vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Daches.
 - Auf Dächern montierte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) werden auf die zulässige maximale Gebäudehöhe nicht angerechnet.
- die abweichende Bauweise
 - Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die bauliche Nutzung erfolgt in offener Bauweise mit Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Gebäude- und Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.). Die in § 22 BauNVO vorgesehene Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 50 m bei offener Bauweise findet keine Anwendung. Angesichts der funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen – insbesondere hinsichtlich Produktions-, Lager- oder Logistikgebäuden – sind größere zusammenhängende Baukörper häufig notwendig und städtebaulich sinnvoll.
- Tiefe der Abstandsflächen
 - Abweichend von § 6 Abs. 5 LBO Schleswig-Holstein beträgt im Sondergebiet die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 h, mindestens 3 m.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Sie werden an die geänderte Planung des Vorhabenträgers angepasst. Im Eingangsbereich und westlich des Bestandsgebäudes wird die Baugrenze zulasten der dort vorhandenen Grünfläche und des Knicks erweitert.

5.4. Flächen für Stellplätze und Nebengebäude/-anlagen

Aus der Vergrößerung der Verkaufsfläche ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von rund 12 Stellplätzen. Diese sollen am westlichen Plangebietsrand angeordnet werden. Hierfür wird die Fläche für Stellplätze und Nebengebäude/-anlagen erweitert. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb dieser rot gestrichelten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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) in der jeweils gültigen Fassung.

5.5. GFL-Fläche

Die an der Westseite des Gebäudes mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Halstenbek belastete Fläche wird parallel mit der geplanten Gebäudeerweiterung nach Westen verschoben. Das vorhandene Gehrecht wird durch ein, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 56/5, Flur 4, Gemarkung Halstenbek, erweitert. Das vertraglich bereits gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung des südlich angrenzenden Grundstücks (Poco Domäne).

5.6. Immissionen

Im Sondergebiet ist kein Nachtbetrieb vorgesehen. Um die geplante Wohnbebauung im westlich angrenzenden B-Plan 62 (in Aufstellung befindlich) nicht zur Nachtzeit zu stören, sind der Nachtbetrieb und die Nachtanlieferung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auch nicht zulässig.

Die Belange des Schallschutzes werden durch die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 daher nicht nachteilig berührt.

6. Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzungen sollen zum Teil aus der 3. Änderung des VEPs Nr. 1 übernommen werden, um ein einheitliches Begrünungskonzept zu erreichen. Folgende Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich unverändert weiter und werden für den Erweiterungsbereich übernommen:

- Die Begründung der Pkw-Stellplätze mit einem heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze.
- Die textliche Festsetzung für die Fassadenbegrünung; diese wird jedoch mit der Baugrenze nach Westen verschoben. Die Festsetzung zur Ausgestaltung wird beibehalten. Geeignete Arten werden in den textlichen Festsetzungen, in den jeweiligen Pflanzlisten genannt. Die Artenvorschläge wurden überarbeitet.
- Die Dachbegrünung des Bestandsgebäudes innerhalb des Baufensters/Baugrenze (B).
- Die Herstellung nicht überdachte Pkw-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien.
- Die Befestigung von Feuerwehrumfahrten aus ungebundenem Tragschichtmaterial mit Grasansaat.

Die folgenden Festsetzungen werden neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.1. Maßnahmenfläche - Knickneuanlage

Zur Planung wurden zwischenzeitlich die Möglichkeiten einer Erhaltung der betroffenen Knickabschnitte geprüft. Es wurde festgestellt, dass vor dem Hintergrund der nur in begrenztem Umfang verfügbaren Erweiterungsfläche, aufgrund der bestehenden Planungen für südwestlich und westlich anschließende Flächen und aufgrund der (nur eingeschränkt möglichen) baulichen Möglichkeiten zur Ergänzung des Bestandsgebäudes sowie unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Gründe eine Erhaltung der Knickstrecken nicht möglich ist. (vgl. Kapitel 4.2 Prüfung von Bebauungsalternativen, auf Seite 18)

Mithilfe der Knickneuanlage können die Kompensationserfordernisse vollständig innerhalb des Plangeltungsbereichs abgegolten werden. Entsprechendes gilt hinsichtlich von Baumpflanzungen.

Als Ersatz für den entfallenden Knick im Plangebiet ist daher innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf mind. 62 m Länge ein Knickwall gemäß der *Abbildung 12 - Nebenzeichnung 1 - Regelquerschnitt Knick* aufzusetzen, mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten nach folgenden Maßgaben:

- Der Knickwall ist jeweils 1,2 m hoch mit einer Wallfußbreite von 3,0 m und einer Wallkronenbreite von 1,0 m herzustellen. Die Wallkrone ist ca. 0,15 m tief auszumulden.
- Vor dem Aufsetzen des Walls ist der Oberboden (Mutterboden) zur Seite zu legen und anschließend zum Andecken des Wallkerns zu verwenden.
- Der Wallkern wird aus Unterboden aufgesetzt. Somit besteht der Wall aus 2 Bodenarten. Zur Erstellung der Wallkerne ist ausschließlich mineralischer Unterboden (Untersuchungsnachweis nach den Vorgaben der LAGA M 20 (2004) - „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, TR Boden“) zu verwenden. Das Material darf den Zuordnungswert Z1.2 nicht überschreiten. Für die Überdeckung

der Knickwallkerne (max. 30 cm Auftragungsstärke) ist humoser Oberboden zu verwenden. Dieser muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten.

- Der Knickwall ist nach dessen Aufschüttung und Profilierung mit einer ca. 0,1 m tiefen Mulde auf der Wallkrone bis zur Bepflanzung mit Gehölzen mit einer „Gründüngerpflanzenart“ wie Senf, Roggen oder Phacelia einzusäen, um das Aufwachsen der Knickgehölze zu erleichtern. Die Verwendung / Aussaat der Vielblättrigen Lupine ist unzulässig.
- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 2 x verpflanzten 4 bis 5-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern und / oder Heister bis ca. Höhe 1,2 m, wobei die Pflanzung in der Mulde auf der Wallkrone versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.

Es sind Pflanzen aus der folgenden Gehölzliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* bzw. *C. laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Stieleiche (*Quercus robur*) – als Strauch / Heister und als Überhälterbaum, Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Stieleichen (*Quercus robur*)

- Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.
- Die Gehölzpflanzung ist mit einer mind. 10 cm starken Strohlage zu mulchen, um das Aufwachsen der Gehölze zu erleichtern.
- Auf neu herzustellenden Knickstrecken sind 6 Stieleichen (*Quercus robur*) der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm, in Abständen von je 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Geeignete Stützböcke sind herzustellen. Abgänge sind nachzupflanzen.
- Die neu angelegten Knickabschnitte sind zur Vermeidung von Wildverbisschäden während des Gehölzanwuchszeitraums in geeigneter Weise einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens 10 Jahre nach der Pflanzung zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
- Die Pflanzungen sind spätestens während der nächsten auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode innerhalb der Zeitspanne vom 01.10. bis zum 15.04. des Folgejahres fertig zu stellen.

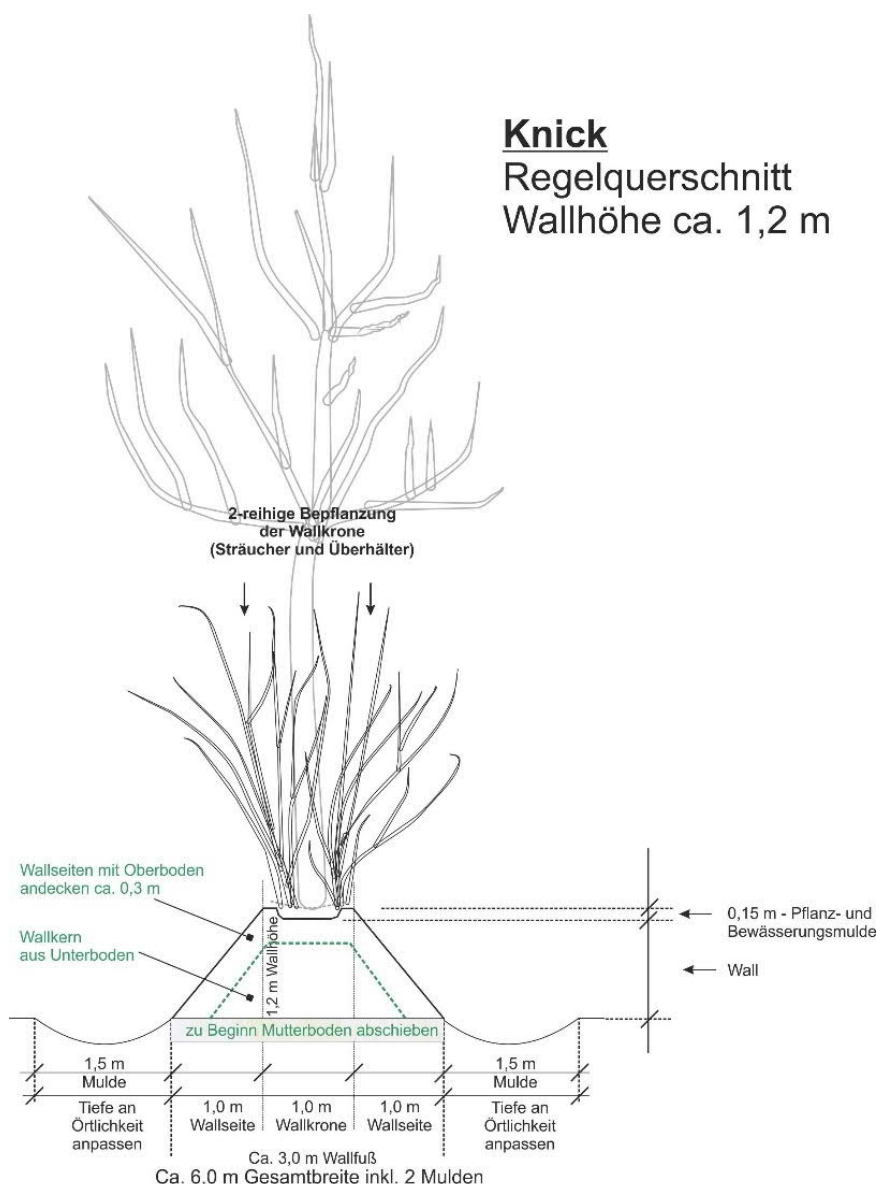


Abbildung 12 - Nebenzeichnung 1 - Regelquerschnitt Knick

6.1.2. Pflegemaßnahmen

Die Grün- und Maßnahmenflächen neben dem Knickwall sowie neben den herzustellenden Hecken und Baumpflanzungen sind wiesenartig gem. den nachfolgenden Maßgaben zu pflegen:

- Mahd 1 x im Jahr nach dem 01. Juli zur Verhinderung eines Gehölzaufwuchses; eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig frühestens 6 Wochen nach der 1. Mahd
- Kein Ausbringen von Einsaaten, keine Pflanzungen, kein Ausbringen von Düngemitteln und oder / und Pflanzenschutzmitteln jedweder Art
- In der Maßnahmenfläche dürfen Mulden zur Sammlung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser angelegt werden, sofern diese Mulden nicht gegenüber dem Untergrund abgedichtet werden, sie keine Versiegelungsflächen aufweisen sowie, wie oben genannt, wiesenartig entwickelt und gepflegt werden.

6.2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Als neue Festsetzungen werden die Begrünung des Gebäudeanbaus und die Anpflanzfläche an der Westseite aufgenommen.

Die Anpflanzfläche dient der Begrünung des Plangebietes im Allgemeinen, als Abschluss und Begrünung der Grundstücksgrenze und zum Ausgleich entfallender Bäume.

Innerhalb der Anpflanzfläche sind 7 heimische, standortgerechte und großkronige Hochstammlaubebäume der Baumschulqualität Stammumfang mind. 18 cm, mind. 4 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände zwischen den Bäumen betragen jeweils 7 m bis 10 m.

Geeignete Arten sind: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung ist einheitlich eine Baumart zu wählen.

Die Pflanzung der Baumreihe erfolgt innerhalb einer Schnitthecke aus einer oder mehreren heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten, die in der Dichte mind. 4 Gehölze je lfd. Meter Heckenstrecke mit mindestens 2 x verpflanzter Ware (Sträucher und Heister) zu pflanzen sind.

Geeignete Heckengehölze sind: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Die Anpflanzfläche ist spätestens 1 Jahr nach Herstellung der angrenzenden Baumaßnahme anzulegen.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers und als Minimierungsmaßnahme wird für den Anbau innerhalb des Baufensters/Baugrenze (A) eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese Dachflächen sind dauerhaft extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zu begrünen. Eine Kombination der Grünfächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik) ist zulässig.

6.3. Artenschutz

Artenschutzuntersuchung Halstenbek, Erweiterung „Küchen Aktuell“, erstellt durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, November 2023

Für die geplante Erweiterung des Sondergebietes und die damit verbundene Überplanung eines Geländes mit Knick, Gehölz und anderer Vegetation wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage dieser Begründung verwiesen.

Eine Bestandserfassung in der Saison 2023 ergibt das Vorkommen von 12 Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet brüten oder dort Nahrung suchen.

Fledermäuse haben keine Quartiere in der Gebäudefassade oder in Bäumen. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse und europäische Vogelarten]) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht von Zerstörungen oder Beschädigungen ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die ökologischen Funktionen bleiben erhalten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt.

Als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Alle Fällungen von Bäumen und sonstigen Arbeiten an Gehölzen sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Vögel und keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich im Allgemeinen vom 01.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres – sofern nicht besondere Quartiere wie Höhlenbäume betroffen sind.

Baumhöhlen sind durch qualifizierte Personen auf Besatz durch Vogel- oder Fledermausarten zu prüfen und dürfen nur bei nachweislicher Unbedenklichkeit und nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde entfernt werden.

- Eine Baufeldräumung abseits bereits bebauter Flächen ist nur außerhalb des Vogelbrutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auf die Betriebsflächen, Zufahrts- und Gehwege auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen ist zu vermeiden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Einer Verwirklichung des Vorhabens stehen unter Beachtung der Festsetzungen keine unüberwindlichen Hindernisse entgegen.

Ebenso empfiehlt der BUND zur Förderung der Artenvielfalt, die Grundsätze des Animal aided Designs zu beachten. Das heißt, dass die Lebensraumanforderungen, Lebenszyklen und Verhaltensweisen ausgewählter Zielarten - von Singvögeln und kleinen Säugetieren bis hin zu Insekten und Reptilien - bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die gezielte Einbindung der tierischen Bedürfnisse fördert nicht nur die städtische Biodiversität, sondern bereichert auch den alltäglichen Kontakt der Bewohner mit der Natur.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen werden als Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) aufgenommen.

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet.

Folgende Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich unverändert weiter und werden für den Erweiterungsbereich übernommen:

- Die Festsetzungen zu Werbeanlagen an Außenwänden und freistehenden Werbeanlagen.
- Die Einschränkungen zu Einfriedungen:
- Die Festsetzungen zur Farbgebung der Außenhaut.

Die folgenden Festsetzungen werden neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und Tiere sowie zum Schutz der künftigen Wohnbebauung westlich des Änderungsbereiches unzulässig.

7.2. Außenhaut

Um den Bestand abzusichern werden die bestehenden Festsetzungen um die Zulässigkeit von Glasfassaden ergänzt.

Zudem sind zur Minimierung und Vermeidung von Vogelschlag Glasfassadenbereiche ab 5 m² Fläche zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen oder Ähnlichem abzusichern.

Glaselemente stellen für Vögel eine Gefahr dar. Anders als Menschen können Vögel Reflexionen auf Glasflächen nicht als solche erkennen und fliegen ungebremst gegen Flächen, in denen sich Vegetation oder der Himmel spiegelt. Auch Fledermäuse erkennen glatte, senkrechte Flächen schlecht oder nicht als Hindernisse.

Um Vogelschlag insbesondere bei großflächigen Verglasungen zu minimieren, sollte darauf geachtet werden, dass keine für Vögel gefährlichen Durchsichtssituationen entstehen, zum Beispiel bei verglasten Hausecken. Außerdem sollten Spiegelungen vermieden werden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird sowie keine größeren Spiegelglasflächen entstehen.

Durch die Verwendung von Glasmaterialien, die für Vögel sichtbar sind, lässt sich das Kollisionsrisiko senken.

8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Bauleitplan haben Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen eine wichtige Funktion, um bestimmte Sachverhalte darzustellen, die nicht selbst durch den Plan dargestellt werden, aber für die Planung relevant sind.

Kennzeichnungen weisen auf besondere Gegebenheiten hin, die bei der Nutzung eines Grundstücks zu beachten sind. Sie sind nicht rechtsverbindlich dargestellt, sondern dienen der Information und Sensibilisierung. Bei nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um die Übernahme von Festsetzungen aus anderen Rechtsbereichen. Diese Festsetzungen gelten unabhängig vom Bauleitplan, werden aber nachrichtlich übernommen, um sie im Plan sichtbar zu machen und die Planung daran auszurichten.

8.1. Wasserschutzgebiet

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

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen der Regelwerke 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.

Für die Herrichtung der Stellplätze sind die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

8.2. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der geltenden Fassung.

8.3. Baumschutz

Die ZTV-Baumpflege (2017) - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, die R-SBB (2023)- Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, DIN 18920 (2014) - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die DWA-M 162 (2013) - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle - sind zu beachten.

Bei Beschädigungen sind die Schadenverursacher verpflichtet, die Schäden kurzfristig (innerhalb max. 1 Jahr) und fachgerecht zu beheben und bei Verlust der Gehölze gleichwertigen Ersatz zu leisten.

8.4. 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) in der jeweils gültigen Fassung.

8.5. Kampfmittelbelastung

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

8.6. Zugrundeliegende Vorschriften

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

8.7. Denkmalschutz

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

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

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

8.8. Kompensation

Zur Abgeltung des ermittelten Kompensationserfordernisses aufgrund von flächenhaften Eingriffen in Natur und Landschaft werden 806 m² vom im Eigentum der Gemeinde Halstenbek befindlichen Flurstück 46 der Flur 5 in der Gemarkung Halstenbek zugeordnet, sodass das Kompensationserfordernis vollständig außerhalb des Plangeltungsbereichs im Naturraum „Geest“ abgegolten wird. Es wird eine ausreichend große Teilfläche des Flurstücks naturnah

entwickelt. Dafür werden auf dem Flurstück die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelten Maßnahmen durch die Gemeinde Halstenbek umgesetzt.

9. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge

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

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

Die **Erhaltung der neuzupflanzenden Bäume** ist durch den Klimawandel erschwert. Ausschlaggebend für eine lange Lebenszeit sind u. a. die Bodenstrukturen, der Wasserhaushalt und Schutzmaßnahmen. Daher ist für die neu zu pflanzenden Bäume Folgendes zu empfehlen:

- Bei Baumpflanzungen ist auf eine fachgerechte und standortgemäße Vorbereitung der Pflanzgruben zu achten. Aufgrund des Klimawandels kann es zu längeren Trockenperioden kommen. Damit die Bäume nicht vertrocknen und der langfristige Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann, ist der Einsatz von Baumrigolen zu prüfen.
- Die Wege und Plätze sollten so geplant werden, dass das Regenwasser über Rinnen zu den Bäumen geleitet wird.
- Das Pflanzloch muss so bemessen sein, dass es für das Wurzelwerk auch nach Jahrzehnten noch genug Platz bietet.
- Zum Schutz der Bäume vor »Sonnenbrand« sollten die Stämme mit einer Mischung aus Kalk und anderen pflanzenstärkenden Stoffen „angestrichen“ werden. Die weiße Farbe reflektiert das Sonnenlicht und verhindert so, dass sich die Rinde zu schnell erwärmt. Da viele heimische Baumarten und vor allem junge Bäume eine relativ dünne Rinde besitzen, sind sie den hohen Temperaturen im Sommer und den Minusgraden im Winter fast schutzlos ausgesetzt. Die steigenden Sommerhöchsttemperaturen, kombiniert mit Dürrephasen, lassen die temperaturbedingten Rindenschäden stetig steigen. Eine mögliche Folge, ist das massive Auftreten von Pilzfäule, das ein Absterben des Stammes zur Folge haben kann.

In dem Zuge wird zur Förderung einer nachhaltigen urbanen Entwicklung die Anwendung der **Schwammstadt-Strategie** empfohlen. Das Konzept der Schwammstadt sieht vor, den vorhandenen Bäumen im Straßenraum oder auf den Grundstücken unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten. Gleichzeitig kann das Substrat in den kleinen Hohlräumen Wasser speichern, das dem Baum dadurch zur Verfügung steht und langsamer an die Umgebung und die Kanalisation abgegeben wird. Diese Maßnahme dient der Versickerung und auch der Biodiversität. Sie leistet zudem einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinaus weitergehende Maßnahmen, die einen

Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2024 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

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

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

Bei Neubauten wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als etwa Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht größtenteils 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 sinnvolle Alternative stellt auch Biocarbonbeton dar.

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 ermöglicht einen geringen Energiebedarf.

Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt vor allem die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust seiner natürlichen Funktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, sodass 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 weiterzunutzen. 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 wiederverwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit die letzte Möglichkeit darstellen.

Den Städten und Gemeinden wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit den aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Abfällen (z. B. Bodenmaterialien, Fundamente, Holz etc.) umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen und aller anfallenden Abfälle zu betrachten. Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Gebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen. Auch ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden zum Einbau angeliefert werden. Zudem muss die Verwendung von Recyclingmaterial/ Schotter für die Zuwegungen und Stellflächen gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung beleuchtet werden.

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 Internetseite 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.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für den Kfz-Verkehr unverändert über die Straße Gewerbering und das daran anschließende örtliche und überörtliche Straßennetz. Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen werden durch die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht veranlasst.

Mit einer spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen um nominell max. 1.900 m² nicht zu rechnen. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist das Ziel der Änderung auch nicht eine Erhöhung der Kundenfrequenz, sondern eher eine Erweiterung der Ausstellungsflächen und somit ein Halten der derzeitigen Kundenzahl.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 185 Ellerhoop - Kummerfeld - Pinneberg - Halstenbek - Neißestraße an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Halstenbek, Seemoorweg (in der Gärtnerstraße Höhe Einmündung Seemoorweg) und befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m (Luftlinie). Die Buslinie 185 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

11. Boden, -belastung, Minimierungsmaßnahmen

11.1. Baugrund

Baugrundgutachten - Erweiterung eines Fachmarktes in Halstenbek, GSB, März 2024, Bredenbek

Gemäß Baugrundgutachten wurden bis max. $t = 0,80$ m Auffüllungen und Mutterböden erbohrt. Darunter stehen bis 6,00 m unter Gelände Geschiebeböden und Sande an. Die unterhalb der geplanten Gründungssohle anstehenden humosen Auffüllungen und Oberböden sind auszuräumen und durch Sand/Kiessand zu ersetzen.

Es wurde während der Bohrarbeiten Wasser zwischen 3,20 m und 4,30 m Tiefe angetroffen. Dabei handelt es sich um Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser, das sich infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens u. U. örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes aufstauen kann.

Stau-, Schichten- und Sickerwasser kann die Vorhaltung einer offenen Wasserhaltung (Bauhilfsdrainage) für die Herstellung der Fundamentgräben erforderlich machen.

Das Gebäude kann auf Streifen- und Einzelfundamenten oder einer biegesteifen Stahlbetonplatte unter Berücksichtigung der im Gutachten gemachten Angaben flachgegründet werden.

Die Baugrunduntersuchung ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage dieser Begründung verwiesen.

11.2. Altstandorte, Altablagerungen und/oder schädliche Bodenveränderung

In Hinblick auf den nachsorgenden Bodenschutz liegen der Gemeinde und der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

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

11.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u. A. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. A. § 2 und § 6) einzuhalten.

Im Bundesbodenschutzgesetz ist in den §§ 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und 7 (Vorsorgepflicht) verankert, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden sollen, und diese zu sanieren sind. Bei Arbeiten, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, ist Vorsorge gegen das Entstehen zu treffen.

Um Bodenschutz schon im Vorfeld der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde vom Land Schleswig-Holstein der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ entwickelt (Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (landsh.de)).

https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Der Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen orientiert sich an den Abläufen von Bauprojekten von der Planung bis zur Umsetzung und Nachsorge.

Die dort aufgeführten Hinweise und Handlungsempfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz sollten bei konkreten Planungen berücksichtigt werden.

Um den o. g. Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, bittet die Bodenschutzbehörde regelmäßig, insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. zu unterteilen. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Für die anderen Flächen ist die Häufigkeit der Befahrung zu minimieren.
- Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden sind die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht.
- Verfahrensfrei nach § 62 der LBO 2022 sind „selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen“, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen oberhalb dieser Kriterien bedürfen einer Genehmigung.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das der Einbauklasse Z1.1 entspricht. Es gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden.
- Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z. B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.

12. Entsorgung von Böden

Es gilt die Mantelverordnung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

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

Für den 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, Probennahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

13. Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Ggf. notwendig werdende Versorgungseinrichtungen werden durch die Versorgungsträger hergestellt.

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

Bei Erd- und Aufbrucharbeiten in öffentlichen Wegen und privaten Flächen ist stets mit dem Vorhandensein von unterirdisch verlegten Strom-, Gas-, Wasser-, Fernmelde- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserleitungen zu rechnen. Arbeiten, die in der Nähe solcher Leitungen vorgenommen werden, können bei mangelnder Sorgfalt zu Beschädigungen führen, die LEBENSGEFAHR bedeuten und geeignet sind, durch die Unterbrechung der Versorgung beträchtlichen Schaden anzurichten. Daher sind zu Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

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

13.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Erweiterung Fachmarkt Halstenbek Wasserhaushaltsbilanz A-RW1, Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH & Co. KG, Juni 2025, Neunkirchen-Seelscheid

Im Rahmen der Aufstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes für das Plangebiet wurden die klassischen Entwässerungsmaßnahmen in Form der Ableitung, Versickerung und Verdunstung geprüft und Möglichkeiten untersucht, um die Regenwasserbewirtschaftung unter den vorliegenden standörtlichen Bedingungen zu optimieren.

Da eine reguläre Versickerung gemäß den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 aufgrund der im Plangebiet anstehenden bindigen Geschiebeböden mit sehr geringer Wasserdurchlässigkeit erheblich erschwert ist und eine Verdunstung insbesondere bei stärkeren Niederschlagsereignissen nicht ausreicht, um die anfallenden Wassermengen schadlos auf dem Grundstück zu bewirtschaften, ist eine geordnete Entwässerung über eine Ableitung erforderlich.

Die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens zeigen darüber hinaus, dass infolge der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden und der stauenden Schichten im Bereich zwischen 3,20 m und 4,40 m unter Gelände mit Wasserstau bis an die Geländeoberkante gerechnet werden muss. Dies verstärkt die bestehenden Einschränkungen für eine ortsnahe Versickerung zusätzlich.

Die Bewertung des Wasserhaushalts zeigt, dass die Komponenten Abfluss, Versickerung und Verdunstung Defizite für die ortsnahe Bewirtschaftung aufweisen und zu einer extremen Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts führen würden. Die seitens der Gemeindewerke Halstenbek vorgegebene Einleitmenge von 10 Litern pro Sekunde für das gesamte Grundstück wird eingehalten, sodass die Auswirkungen auf das Vorflutgewässer als geringfügig einzustufen sind.

Die notwendige Drosselung der Einleitmenge bei gleichzeitig höherem anfallenden Regenwasserabfluss infolge zusätzlicher Versiegelungen bedingt die Errichtung einer Retentionseinrichtung. Für den Fall einer maximal zulässigen Versiegelung wird im weiteren Planungsverlauf ein notwendiges Rückhaltevolumen ermittelt. Die konkrete Dimensionierung, Ausgestaltung und Lage dieser Einrichtungen erfolgen im Zuge der Detail- und Ausführungsplanung, unter Berücksichtigung der aktuellen Bemessungsgrundlagen und örtlichen Gegebenheiten.

Die neu entstehende Dachfläche im SO-M/1 der Gebäudeerweiterung wird als extensives Gründach mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm ausgebildet. Dadurch wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und verdunstet, wodurch die anfallenden Abflussmengen reduziert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser, das von der Dachbegrünung nicht aufgenommen werden kann, wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

Eine Kombination der Gründächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik) ist zulässig. Die Vorgaben des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) sind zu beachten.

Die neu zu befestigenden Flächen im Außenbereich werden mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt, um eine partielle Infiltration des Niederschlagswassers in die Tragschichten zu ermöglichen und den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

Es wird zudem festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Zulässig sind beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

Derartige Maßnahmen wurden bereits auf dem unmittelbar benachbarten Bestandsgelände des Fachmarkts in Form von Muldenstreifen und sickerfähigen Pflasterflächen umgesetzt und haben sich dort unter den örtlichen Standort- und Bodenverhältnissen als funktional zuverlässig erwiesen und bewährt. Aufbauend auf diesen positiven Betriebserfahrungen ist vorgesehen, vergleichbare Elemente auch im Bereich der Erweiterungsflächen zu realisieren

und durch eine ergänzende Fassadenbegrünung im fensterlosen Bereich die Verdunstungsleistung weiter zu erhöhen.

13.3. Löschwasser/Brandschutz

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig.

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

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

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

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

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

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

13.4. Abfallbeseitigung

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

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind bei dem Bauvorhaben und bei dem Umbau/Abbruch einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren. Insbesondere sind die Getrennthaltungspflichten der verschiedenen Abfallfraktionen einzuhalten (§ 3 Absatz 1 GewAbfV).

14. Umweltbericht

14.1. Einleitung / Grundlagen

14.1.1. Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die Gemeinde Halstenbek verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Seemoorweg“ (kurz: VEP Nr. 1) Erweiterungsflächen für ein im Plangebiet ansässiges Einzelhandelsunternehmen zu schaffen, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher und ökologischer Belange. Durch Festlegung einer maximalen Verkaufsflächenerweiterung von 1.600 m² soll die maximale Verkaufsfläche 5.900 m² betragen und eine Erweiterung von Randsortimenten soll ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt. Die von der Erweiterungsplanung betroffene Fläche umfasst ca. 2.930 m².

Die angestrebte Erweiterung bezieht Flächen in die Planung ein, die sich im planerischen Außenbereich befinden, so dass die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB nicht vorliegt.

Konkret hat das im Gewerbering 15 ansässige Unternehmen Küchen Aktuell GmbH die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 - Seemoorweg - der Gemeinde Halstenbek mit Schreiben vom 20.01.2022 beantragt. Ein Planaufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2022 von der Gemeindevertretung Halstenbek gefasst.

Es erfolgt eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Möbel“ „SO M“ in der Weise, dass das bisherige Sonstiges Sondergebiet „Möbel“ „SO M“ in westliche Richtung erweitert wird unter Inanspruchnahme der Fläche eines Knicks und von weiteren Gehölzbeständen, einer Zufahrt und brachliegender Flächen.

Der 0,974 ha große Geltungsbereich wird begrenzt ...

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

Das Plangebiet wird von der Straße „Gewerbering“ aus erschlossen, wobei die am bisherigen Plangebietsrand bestehende Zufahrt für rückwärtige Gewerbenutzungen entsprechend der geplanten Betriebserweiterung nach Westen verlagert wird.



Abbildung 13 - Luftbild mit Geltungsbereich

Es werden die Flurstücke 44/10, 44/11, 44/20, 56/3, 56/4, 1161, 1164, 1166 und 1163 der Flur 4 in der Gemarkung Halstenbek überplant.

Die Gemeinde Halstenbek unterstützt mit den Bauleitplanungen das Erweiterungsvorhaben eines ortsansässigen Möbelhauses zur Standortsicherung. Es sollen hier nicht nur Anpassungen an den heutigen Bedarf an Verkaufsflächen ermöglicht werden, sondern es sollen auch Schulungsräume für die standortübergreifende Fortbildung von Firmenangehörigen entstehen.

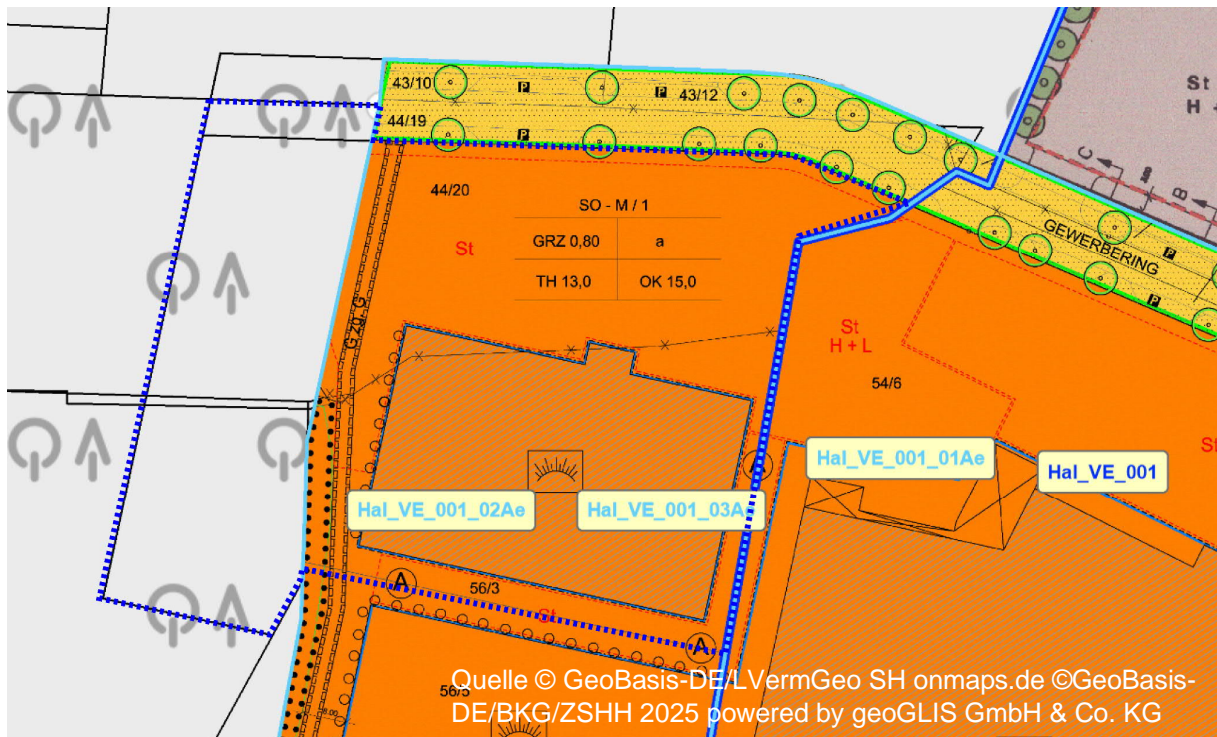


Abbildung 14 - Darstellung der bisherigen Bauleitplanung

Die 4. Änderung und Erweiterung des VEPs wurde nicht umgesetzt. der Geltungsbereich der 5. Planänderung ist blau gepunktet umgrenzt (erstellt von dn.stadtplanung, Stand 22.04.2023, unmaßstäblich)

Es werden diese Festsetzungen getroffen:

- Entwicklung von Flächen für Sonstige Sondergebiete "Möbel" (§ 11 BauNVO) für ein Küchenstudio mit max. 5.900 qm Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ein Schulungsbereich für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten sowie Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln. Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 100 qm zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden. Der Nachbetrieb und die Nachtanlieferung sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 ausgeschlossen.
 - Festsetzung einer GRZ von 0,8 mit einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 80 % (zugleich gesamt-GRZ 0,8)
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe 15,0 m über Höhenbezugspunkt - ohne Anlagen zur Nutzung der Solarenergie
 - Maximal zulässige Traufhöhe 13,0 m
 - Abweichende Bauweise zulässig (=> zulässige Gebäudeseitenlänge > 50 m)
 - Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit mind. 3 m Breite als Zufahrt zu südlich / südöstlichen angrenzend bestehenden Gewerbenutzungen (derzeit Fa. „Poco“)
 - Anordnung von Flächen für Nebengebäude und KFZ-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
 - Festsetzung von PV-Anlagen auf den Erweiterungsgebäudedächern und von Dachbegrünungen auf den Bestandsgebäude
 - Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der westlichen Gebäudeseite
- Fortführung von Verkehrsflächen des „Gewerbering“ ist westliche Richtung
 - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie für eine Knickanlage

- Baumpflanzungen auf offenen Stellplatzanlagen
- Nicht überdachte PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Entsprechendes gilt für Feuerwehrumfahrten.
- Außenleuchten müssen insektenschonend konstruiert sein und beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.
- Gehölzarbeiten und eine Baufeldräumung müssen die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG beachten und insbesondere Schutzzeiträume für Vögel und Fledermäuse einhalten
- Maßgaben zum Schutz der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen, der gemeindlichen Baumschutzsatzung und Abgeltung der ermittelten Kompensationserfordernisse sind umzusetzen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 gelten die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 und die der 2. Änderung mit Datum der Rechtskraft 26.04.2004 fort, sofern in dieser 5. Planänderung und Erweiterung die Festsetzungen nicht ausdrücklich geändert werden. Die 4. Änderung des VEPs wurde nicht umgesetzt.

Die Gemeinde Halstenbek geht davon aus, dass infolge der Planung keine besonderen Abfallarten oder Abfallmengen entstehen, so dass die Abfallentsorgung ortsüblich sowie nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung bzw. nach den Bestimmungen für den Gewerbebetrieb erfolgen kann und keiner besonderen Maßnahme bedarf.

Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass im Nahbereich des Plangebiets ein gemäß § 50 BImSchG zu beachtender Störfallbetrieb besteht (s. https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte//immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

In der geltenden Flächennutzungsplanung sind die Plangebietsflächen als Sonderbauflächen und als Gewerbeflächen dargestellt, so dass im Parallelverfahren die 25. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt (s. Kap. 14.1.6.1).

Im gemeindlichen Landschaftsplan sind für den Bereich Bestandsbebauungen und ansonsten eine Fläche für die Landwirtschaft ohne spezifische Ziele dargestellt (s. Kap. 14.1.6.1).

14.1.2. Standortbegründung, Flächenwahl, Alternativen

Die Flächen des Plangebiets sind entsprechend der bisherigen Flächennutzungsplanung und teilweise auch entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung für eine gewerblich-bauliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund der Verkaufsflächengröße des Möbelmarktes erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO.

Damit der Anschrift „Gewerbering Nr. 15“ bereits ein Möbelhaus (hier: Fa. „Küchen aktuell“) ansässig ist, da der Standort zu dessen mittel- und langfristigen Sicherung einer Modernisierung und Erweiterung um zusätzliche Beratungsplätze für Kunden bedarf und da aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung im Randbereich der Metropolregion Hamburg hier Räumlichkeiten für die standortübergreifende Fortbildung von Betriebsangehörigen hergestellt werden sollen, soll der bestehende Standort in westliche Richtung erweitert werden. Aufgrund anderer gewerblicher Bestandsnutzungen kommt eine Erweiterung in östliche und südliche Richtung nicht infrage. Hingegen ist westlich der bisherigen Bebauung bereits eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Im Südosten soll entsprechend der bisherigen

Flächennutzungsplanung eine Grünflächenentwicklung vorstattgehen. Im Norden des Möbelmarktes werden zur Straße ausgerichtete KFZ-Stellplätze weiterhin benötigt.

Im Zuge der Planentwicklung wurden diese Planungsalternativen geprüft:

1. Aufstockung des Bestandsgebäudes

Die bestehende Baustruktur ist bereits als zweigeschossiges Gebäude angelegt. Eine vertikale Erweiterung wäre dementsprechend im zweiten Obergeschoss zu positionieren.

Diese führt im Ergebnis zu einer Überschreitung der Lastreserven in den vorhandenen Einzelfundamenten der Gründung des Bestandsgebäudes und ist daher nicht umsetzbar. Zum anderen ist die Erstellung eines weiteren, 2., Obergeschosses für eine Verkaufsstätte unter verkaufpsychologischen Gesichtspunkten grundsätzlich ungeeignet, da der Kundenstrom mit zunehmender Geschossigkeit versiegt.

2. Bebauung der Parkplatzfläche

Die Platzierung der Erweiterung auf der vor dem Gebäude liegenden Parkplatzfläche führt unweigerlich zur völligen Unterbrechung des Verkaufsbetriebs während der gesamten Bauzeit von ca. 1,5 bis 2 Jahren.

Zusätzlich wäre der Eingriff in die bestehende bauliche Struktur der Frontfassade mit Rotunde so massiv, dass die sich hieraus ergebende Störung eine Umformung des gesamten Gebäudes hinsichtlich Abgeschlossenheit, Brandabschnittsbildung und Erschließung nach sich ziehen würde. Der Gesamteingriff wäre auch wirtschaftlich nicht zu vertreten. Darüber hinaus müssten die verloren gegangenen und neuen Parkplatzflächen für Bestand und Erweiterung der Verkaufsfläche dann gänzlich auf dem Grundstück mit Knickbelegung nachgewiesen werden. Dies wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

Vonseiten des Vorhabenträgers ist eine Erweiterung in westliche Richtung als einzige wirtschaftlich vertretbare und räumlich realisierbare Lösung ermittelt worden. Diese Lösung wird von der Gemeinde Halstenbek mitgetragen, da die Gemeinde den Standort erhalten und auch die hier bestehenden Arbeitsplätze gesichert sehen möchte.

Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung auf Flächen, die bereits als Sondergebiet und als Gewerbegebiet vorgesehen sind, in Form einer Bestandsergänzung bzw. Arrondierung entsprochen.

Dabei kann eine Erhaltung des bisher das Sondergebiet im Westen begrenzenden Knicks, einiger Großbäume und sonstiger Gehölzbestände nicht erreicht werden, da ansonsten keine ausreichenden Flächen für die Standorterweiterung des Möbelmarktes zur Verfügung stünden. Diese Grünstrukturen sollen entsprechend einer durchgeführten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattdessen am neuen westlichen Vorhabenrand wieder angelegt werden. Hierdurch wird die Trennung zwischen den Sonderbauflächen für den Möbelmarkt und den gemäß der Flächennutzungsplanung geplanten Gewerbe- und Grünflächen in westliche Richtung verlagert, aber im Grundsatz erhalten.

Insgesamt sehen die Gemeinde Halstenbek und der Vorhabenträger in der Planung eine sowohl zur Fläche als auch zur gesamten Ortsstruktur passende Entwicklungsmöglichkeit für den bestehenden Möbelmarkt.

14.1.3. Bisheriges Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Seemoorweg“ wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 20.01.2022 am 28.03.2022 durch die Gemeindevertretung Halstenbek gefasst.

Die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des VEPs Nr. 1 erfolgt im „2-stufigen Verfahren“ eines so genannten „Regelverfahrens“. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der zugeordnete Durchführungsvertrag beinhaltet auch Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, zum Ausgleich sowie zu den mit der Planung und Realisierung verbundenen Kosten.

Die auf Grundlage der bisher vorliegenden Informationen ausgearbeitete „Vorentwurfsplanung“ wurde zusammen mit dem Vorentwurf der im Parallelverfahren erfolgenden 25. Änderung des Flächennutzungsplans den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange, den Naturschutzverbänden, den Nachbargemeinden, einschließlich der Landesplanungsbehörde nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB zugesandt mit der Bitte um Zusendung einer Stellungnahme auch hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sowie mit der Bitte um Bereitstellung von Informationen zur Ergänzung der vorliegenden Kenntnisse der Gemeinde.

Die der Gemeinde im Zeitraum August und September 2023 zugegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Halstenbek ausgewertet, gewichtet und entsprechend der Abwägungsentscheidung sowie in Abstimmung mit dem Vorhabenträger in die Entwicklung der „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Entsprechend wird mit den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Verbände nach § 4 Abs. 2 BauGB verfahren.

14.1.4. Kumulierende Vorhaben / Planungen Grenzüberschreitender Charakter

Südwestlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 62 der Gemeinde Halstenbek an (Aufstellungsbeschluss vom 15.07.2015). Den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Bau-, Planungs- und Verkehrswesen am 21.10.2021 gefasst. Die Entwurfsplanung sieht entlang der hier zur Rede stehenden 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 die Entwicklung von Grünflächen und südlich / südwestlich davon ein Allgemeines Wohngebiet vor. Nordwestlich sind entlang der Fortführung des „Gewerbering“ Gewerbegebiete geplant.

Der Planbereich des VEP 1 ist mit dem bestehenden Küchenfachmarkt sowie einem benachbarten Möbelmarkt dem benachbarten Bebauungsplans Nr. 50 der sog. „Wohnmeile Halstenbek“ zuzuordnen, einer Fachmarkttagglomeration für Wohneinrichtung und Möbel abgerundet durch weitere Bausteine mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten.

Für die Wohnmeile Halstenbek liegt die Einzelhandelsuntersuchung „Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten“ (Junker + Kruse vom April 2023) vor, sie kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass ...

- bei einer in der „Wohnmeile“ derzeit bestehenden Verkaufsfläche von mehr als 70.000 m² unter der Prämisse keiner weiteren Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche der Wohnmeile insgesamt und der regionalen Verträglichkeit sich für das hier in Rede stehende Sortiment ‚Möbel‘ ein zusätzlicher maximaler Entwicklungsrahmen von 24.100 m² ergibt.
- im Bereich der „Wohnmeile“ für das Sortiment ‚Möbel‘ eine kommunale und regionale Verträglichkeit in einer Größenordnung von 75.000 m² Verkaufsfläche nachgewiesen

werden konnte, die aber vor dem Hintergrund, dass die derzeit realisierte Gesamtverkaufsfläche in der „Wohnmeile“ von rund 70.000 m² nicht überschritten werden soll, als teilweise substitutiv zu verstehender Flächenpool einzuordnen ist, der einen gewissen Flexibilisierungsrahmen für zukünftige Umstrukturierungen bietet.

Die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche für den Küchenfachmarkt um 1.600 m² wirkt sich gem. Junker + Kruse (2023) auf die Gesamtverkaufsfläche von 70.000 m² substitutiv aus. Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen und wird von der Gemeinde auch nicht gewünscht. Damit ist eine Kompatibilität mit dem Ziel 4 in Kapitel 3.10 LEP S-H gegeben.

Es liegen keine Angaben oder Hinweise auf weitere, ggf. kumulierend wirkende Planvorhaben vor.

Einen grenzüberschreitenden Charakter weist die Planung nicht auf.

14.1.5. Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen hergestellt werden sollen. Auch liegt ein Knick (=> geschütztes Biotop gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) im Vorhabenbereich.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies wird im vorliegenden Planungsfall für die Versiegelungen im bestehenden bzw. zulässigen Umfang der Bestandsbebauungen gelten.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schutzgutbezogen in den Umweltbericht der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses werden insbesondere der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 und der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH vom 20.01.2017 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, [...]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG in der Planung beachtet durch entsprechende Betrachtungen in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“.

14.1.6. **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung**

13.1.6.1 **Fachplanungen**

Landschaftsprogramm (1999):

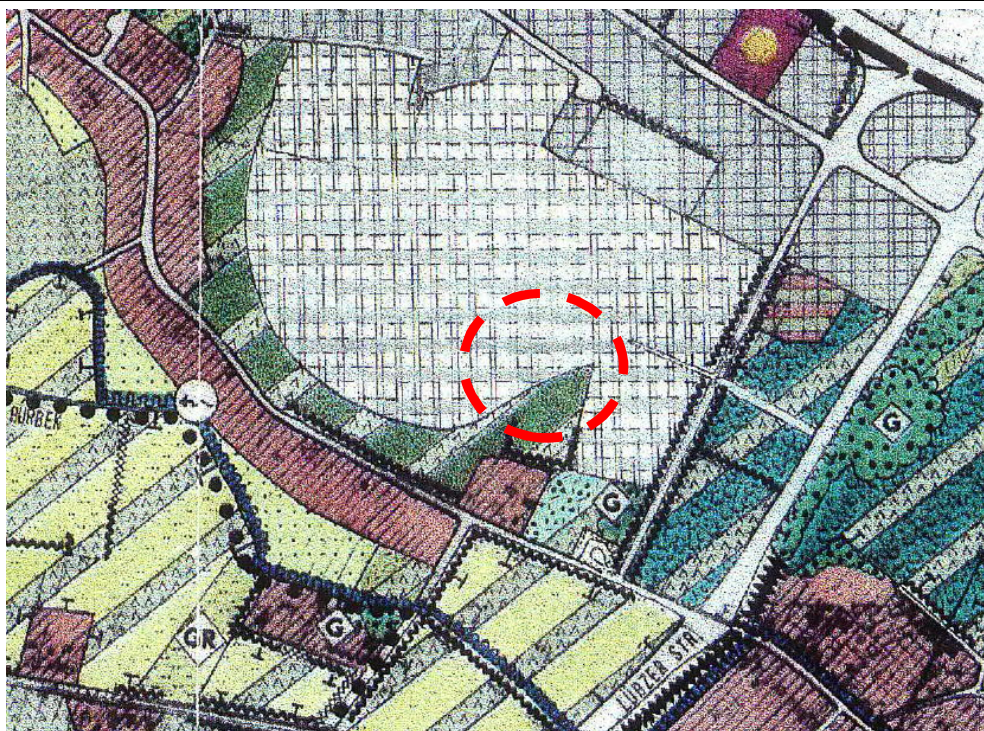
Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1: Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet ○ Karten 2, 3 und 4: keine Darstellungen für das Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung Es besteht seit dem 27.01.2010 die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen (Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen) Es besteht eine Lage in Schutzzone III, Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden. ○ Neutral Es sind keine Maßgaben vorhanden.

Landschaftsrahmenplan (Planungsraum III „neu“, Stand 2020):

Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1 Lage in einem Wasserschutzgebiet ○ Karten 2 und 3 keine Darstellung für das Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung Es besteht seit dem 27.01.2010 die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen (Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen). Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden. ○ Neutral Es sind keine Maßgaben für die Planung vorhanden.

Landschaftsplan (1998):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Entwicklungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung in einem Bereich mit Eignung für Gewerbegebiete und von Südwesten hineinragend eine Fläche mit Eignung für Aufwaldung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung die Planung entspricht teilweise den Darstellungen des Landschaftsplans, wobei hinsichtlich der Nutzung als „Sondergebiet“ für den Möbelhandel keine relevante Abweichung zu einem Gewerbegebiet gesehen wird. <p>Die Fläche mit Eignung für die „Aufwaldung“ ist so nicht hergestellt worden, ist so nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden und entspricht nicht den aktuellen Zielsetzungen der Gemeinde Halstenbek, denn gem. des Vorentwurfs für den B-Plan Nr. 62 sind südlich / südwestlich des Plangebiets Grünflächen und ein allgemeines Wohngebiet geplant.</p>



Die Gemeinde Halstenbek sieht kein Erfordernis zur Änderung / Fortschreibung des Landschaftsplans, da die Planung teilweise den Darstellungen des Landschaftsplans entspricht und da zum anderen die seinerzeit anvisierte Waldentwicklung nicht umgesetzt wurde. Stattdessen werden die angrenzenden Flächen entsprechenden Darstellungen des B-Plans Nr. 62 (mit Stand des Vorentwurfs) für Grünflächen und ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Waldentwicklung soll auch nicht realisiert werden, da sich daraus aufgrund des zu beachtenden Waldschutzabstandes erhebliche Einschränkungen für die baulichen Entwicklungen ergeben würden.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 sollen Flächen für die Erweiterung eines Möbelhauses entstehen und die Trennung durch

Gehölzstrukturen gegenüber südwestlich und westlich angrenzenden Flächen soll in westliche Richtung verlagert werden.

Zudem geht die Gemeinde Halstenbek vor dem Hintergrund der Planentwicklung auf Grundlage der (parallel in Aufstellung befindlichen) 25. Änderung des Flächennutzungsplans davon aus, dass alle umweltrelevanten Informationen im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 zusammengetragen und ausgewertet werden, so dass über diese Erkenntnisse hinaus durch die Fortschreibung des Landschaftsplans keine entscheidungserheblichen Inhalte gewonnen würden.

Landesentwicklungsplan (2021):

Thema (LEP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Halstenbek liegt als Stadtrandkern 2. Ordnung im Verdichtungsraum westlich der Metropole Hamburg sowie in dessen 10-km-Umkreis an einer Siedlungsachsengrundausrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung, die geplante Bebauung erfolgt in einem durch die Metropole Hamburg geprägten Siedlungsraum und in einem Siedlungsbereich, der gemäß der gemeindlichen Flächennutzungsplanung für eine gewerbliche Nutzung (in einem Sondergebiet bzw. einem Gewerbegebiet) bereits vorgesehen ist. Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet wird auf 5.900 m² begrenzt.

Mit Schreiben vom 18.09.2023 vertritt die Landesplanungsbehörde die Position, dass der Charakter der Wohnmeile Halstenbek, die nach Art und Umfang nur als Sonderstandort für den Bereich Wohnen/Einrichtung überhaupt im Stadtrandkern II. Ordnung Halstenbek entstanden ist und auch aktuell nur ihre raumordnerische Daseinsberechtigung hat, hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen und Sortimentszusammensetzung im Kern erhalten werden muss. Spielräume für umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen werden von der Landesplanung nicht gesehen. Es wird jedoch eingeräumt, dass es sich bei dem Planvorhaben:

- um die Erweiterung der Verkaufsflächen eines bestehenden großflächigen Fachmarktes mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (Küchen-)Möbel handelt,
- die Verkaufsflächen für ggf. auch zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren deutlich weniger als 10% der Verkaufsfläche umfassen sollen,
- und sich die geplante Erweiterung im gutachterlich als kommunal und regional verträglich festgestellten Entwicklungs- bzw. Verkaufsflächenrahmens für das Sortiment ‚Möbel‘ im Bereich der „Wohnmeile“ bewegt.

Insofern werden grundsätzlich Ansatzpunkte für eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit der „Bestandsregelung“ in Kapitel 3.10 Ziffer 11 der Fortschreibung 2021 des LEP und eine Zustimmung der Landesplanung gesehen.

Zur Sicherstellung einer Kompatibilität mit dem Ziel 4 in Kapitel 3.10 LEP S-H wurde die Einzelhandelsuntersuchung „Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten“ durch Junker + Kruse (2023) durchgeführt.

Regionalplan (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 1998):

Thema (RP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Kennzeichnung der Lage innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets südlich der BAB A23, dieses wiederum gelegen innerhalb des Ordnungsraums und der Siedlungsachse westlich der Metropole Hamburg 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung, die geplante Bebauung erfolgt in einem bestehenden bzw. gemäß der gemeindlichen Flächennutzungsplanung dargestellten Siedlungsbereich

Aus der Teilfortschreibung des Regionalplans zum Sachthema Windenergie (Stand 29.12.2020) ergeben sich aufgrund des Fehlens von Vorrangflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen in einer relevanten Nähe zum Plangebiet keine zusätzlich zu beachtenden Aspekte.

Flächennutzungsplan (1999):

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1, 5. Änderung und Erweiterung, liegt gemäß des derzeit geltenden Flächennutzungsplans in der Fassung der 4. Änderung von Halstenbek (2003) im Bereich von Sonderbauflächen (=> bestehender Möbelmarkt) und von Gewerbebauflächen (=> geplante Erweiterung des Möbelmarktes).

Es wird daher für den Teilbereich der Erweiterung des Möbelmarktes die 25. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In diese wird auch die Fortführung des „Gewerbering“ in westliche Richtung als Verkehrsfläche aufgenommen.

Gemäß dem bisherigen Flächennutzungsplan schließen im Südwesten Grünflächen mit zusätzlicher Funktion als Ausgleichsflächen an (=> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

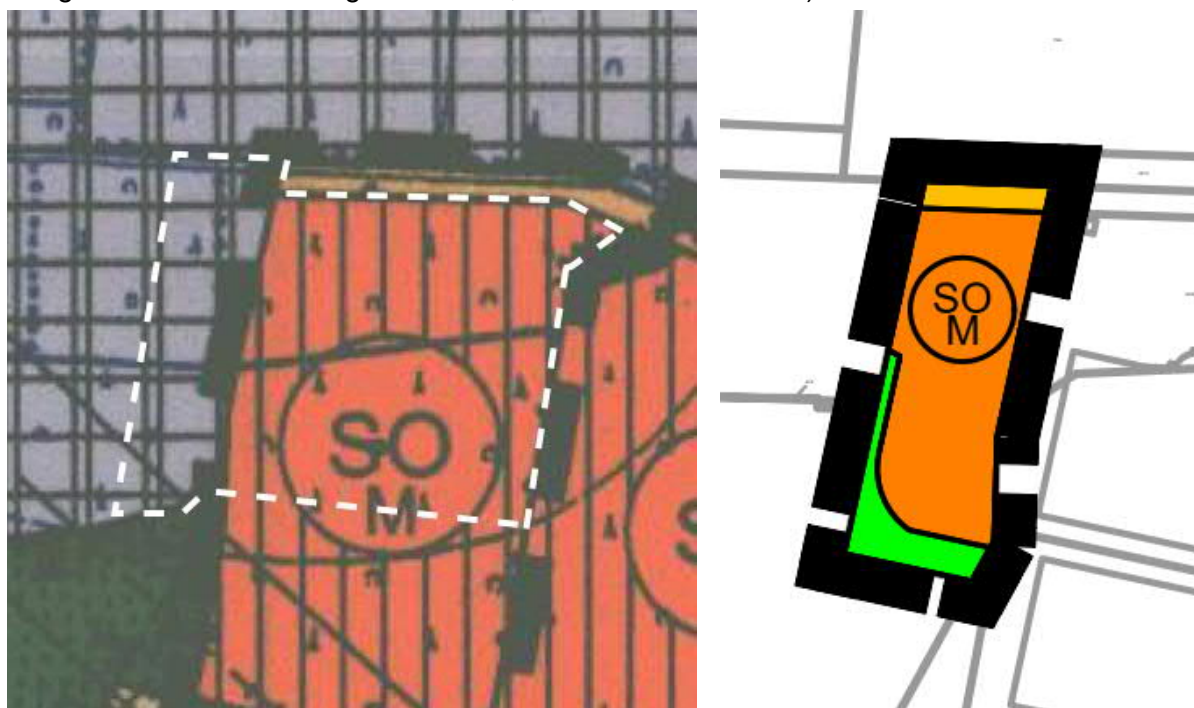


Abbildung 15 - links: Ausschnitt aus dem wirksamen F-Plan mit Geltungsbereich, rechts: Entwurf der 25. F-Planänderung

Quelle: (Gemeinde Halstenbek, 1999)

Bebauungsplan Nr. 62 (in Aufstellung – derzeitiger Stand: Vorentwurf)

Von Südwesten und Westen reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 bis an das Plangebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 hat die Gemeindevertretung am 15.07.2015 beschlossen. Den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Bau-, Planungs- und Verkehrswesen am 21.10.2021 gefasst.

Es sind hier am Rand des Geltungsbereichs dieser 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Regenrückhaltung, Parkanlage) und ein zu erhaltender Einzelbaum im Südwesten
- Verkehrsflächen als Fortführung des „Gewerbering“
- Gewerbegebiet im Nordwesten in Nähe zum „Gewerbering“

Die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 greift die Festsetzungen des B-Plans Nr. 62 wie folgt auf:

- Entlang der Grünfläche wird eine Knickanlage geplant
- Parallel zur Gewerbegebietsfläche wird eine Gehölzpflanzung geplant (Bäume und Hecke)
- Ein Abschnitt der geplanten Fortsetzung des Gewerberings wird trotz einer gleich „lautenden“ Festsetzung in die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 aufgenommen, um eine geeignete Erschließung sicherzustellen.

Es kann daher sein, dass der geplante Straßenabschnitt dann nicht mehr im Rahmen des B-Plans Nr. 62 darzustellen sein wird.

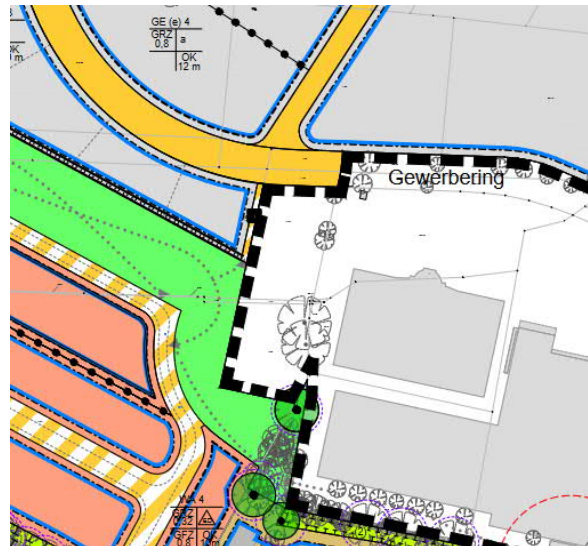


Abbildung 16 - Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 62

den Randbereich zur 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 betreffend (Stand 28.09.2021).

13.1.6.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 sowie für die zu treffenden Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum I „alt“
BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
LBO	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 86 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotop auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
BNatSchGuaÄndG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Art. 1 Ziffer 1 b): es wird „§ 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ in das BNatSchG eingefügt
LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf
Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
Biotopverordnung vom 13.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotop / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017	<ul style="list-style-type: none"> ○ Berücksichtigung von Knicks und Basis für Maßnahmen zur Kompensation sowie zum Schutz
BBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 4 Angaben zu Vorsorgeanforderungen ○ §§ 6 – 8: Vorsorgeanforderungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden ○ §§ 10 – 13: Erforderlichkeit von Untersuchungen, auch für orientierende und
○ LWG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ A-RW 1 (Hrsg. LLUR-SH 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung
○ Denkmalschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung ggf. vorkommender archäologischer Interessengebiete und Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ○ TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen

14.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmen

14.2.1. Schutzgut Mensch

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets selbst wird bereits durch einen Möbelmarkt (=> Firma „Küchen Aktuell“) genutzt und ist von Norden über den Gewerbering erschlossen. Östlich besteht ein weiterer Möbelmarkt (=> Fa. „Poco“), für den auch entlang der westlichen Seite des bisherigen Gebäudes von „Küchen Aktuell“ eine Zufahrt mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hergestellt wurde. Beide Möbelmärkte sind innerhalb festgesetzter Sonstiger Sondergebiete „Möbel“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO angesiedelt. Zwischen den Gebäuden der Möbelmärkte und dem „Gewerbering“ sind jeweils KFZ-Stellplätze für Kunden angelegt worden.

Der Gewerbering besteht als Verkehrsfläche.

Die westlich hinzutretenden Erweiterungsflächen für den Möbelmarkt „Küchen Aktuell“ sind über die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 in der Fassung der 3. Änderung nicht verbindlich überplant. Derzeit liegen diese Flächen brach.

Gemäß des bisherigen Flächennutzungsplans schließen nördlich des Gewerberings sowie westlich geplante Gewerbebauflächen an und im Südwesten Grünflächen mit zusätzlicher Funktion als Ausgleichsflächen (=> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - (s. Kap. 14.1.6.1)). Diese Darstellungen wurden für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 62 aufgegriffen (s. Kap. 14.1.6.1), jedoch befindet sich dieser Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren und hat bisher keine Rechtskraft erlangt.

Südlich der Sondergebietsflächen ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche „M“ verzeichnet und dementsprechend auch zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 62 vorgesehen.

Auf das Plangebiet wirkende landwirtschaftliche Betriebe oder produzierende Gewerbebetriebe mit einer immissionsschutzrechtlichen Relevanz für die Planung z. B. durch Gerüche oder Luftschadstoffemissionen sind in Kenntnis der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsschritten nicht bekannt.

Auch ist nicht bekannt, dass in einer planungsrelevanten Nähe ein sogenannter Störfallbetrieb liegt, der auf ein schutzbedürftiges Objekt nach § 50 BImSchG wirken könnte.

Bewertung:

Grundsätzlich sind folgende Lärmimmissionsgrenzwerte innerhalb der künftig nah gelegenen Allgemeinen Wohngebiete (südwestlich im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 62) und innerhalb des südlich gelegenen Mischgebiets als maßgebliche Lärm-Immissionsorte einzuhalten und innerhalb des Plangeltungsbereichs nach derzeitiger Einschätzung der Gemeinde Halstenbek und des Vorhabenträgers Lärm-Orientierungswerte entsprechend eines Gewerbegebietes zu beachten und Lärm-Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

Tabelle 1 - Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1

Nutzungsart	Orientierungswerte		
	tags	nachts	
		Verkehr ^{a)}	Anlagen ^{b)}
dB(A)			
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

^{a)} gilt für Verkehrslärm;

^{b)} gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Tabelle 2 - Lärm-Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

Die Gemeinde Halstenbek und der Vorhabenträger gehen davon aus, dass durch die Planung zur Bereitstellung von Erweiterungsflächen für einen in einem Sonstigen Sondergebiet ansässigen Möbelmarkt mit zugeordneten Stellplatzflächen und Flächen für Nebenanlagen eine insgesamt immissionsschutzrechtlich verträgliche Situation hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsarten gesichert werden kann. Durch die Einhaltung der o.g. Lärmorientierungs- und Grenzwerte sollen und können an allen Lärm-Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsmissionen (z. B. durch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe), Stäube, Luftschadstoffe oder Lichtmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Halstenbek nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet.

Bezüglich etwaiger Lichtmissionen werden die Maßgaben des § 41a BNatSchG einzuhalten sein.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Halstenbek nicht vor.

Erholungsnutzungen:

Das Plangebiet selbst erfüllt keine besondere Erholungsfunktion. Der straßenbegleitende Gehweg am „Gewerbering“ ist zu erhalten.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes für den

ortsansässigen Möbelmarkt eine außerhalb des Plangebiets bestehende Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte, auch wenn während des begrenzten Zeitraums der Durchführung von Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten vereinzelte Störungen der Wegnutzung am Gewerbering nicht auszuschließen sein werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Lärm und sonstige Emissionen / Immissionen:

Es liegen keine gutachterlichen Immissionsprognosen vor. Im Zuge der Planrealisierung und Sondergebietsnutzung sind die Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, und die Lärm-Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung –einzuhalten.

Da keine planungsrelevanten sonstigen Immissionen oder vom Plangebiet ausgehenden Emissionen von der Gemeinde erwartet werden und bisher auch nicht bekannt sind, sind diesbezüglich nach Kenntnisstand und nach Einschätzung der Gemeinde Halstenbek und des Vorhabenträgers keine Maßnahmen vorzusehen.

Erholungsnutzung:

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier abgesehen von Störungen während der Baugebietserschließung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind.

Die Plankonzeption beinhaltet eine Fortführung des „Gewerbering“ in westliche Richtung, so dass bei einer weiteren baulichen Entwicklung z. B. auf Grundlage des in Entwicklung befindlichen Bebauungsplans Nr. 62 der Gewerbering über den Abschnitt dieser Planänderung hinaus hergestellt wird und so auch Fuß- und Radwegverbindungen zu angrenzenden Flächen angelegt werden können.

Die Entwicklung von zusätzlichen Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet „Möbel“ anstelle eines Gewerbegebiets wird von der Gemeinde Halstenbek und dem Vorhabenträger als verträglich bewertet.

14.2.2. Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 06.07.2022 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Ergänzend fand hinsichtlich der Knickstrecken eine Zwischenabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Aufgrund der weitgehend klar erkennbaren Strukturen und Nutzungen ist es nicht erkennbar, dass Defizite bezgl. der Biotoptypenansprache bestehen. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

Knick



Lage: Westlicher Rand der Fl.st. 56/3 und 56/5 an / auf Grenze zu den Fl.st. 1166, 56/4 und 57/4

Es handelt sich um einen ebenerdigen dicht gewachsenen Knick von messtechnisch ermittelt 30,05 m Länge (aufgerundet 31 m Länge) mit Gehölzen wie Eiche, Zitterpappel, Salweide, Hasel, Spätblühender Traubenkirsche, Faulbaum. Der Knick ist in der 3. Änderung des VEPs Nr. 1 mit einem Erhaltungsgebot innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt.

Es ist ein gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.

Großbäume im Planbereich



Lage: östlicher Rand von Fl.st. 1166 im / am o.g. Knick

Es handelt sich von Norden nach Süden um drei Bäume von besonderer Größe und Wirkung im Ortsbild:

- 1 Eiche (Stamm ϕ ca. 1,0 m, Kronen ϕ ca. 22 m)
- 2 sehr dicht beieinander stehende Eichen (Stamm ϕ je ca. 0,55 bis 0,7 m, Kronen ϕ gesamt ca. 20 m)



Die genannten Großbäume sind aufgrund ihres Wuchses orts- bzw. landschaftsbildprägend sowie gem. der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt.

Großbaum am Planbereich



Lage: südwestlich des Plangebiets auf Fl.st. 57/4

Es handelt sich um eine große Eiche (Stamm ϕ ca. 0,55 m, Kronen ϕ ca. 18 m).

Der Großbaum ist aufgrund seines Wuchses orts- bzw. landschaftsbildprägend sowie gem. der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt.

Hecke

Lage: westlicher Rand Fl.st. 44/20 an / auf Grenze zu den Fl.st. 1164

Es handelt sich um eine ebenerdige Gehölzpflanzung aus Eiche, Weide, Schwarzerle, Rose, Spätblühender Traubenkirsche.

1 Erle und 1 Traubenkirsche erreichen Stammdurchmesser von ca. 0,2 m.

Die Hecke ist in der 3. Änderung des VEPs Nr. 1 innerhalb einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angelegt worden. Sie schirmt eine bestehende Zufahrt nach Westen ab.

Es ist kein Knick als gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.

1 Erle und 1 Traubenkirsche unterliegen dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Brache

Lage: Fl.st. 1159, 1163, 1164, 1161, 1166 westl. des bestehenden Möbelmarktes

Es handelt sich um eine seit mehreren Jahren brachliegende Fläche, auf der sich eine ruderale Gras- und Krautflur der mittleren Standorte entwickelt hat. Typische Arten sind Quecke, Weiches Honiggras, Wolliges Honiggras, Landreitgras, Knäulgras, Rotschwengel, Stadtnelkenwurz, Kanadische Goldrute, Rainfarn, Klette, Jakobsgreiskraut, Schmalblättriges Weidenröschen, Strumpflättriger Ampfer, Acker-Kratzdistel, Tüpfel-Johanniskraut, Kriechender Hahnenfuß, Stechender Holzzahn, etc.

In Nähe zur o.g. Hecke und zum Knick hat sich ein teils dichtes Brombeergestrüpp entwickelt. In der Fläche kommen einzelne junge Gehölze auf (Weißdorn, Eiche, Spätblühende Traubenkirsche, Zitterpappel, Rose, Weide, etc.).

Im Norden wird die Fläche von einem Trampelpfad gequert.

Verkehrsfläche „Gewerbering“

Lage: Fl.st. 43/10, 44/19 außerhalb des Planänderungsbereichs

Es handelt sich um eine Verkehrsfläche mit Grünstreifen an beiden Seiten, in den jeweils Linden mit Stammdurchmessern von ca. 0,2 m (+/- 5 cm) wachsen.

Die Grünstreifen besteht als Gras- und Krautflur und teilweise als Scherrasen entwickelt; sie sind im Zuge der Pflegearbeiten starken Störungen ausgesetzt.

Die Linden am Gewerbering unterliegen dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Bebauung im Planbereich

Lage: auf Fl.st. 44/20 und 56/3

Es handelt sich um den bestehenden Möbelmarkt der Fa. „Küchen Aktuell“ als großmaßstäbliches Gebäude, das weitgehend mit einem Gründach ausgestattet ist.

Umfahrung im Planbereich

Lage: Westlich des Bestandsgebäudes auf Fl.st. 44/11, 44/10 und 56/3

Es handelt um eine mit Betonpflastersteinen befestigte Fläche, die zum einen als Zufahrt zu Mitarbeiterstellplätzen und zum anderen als rückwärtige Zufahrt zu dem benachbarten Möbelmarkt auf Fl.st. 56/5 und 54/6.

Stellplatzanlagen im Planbereich

Lage: westlich des Bestandsgebäudes auf Fl.st. 44/11, 44/10 und 56/3

Zwischen „Gewerbering“ und dem Bestandsgebäude ist eine größere Stellplatzanlage für Kunden-KFZ angelegt worden, die durch eine Reihe mit Strauchpflanzungen und Baumpflanzungen (Eschen bis ca. 0,15 cm Stammdurchmesser) gegliedert ist.



Ferner sind 3 Linden und 2 Eschen mit Stammdurchmessern von je 0,2 m vorhanden; diese 5 Bäume unterliegen dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Die Stellplätze im Westen und Süden des Bestandsgebäudes weisen keine weiteren Gehölzpflanzungen auf, sofern von Fassadenbegrünungen an der westlichen Seite des Bestandsgebäudes abgesehen wird.

In Nähe zum Gewerbering besteht ein Trafo.

Es handelt sich um Stellplatzanlagen mit kleinen Grünflächenanteilen, die aus gestalterischen Gründen angelegt wurden. Es sind hier keine Strukturen entsprechend eines gesetzlich geschützten Biotops vorhanden und die Gehölze sind intensiven Nutzungen ausgesetzt.

Abbildung 17 - Fotos vom Plangebiet

Quelle: Reinhard Pollok

Vorkommen weiterer planungsrelevanter Biotoptypen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und im Plangebiet aufgrund der angetroffenen standörtlichen Bedingungen und Nutzungen nicht zu erwarten.

Es besteht die „Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutze des Baumbestandes“ – Baumschutzsatzung – vom 12.07.2022, gemäß der alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Durchmesser 19 cm) sowie alle Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (Durchmesser 25 cm), gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt sind. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend. Die ermittelten und dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind in der obigen Beschreibung der Biotoptypen benannt.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb eines mind. ca. 5 km messenden Umkreises ist weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet (=> Natura-2000-Gebiete) vorhanden. Es ist aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung durch Straßen, Bebauungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie aufgrund des Vorhabencharakters zur Erweiterung eines Möbelmarktes auf einer bereits zuvor für die Bebauung vorgesehenen Fläche entsprechend der Angaben in Kap. 14.1 keine planungsrelevante Betroffenheit eines Natura-2000-Gebietes zu erwarten.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Tabelle 3 - Betroffenheit von Biotopen

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Knick am westlichen Rand der Bestandsbebauung <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop • Bäume mit StammØ > 0,6 m, prägende Bäume <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es handelt sich um markante landschaftsbildprägende Bäume mit Kleinlebensräumen für diverse Tier- und Pflanzenarten ⇒ Schutz gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung
Flächen und Biotope mit hoher (= mittlerer) Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstige Bäume (StammØ < 0,6 m) • Hecke und sonstige Gehölze • Brache <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Gehölze und die Brache sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet; eine Erhaltung ist allerdings nicht gesichert. ⇒ Bäume ab ca. 19 cm Stammdurchmesser unterliegen der gemeindlichen Baumschutzsatzung.
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltete Grünflächen • Unbefestigte Straßenseitenstreifen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus den jeweiligen und auch aus angrenzenden Nutzungen ausgesetzt
Flächen mit Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche „Gewerbering“ • Bestandsgebäude aller Art • Umfahrung, Stellplatzanlagen, sonstige Flächen mit Teil- und Vollversiegelungen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die Flächen sind bereits erheblichen Störungen ausgesetzt; eine naturnahe Entwicklung ist nicht gegeben und nicht möglich

Die Planumsetzung wird zum Verlust von (messtechnisch ermittelten) 30,05 m - aufgerundet => 31 m - Knickstrecke und von folgenden Bäumen führen:

- 1 Eiche Stammφ ca. 1,0 m im Knick
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Knickerlass: 5 Bäume
- 1 Eiche Stammφ ca. 0,55 m im Knick
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Knickerlass: 2 Bäume
- 1 Eiche Stammφ ca. 0,55 m im Knick
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Knickerlass: 2 Bäume
- 1 Erle Stammφ ca. 0,2 m in Hecke an Westseite
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Baumschutzsatzung: 1 Baum
- 1 Traubenkirsche Stammφ ca. 0,2 m in Hecke an Westseite
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Baumschutzsatzung: 1 Baum

- 1 Esche Stammϕ ca. 0,2 m neben Westseite Bestandsgebäude
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Baumschutzsatzung: 1 Baum
- 1 Esche Stammϕ ca. 0,2 m neben Westseite Bestandsgebäude
=> Ausgleichspflanzung erforderlich gem. Baumschutzsatzung: 1 Baum

Es sind zur Kompensation der Baumverluste insgesamt 13 Bäume neu zu pflanzen.

Die sonstigen Bäume (=> abgesehen von den zuvor genannten 2 Eschen) im Bereich der Stellplatzanlage nördlich des Bestandsgebäudes müssen im Zuge der Planrealisierung nicht gefällt werden, da sie außerhalb der Baugrenzen stehen. Für diese Bäume wird daher keine Kompensation erforderlich.

Da zum einen keine unmittelbare Nähe zu einem Natura-2000-Gebiet besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters mit der Folge der Erweiterung eines bestehenden Möbelmarktes keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines Natura-2000-Gebietes durch z. B. Nährstoff- oder sonstige Schadstoffemissionen zu erwarten sind, ist vonseiten der Gemeinde Halstenbek ein Erfordernis für eine vertiefende FFH-Verträglichkeits (-vor-)prüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Es kommen in Schleswig-Holstein nur 3 sehr seltene höhere Pflanzenarten und eine Moosart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor:

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (=> Feuchtwiesen, Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (=> Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (=> Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte, die im Plangebiet nicht vorliegen, so dass die Arten im Plangeltungsbereich nicht vorkommen können.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Beanspruchung der Flächen für die Entwicklung von Bauflächen (hier: Sonstiges Sondergebiet „Möbel“, Verkehrsflächen) wird zu Verlusten bisheriger Gehölzbestände führen. Der Verlust von 30,05 m – aufgerundet 31 m - Knickstrecke ist entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz im Verhältnis 1:2 auszugleichen, also durch 62 m Knickneuanlage in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom März 2025 mittels folgender Knickausgleichsmaßnahme:

Knickausgleichsmaßnahme: Es wird an der südwestlichen Außenseite innerhalb des Plangeltungsbereichs eine Knickneuanlage von mind. 62 m Länge vorgesehen durch die Umsetzung folgender Maßgaben:

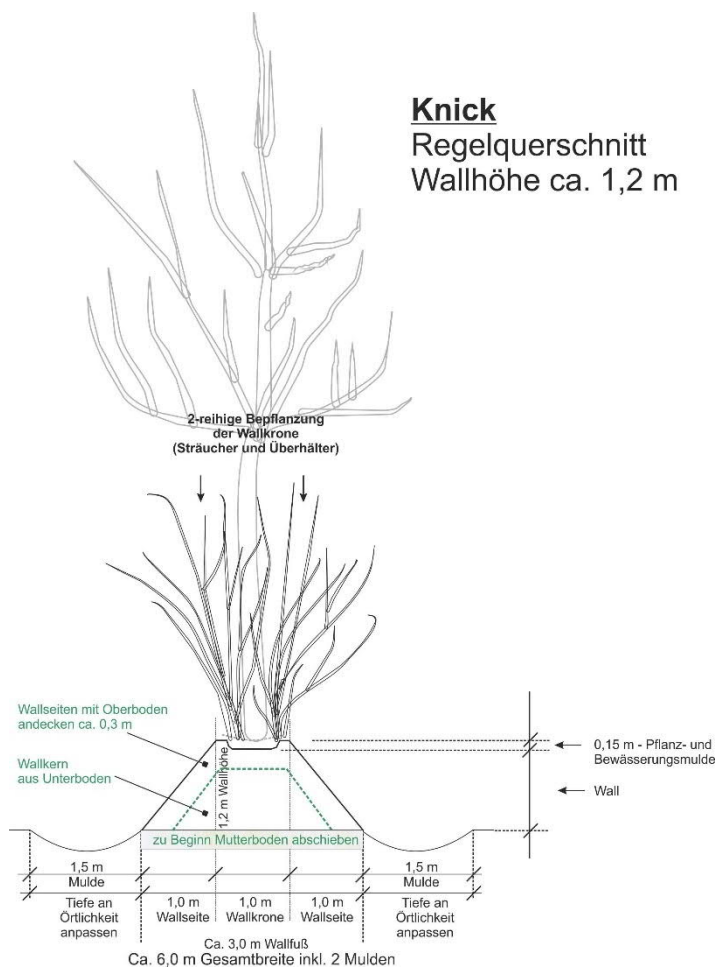
- Der Knickwall ist jeweils 1,2 m hoch mit einer Wallfußbreite von 3,0 m und einer Walkronenbreite von 1,0 m herzustellen. Die Walkkrone ist ca. 0,15 m tief auszumulden.
- Vor dem Aufsetzen des Walls ist der Oberboden (Mutterboden) zur Seite zu legen und anschließend zum Andecken des Walkerns zu verwenden.

- Der Wallkern wird aus Unterboden aufgesetzt. Somit besteht der Wall aus 2 Bodenarten. Zur Erstellung der Wallkerne ist ausschließlich mineralischer Unterboden (Untersuchungsnachweis nach den Vorgaben der LAGA M 20 (2004) - „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, TR Boden“) zu verwenden. Das Material darf den Zuordnungswert Z1.2 nicht überschreiten. Für die Überdeckung der Knickwallkerne (max. 30 cm Auftragungsstärke) ist humoser Oberboden zu verwenden. Dieser muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten.
- Der Knickwall ist nach dessen Aufschüttung und Profilierung mit einer ca. 0,1 m tiefen Mulde auf der Wallkrone bis zur Bepflanzung mit Gehölzen mit einer „Gründüngerpflanzenart“ wie Senf, Roggen oder Phacelia einzusäen, um das Aufwachsen der Knickgehölze zu erleichtern. Die Verwendung / Aussaat der Vielblättrigen Lupine ist unzulässig.
- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 2 x verpflanzten 4 bis 5-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern und / oder Heister bis ca. Höhe 1,2 m, wobei die Pflanzung in der Mulde auf der Wallkrone versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.

Geeignete Gehölze sind:

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* bzw. *C. laevigata*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Holzbirne (*Pyrus communis*)
 Stieleiche (*Quercus robur*) – als Strauch / Heister und als Überhälterbaum
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Stieleichen (*Quercus robur*)

- Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.
- Die Gehölzpflanzung ist mit einer mind. 10 cm starken Strohlage zu mulchen, um das Aufwachsen der Gehölze zu erleichtern.
- Auf neu herzustellenden Knickstrecken sind 6 Stieleichen (Quercus robur) der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm, in Abständen von je 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Geeignete Stützböcke sind herzustellen.
- Abgänge sind nachzupflanzen.
- Die neu angelegten Knickabschnitte sind zur Vermeidung von Wildverbisschäden während des Gehölzanwuchszeitraums in geeigneter Weise einzuzäunen.
- Der zum Schutz vor Wildschäden zu errichtende Zaun ist spätestens 10 Jahre nach der Pflanzung zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
- Die Pflanzungen sind spätestens während der nächsten auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode innerhalb der Zeitspanne vom 01.10. bis zum 15.04. des Folgejahres fertig zu stellen



Westlich des herzustellenden Knickwalls wird außerhalb des Pflanzbereichs eine Grünfläche entstehen (s. Vorentwurf B-Plan Nr. 62). Zudem wird im Pflanzbereich westlich des neuen Knickwalls auf 3 m Breite und östlich auf mind. 5 m Breite eine „Grünfläche“ in Überlagerung mit einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (= > § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) festgesetzt, so dass die Knickneuanlage nicht nur einen Anschluss an eine südlich davon fortsetzend bestehende Knickstrecke aufweist, sondern auch einen schutzgebenden Randstreifen, durch den eine naturnahe Entwicklung auch innerhalb des Siedlungsbereichs gegeben sein wird.

Die Grünfläche ist neben dem Knickwall wiesenartig zu entwickeln und zu pflegen nach folgenden Maßgaben:

- Mahd 1 x im Jahr nach dem 01. Juli zur Verhinderung eines Gehölzaufwuchses; eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig frühestens 6 Wochen nach der 1. Mahd
- Kein Ausbringen von Einsaaten, keine Pflanzungen, kein Ausbringen von Düngemitteln und oder / und Pflanzenschutzmitteln jedweder Art

In der Maßnahmenfläche dürfen Mulden zur Sammlung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser angelegt werden, sofern diese Mulden nicht gegenüber dem Untergrund abgedichtet werden, sie keine Versiegelungsflächen aufweisen sowie, wie oben genannt, wiesenartig entwickelt und gepflegt werden.

Dem Kompensationsbedarf von 62 m Knickherstellung steht somit ein Knickausgleich von 62 m Länge gegenüber, so dass das Ausgleichserfordernis vollständig biotoptypgleich abgegolten wird.

Die Gemeinde Halstenbek bittet die Untere Naturschutzbehörde darum, die Genehmigung zur Durchführung des Eingriffs in ein nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 geschütztes Biotop (=> Knick) in Aussicht zu stellen. Nach eingehender Prüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung des Möbelmarktes besteht nach Auffassung der Gemeinde Halstenbek keine Möglichkeit, den betroffenen Knickabschnitt zu erhalten.

Baumverluste führen gemäß den obigen Angaben zum Erfordernis der Pflanzung von 13 Bäumen, das durch die folgenden Baumpflanzungen A) und B) abgegolten wird:

- **Baumpflanzmaßnahme A:** Es werden nördlich der o.g. „Knickausgleichsmaßnahme A“ 7 heimische, standortgerechte und großkronige Hochstammlaubbäume der Baumschulqualität Stammumfang mind. 18 cm, mind. 4 x verpflanzt innerhalb einer mind. 5 m breiten Grünfläche gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Abstände zwischen den Bäumen betragen jeweils 7 m bis 10 m.

Zur Pflanzung geeignete Baumarten sind Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung ist einheitlich eine Baumart zu wählen.

Die Pflanzung der Baumreihe erfolgt innerhalb einer Schnitthecke aus einer oder mehreren heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten, die in der Dichte mind. 4 Gehölze je lfd. Meter Heckenstrecke mit mindestens 2 x verpflanzter Ware (Sträucher und Heister) zu pflanzen sind. Geeignete Heckengehölze sind: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Hinweis: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch und sind daher nicht verwendet werden.

Der Verlust von Hecken ist zwar nicht ausgleichspflichtig, jedoch wird es somit im vorliegenden Fall eine Heckenneuanlage an der westlichen Seite des Plangeltungsbereichs geben. Diese gestalterisch begründeten Pflanzungen (s. Kap. 14.2.1.7) werden zusammen mit den neu anzulegenden Knickstrecken insgesamt eine einfassende Gehölzstruktur ergeben, die der bisherigen Länge entspricht.

- **Baumpflanzmaßnahme B:** Die o. g. Knickausgleichsmaßnahme schließt die Pflanzung von 6 Hochstammlaubbäumen ein. Diese Baumpflanzungen sind gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.03.2025 als Maßnahme zum Ausgleich der Baumverluste geeignet. Als Baumart ist ausschließlich Stieleiche (*Quercus robur*) zu verwenden.

Dem Kompensationsbedarf von 13 Baumpflanzungen steht somit ein Ausgleich von 13 m Neupflanzungen gegenüber, so dass das Ausgleichserfordernis vollständig biotoptypgleich abgegolten wird.

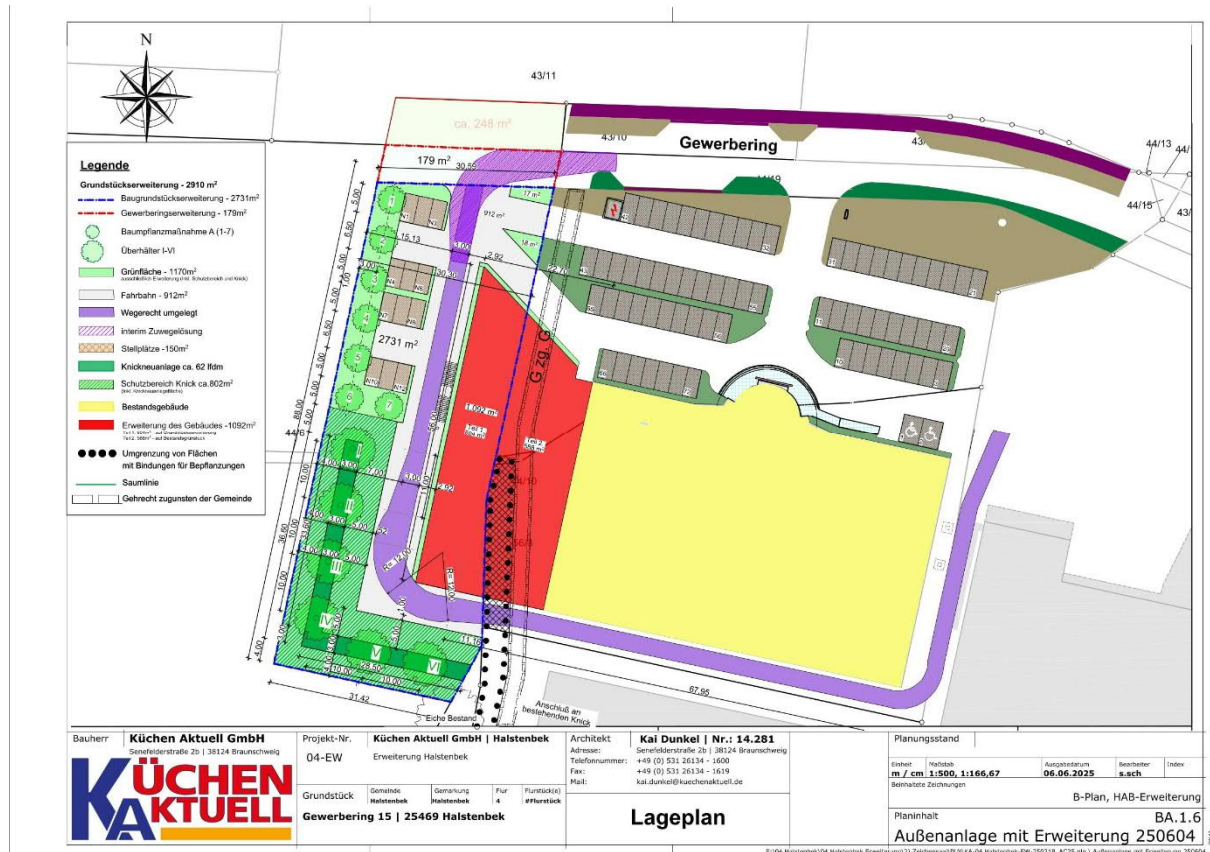


Abbildung 18 - Darstellung der geplanten Außenanlagen mit Erweiterungsbau

Quelle: Architekt Kai Dunkel, Stand 06.06.2025, unmaßstäblich verkleinert

Die Gemeinde Halstenbek bittet die Untere Naturschutzbehörde darum, die Genehmigung zur Durchführung des Eingriffs in 3 orts- bzw. landschaftsbildprägende Bäume in Aussicht zu stellen.

Die in Teil A - Planzeichnung - zur Pflanzung und Erhaltung festgesetzten Bäume und andere sich entwickelnde Bäume sind auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig entsprechend der Maßgaben der gemeindlichen Baumschutzsatzung vorzugsweise im Plangebiet und ansonsten innerhalb des Gemeindegebiets Halstenbek zu ersetzen.

Entsprechend Anlage 3 der gemeindlichen Baumschutzsatzung in der Fassung vom 12.07.2022 sind für Verluste geschützter Bäume, die nicht in der o. g. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bereits enthalten sind, die in der folgenden Tabelle genannten Anzahlen an Ausgleichsbäumen zu pflanzen:

Tabelle 4 - Auszug aus der Baumschutzsatzung

alter Baum			alter Baum			alter Baum		
Stammumfang cm	Stammdurchm. cm	neue Bäume cm	Stammumfang cm	Stammdurchm. cm	neue Bäume cm	Stammumfang cm	Stammdurchm. cm	neue Bäume cm
10	3,2	0	210	66,8	8	410	130,5	16
20	6,4	1	220	70,0	9	420	133,7	17
30	9,5	1	230	73,2	9	430	136,9	17
40	12,7	2	240	76,4	10	440	140,1	18
50	15,9	2	250	79,6	10	450	143,2	18
60	19,1	2	260	82,8	10	460	146,4	18
70	22,3	3	270	85,9	11	470	149,6	19
80	25,5	3	280	89,1	11	480	152,8	19
90	28,6	4	290	92,3	12	490	156,0	20
100	31,8	4	300	95,5	12	500	159,2	20
110	35,0	4	310	98,7	12	510	162,3	20
120	38,2	5	320	101,9	13	520	165,5	21
130	41,4	5	330	105,0	13	530	168,7	21
140	44,6	6	340	108,2	14	540	171,9	22
150	47,7	6	350	111,4	14	550	175,1	22
160	50,9	6	360	114,6	14	560	178,3	22
170	54,1	7	370	117,8	15	570	181,4	23
180	57,3	7	380	121,0	15	580	184,6	23
190	60,5	8	390	124,1	16	590	187,8	24
200	63,7	8	400	127,3	16	600	191,0	24

In der Nähe des geplanten Knicks, von Baumpflanzungen und in den Schutzbereichen zu erhaltender Bäume - auch zum Schutz von außerhalb des Plangeltungsbereichs stockenden, aber aufgrund der Kronenausdehnung auf das Plangebiet wirkenden Bäumen (derzeit: 1 Eiche am südwestlichen Rand des Plangebiets mit Standort auf Flurstück 57/4) - sind bei Baumaßnahmen jedweder Art im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m (=> Wurzelschutzbereich) Schutz- und Minimierungsmaßnahmen gemäß DIN 18920, R-SBB und ZTV Baumpflege umzusetzen. Den Kronentraufbereichen zzgl. 1,5 m Umkreis kommt die Funktion einer schutzgebenden Zone für den Wurzelraum der Großbäume zu, denn in diesen Flächen ist im Grundsatz

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Stellplätzen etc.,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

so weit wie möglich zu vermeiden.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Aufgrund der gemeindlichen Planungsziele und der bisherigen Planung ist darüber hinaus

keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Ein Erfordernis zur Festsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen besteht nicht.

14.2.3. Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Für das Plangebiet liegt eine „Faunistische Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchung“ von Dipl.-Biol. Karsten Lutz mit Stand vom 04.11.2023 vor. Es wurden in der Saison 2023 die Artengruppen in ihrem realen Bestand untersucht, die aufgrund der Biotopsituation zu erwarten sind und eine Relevanz für die artenschutzrechtliche Prüfung und für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufweisen. Im vorliegenden Planverfahren sind dies hier die europäischen Vogelarten und die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Fledermäuse. Jeweils 5 artgruppenspezifische Begehungen wurden durchgeführt. Folgende Artvorkommen wurden festgestellt:

Tabelle 5 - Artenliste der 2023 festgestellten Vogelarten

Anzahl = in der Saison 2023 festgestellte Anzahl, ○ = nur Nahrungsgebiet, SH: Rote-Liste-Status nach Kieckbusch et al. (2021) und DE: nach Ryslavy et al. (2020). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste; 3 = gefährdet; 2 = stark gefährdet; Trend = kurzfristige Bestandsentwicklung nach Kieckbusch et al. (2021): -- = Rückgang, / = stabil, + = Zunahme

Art	Anz	Trend	SH	DE
Arten mit großen Revieren				
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	□	+	-	-
Elster <i>Pica pica</i>	□	/	-	-
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	□	+	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	1	+	-	-
Gehölvögel mit kleinen Revieren				
Amsel <i>Turdus merula</i>	1	/	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	1	/	-	-
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	□	+	-	-
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	1	+	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	□	+	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	1	+	-	-
Zaunkönig <i>Troglodytes t.</i>	1	+	-	-
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	1	+	-	-

Tabelle 6 - Im Untersuchungsgebiet festgestellte Fledermausarten

DE = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (Meinig et al. 2020); SH = Rote Liste Schleswig-Holstein (Borkenhagen 2014); 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; - = nicht auf der Roten Liste geführt.

Art	Vorkommen	SH	DE
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Regelmäßig, 12 Ortungen	-	-
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	vereinzelt, 5 Ortungen	3	V

Die Zwergfledermaus trat im Untersuchungsgebiet kurzzeitig im Gehölz auf.

Vom Großen Abendsegler konnten Überflüge beobachtet werden, die sich über das ganze, kleine Untersuchungsgebiet verteilen, so dass eine kartografische Darstellung unnötig ist.

Hinweise auf Quartiere, d.h. Ausfliegen aus der Gebäudefassade oder aus den Bäumen bzw. Schwärmen vor Höhleneingängen wurden nicht festgestellt.

Während der Aus- und Einflugzeiten zur Wochenstubezeit wurden keine Hinweise für bestehende Quartiere im Untersuchungsgebiet festgestellt. Auch wurden zur Spätsommerzeit keine Hinweise für bestehende Balzquartiere beobachtet.

Auch Jagdrufe wurden während der Begehungen nicht festgestellt.

Von Lutz (2023) wurden die von Eingriffen betroffenen großen Eichen mit negativem Ergebnis auf Vorkommen der Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) überprüft.

Da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, können Fortpflanzungsstätten von Amphibien, Libellen oder anderen Gewässertieren ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) wurde ausgeschlossen.

Halstenbek liegt nach Borkenhagen (2011) und FÖAG (2019) nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*).

Das Plangebiet liegt nicht in einem oder an einem Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (s. Kap. 14.2.1.2). Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer bewertungsrelevanten Nähe (s. Kap. 14.2.1.2), so dass eine Betroffenheit eines Habitats einer besonders oder streng geschützten Tierart oder eine direkte Betroffenheit einer solchen Art nicht anzunehmen ist.

Aus dem oben Gesagten resultiert, dass gemäß Lutz (2023) als relevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse angenommen werden.

Potenzielle Betroffenheit von Arten,
Artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung der Planung:

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Gemäß Lutz (2023) werden die Wirkungen des Baubetriebes im Rahmen des im Hochbau üblichen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen.

Für Vogelarten mit großen Revieren (s. oben => Eichelhäher bis Ringeltaube) werden die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 BNatSchG bleiben und damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Von Bedeutung für die übrigen Vogelarten mit kleineren Revieren (s. oben => Amsel bis Zilpzalp) ist der Verlust von zusammenhängender Gehölz- und Gras- / Staudenflurenfläche (Ruderalfläche). Die Arten gehören allerdings zu den anpassungsfähigen Arten, die nahezu überall in Siedlungen vorkommen und dort im Bestand oft sogar noch zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Eine eventuelle kurzfristige Bestandsverminderung bis zur Neuentwicklung von Gehölzen können diese Arten mit ihren großen Populationen überstehen, ohne dass es zu einem Bestandseinbruch kommt.

Für Fledermausarten gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren und potenzielle Nahrungsflächen werden nur sehr wenig verkleinert. Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Teilen von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Auch ein FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet wird nicht betroffen sein – s. hierzu Angaben in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist gemäß Lutz (2023) folgende Maßnahme umzusetzen:

- Keine Rodung der Bäume in der Brutzeit (allgemeingültige Regelung § 39 BNatSchG) und kein Abbruch der Gebäude in der Brutzeit der Gebäudebrüter (April bis August).

Entsprechendes gilt für eine Baufeldräumung abseits bereits bebauter Flächen.

Glasfassaden an Gebäuden sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen.

Ggfs. festgestellte Baumhöhlen sind durch qualifizierte Personen auf Besatz durch Vogel- oder Fledermausarten zu prüfen und dürfen nur bei nachweislicher Unbedenklichkeit und nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde entfernt werden.

Wenn aus derzeit nicht bekannten Gründen im Zuge der Planrealisierung die vorgenannte Frist nicht eingehalten werden kann, so bedarf es einer Bestandsüberprüfung auf Vogel- und / oder Fledermausarten, die im Regelfall nicht älter als 5 Kalendertage vor Baubeginn sein darf, und einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Je nach Art und Umfang der Baumaßnahme können evtl. auch zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vergrämungsmaßnahmen zur Umsetzung kommen.

Hinsichtlich der Beleuchtung im Vorhabenbereich einschließlich der Erschließung sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“, der seit dem 01.03.2022 in Kraft getreten ist, zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und die Bauphase.

Die Lichtlenkung ist so auszuführen, dass eine wesentliche Aufhellung der Gehölze und sonstigen Flächen außerhalb des jeweiligen Tätigkeitsbereichs ausgeschlossen werden kann. Zudem ist die Beleuchtung grundsätzlich auf die auszuleuchtenden Betriebsflächen, Zufahrts- und Gehwege zu beschränken. Eine Abstrahlung nach oben ist auszuschließen.

Weiterhin ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zum Schutz von lichtempfindlichen bzw. lichtmeidenden Fledermausarten zu installieren.

So sind abgesehen von Firmenlogos und sicherheitsrelevanten Beleuchtungen sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= bernstein / amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von 3.000 Kelvin (besser 2.700 bis 2.400 Kelvin) auszustatten. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) dürfen nicht eingesetzt werden. Im Bereich der Verkehrswege sollten möglichst niedrige Mastleuchten aufgestellt werden, so dass dort, wo es möglich ist, eine Lichtpunkthöhe von max. 3 m erreicht werden kann, um die Lichtstreuung möglichst einzuschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen und Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Nach Kenntnis der Gemeinde Halstenbek und des Vorhabenträgers bestehen keine weiteren Maßnahmenerfordernisse. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen und bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und (bezüglich der Großbäume und dem Knick) der Kompensationspflanzungen werden die Voraussetzungen für eine Verträglichkeit des Planvorhabens hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange gegeben sein.

14.2.4. Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Für das Plangebiet ist gemäß des Umweltportal Schleswig-Holstein (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste...>, Maßstab 1:250.000) folgender Bodentyp angegeben:

- Pseudogley-Podsol aus Sand über Lehmsand und tiefem Sandlehm, Stauwasser zeitweilig anstehend

Zur Konkretisierung wurde für den Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung ein Baugrundgutachten durch GSB (Stand 25.03.2024) erstellt. In dem Rahmen wurden 6 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 8 m unter Gelände niedergebracht. Ab Gelände wurden bis max. $t = 0,80$ m Auffüllungen und Mutterböden erbohrt. Darunter stehen bis 6,00 m unter Gelände Geschiebeböden und Sande an.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen (z. B. Torfe, Mudden) gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Pinneberg als Untere Bodenschutzbehörde vom 05.09.2023 liegen dort keine Informationen über Ablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor. Auch im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek sind für das Plangebiet keine Altlasten, Altstandorte, Ablagerungen oder sonstigen Belastungen des Bodens mit boden- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen angegeben.

Versiegelungen sind in den Bereichen der Bestandsbebauungen mit zugeordneten Funktionsflächen einschließlich der Zufahrten und im Bereich des „Gewerbering“ inkl. der straßenbegleitenden Gehwege vorhanden.

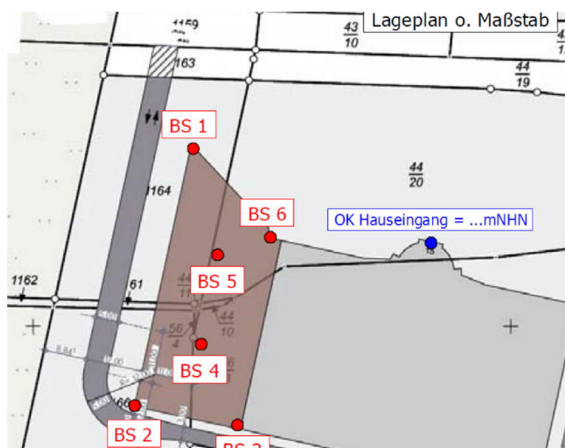


Abbildung 19 - Lage der Bohrpunkte zur Baugrunduntersuchung

(aus: GSB 2024)

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Hinsichtlich der Bebaubarkeit macht GSB (2024) folgende Angaben:

- Die mit anthropogenen Beimengungen versehenen Auffüllungen (BS 3) sind als setzungsverursachend anzusehen und daher nicht tragfähig und auszukoffern.
- Schwach humose Sandauffüllungen mit geringen anthropogenen Beimengungen (BS 5) können ggf. überbaut bzw. wiederverwendet werden.
- Die Mutterböden und Mutterbodenauffüllungen sind setzungsverursachend und ebenfalls auszukoffern.
- Die anstehenden gewachsenen Sande sind ausreichend scherfest, wenig zusammendrückbar und daher hinreichend tragfähig.
- Der Geschiebeboden wurde in steif-weicher, steifer und steif-halbfester Konsistenz angetroffen. Teilweise wurde der Geschiebelehm aufgrund seines hohen Sandanteils auch konsistenzlos angetroffen. So beschaffen sind sie hier ausreichend scherfest und als Gründungsträger für eine Flachgründung auf Streifen- und Einzelfundamenten oder Plattengründung bei entsprechenden Maßnahmen geeignet.

Vereinzelt aufgeweichte Geschiebeböden sind für die Maßnahme ausreichend tragfähig, soweit sie allerdings direkt in Gründungssohle angeschnitten werden, neigen sie zu Zerquetschungen und sind lokal auszutauschen.

- Aufgrund der geologischen Entstehung von Geschiebeböden ist das Vorkommen von wasserführenden Sandbändern und in seltenen Fällen das Antreffen von Steinen bis u. U. zur Findlingsgröße möglich.
- Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser kann infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens u. U. örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes aufstauen.

Grundsätzlich gilt: Die von GSB (2024) durchgeführte Baugrunduntersuchung ist im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten und entbindet nicht von der Notwendigkeit der Überprüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall und ggfs. der weiteren Vertiefung zur Beurteilung der Wechselbeziehung zwischen Baugrund und Bauwerk.

Für das Plangebiet geht die Gemeinde Halstenbek davon aus, dass hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden kann, da es keine Hinweise auf ggfs. gefährdende / belastende Bodenverunreinigungen gibt. Der vorhandene Mutterboden wird als abfallrechtlich unbedenklich eingeschätzt.

Im Plangebiet ist mit Versiegelungen von insgesamt max. 80 % des Sonstigen Sondergebietes zu rechnen. Verkehrsflächen des „Gewerbering“ könnten zu 100 % versiegelt oder mit Anlagen für den Verkehr versehen werden; dies gilt auch für den Fall, dass in den Straßenrandbereichen Grünstreifen und Baumpflanzungen hergestellt werden, denn diese Flächen sollen erforderlichenfalls für die Herstellung von Grundstückszufahrten und anderen Verkehrsanlagen einschließlich Entwässerungsmulden verfügbar sein.

Es ist davon auszugehen, dass über die Versiegelungen hinaus auf den geplanten Baugrundstücksflächen Bodenumlagerungen (=> Abgrabungen und Aufschüttungen zum Verbleib von Oberboden und / oder Aushubboden innerhalb des Plangebiets) stattfinden werden zur Herstellung eines grundstücksbezogenen Planums, zur Lenkung der Oberflächenwasserabflüsse und zur Gestaltung der Außenanlagen / Freianlagen. Da hierfür voraussichtlich mehr als 30 m³ Boden bewegt werden, sind diese Umlagerungen (=> Abgrabungen und Aufschüttungen) bewertungsrelevant und in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzustellen. Hiervon betroffen sein werden voraussichtlich die nicht versiegelten Anteile der Baugrundstücksflächen.

Mit Blick auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die Vorhabenfläche vor allem aufgrund der vorhandenen Bebauungen, der Lage außerhalb von Biotopverbundflächen und aufgrund des Fehlens von oberflächennah anstehendem Grundwasser (es handelt sich um Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser) als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet: es wird der Kompensationsfaktor 0,5 zugeordnet.

Die gemäß der hier zur Rede stehenden Planaufstellung zulässigen Neuversiegelungen sind nachfolgend (s. Abschnitt „Maßnahmen ...“) zusammengestellt. Es resultiert eine Größe der künftig maximal zulässigen und über das Maß der bisher zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

GSB (2024) gibt an, dass Geschiebelehm und -mergel in Verbindung mit Wasser bei dynamischer Beanspruchung zu Aufweichungen neigen. Da aufgeweichte Bodenschichtungen als Gründungsträger ungeeignet bzw. nur eingeschränkt geeignet sind und gegen Magerbeton oder verdichteten Sand ersetzt werden müssen, sind Aushubarbeiten derart durchzuführen, dass Aufweichungen vermieden werden.

Es kann bauvorhabenbezogen erforderlich sein, die bisherigen Kenntnisse über den Baugrund (s. GSB 2024) im Vorwege der Baurealisierung zu ergänzen. Im Plangebiet soll die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederhergestellt werden.

Aufgrund des Humusgehaltes wird der Mutterboden voraussichtlich einen erhöhten TOC-Gehalt (Gesamtkohlenstoffanteil, hier aufgrund der humosen Bodenbestandteile) aufweisen. Dieser stellt keine Einschränkung für die Verwertung als obere Lage einer durchwurzelbaren Schicht dar, sondern ist erwünscht. Die LAGA-Werte bezgl. des TOC-Gehaltes sind für den Mutterboden nicht anzuwenden. Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 12 BBodSchV in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Mutterboden ist ebenso wie der sonstige anfallende Bodenaushub nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiterzunutzen. 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 wiederverwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit, die letzte Möglichkeit darstellen.

Ein Erfordernis für weitere Maßnahmen hinsichtlich bodenhygienischer Maßnahmen ist der Gemeinde Halstenbek nicht bekannt.

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

Die Gemeinde Halstenbek und der Vorhabenträger streben in dem Zusammenhang für die Zeitspanne der Baugebieterschließung ein Bodenmanagementkonzept an, das durch den Vorhabenträger zu entwickeln und umzusetzen sein wird.

Sofern anders als es derzeit zu erwarten ist, im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zutage gefördert werden sollten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend zu benachrichtigen.

Es liegen der Gemeinde Halstenbek zwar keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor, aber da Halstenbek im Anhang zur „Kampfmittelverordnung“ vom 07.05.2012 benannt ist, wird voraussichtlich vor der Durchführung von Erdarbeiten / Tiefbauarbeiten eine Überprüfung durch das Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, erforderlich. Darüber hinaus sind getätigte Zufallsfunde durch die Gemeinde Halstenbek bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die gemäß den Festsetzungen der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans künftig zulässigen Eingriffe durch Versiegelungen als „Regelausgleichswert“ von 1:0,5 auszugleichen.

Für Sondergebietsflächen, auf denen über die Versiegelung hinaus Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen stattfinden, z. B. durch die Verteilung von Oberboden über eine Menge von 30 m³ hinaus, wird ein Kompensationsfaktor von 0,1 in Ansatz gebracht, da der Boden im Plangebiet verbleibt und er nach Abschluss der Verteilung begrünen werden kann bei bestehender Wasser- und Luftdurchlässigkeit.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind für die Pflanzung von Bäumen und Hecken und bei Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für eine Knickneuanlage und ansonsten für eine naturbetonte bzw. naturnahe Entwicklung ohne Versiegelungsflächen vorgesehen, so dass für diese Flächen kein Kompensationserfordernis besteht.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht auf Grundlage des anzuwendenden Runderlasses folgender Kompensationsbedarf:

Tabelle 7 - Kompensationserfordernis

Flächenart	Erläuterung	Eingriffsfläche [m²]	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Sonstiges Sondergebiet „SO-M/1“	8.490 m² Gesamtfläche Davon 6.810 m² bestehendes SO gem. geltendem Planrecht Vorhabenbedingt hinzutretende SO-Fläche = 1.680 m² ⇒ Neuversiegelung: 1.680 m² x 0,8 [GRZ] inkl. Nebenanlagen => Neuversiegelung auf max. 80 % =	1.344	0,5	672,0
im Sonstigen Sondergebiet „SO-M/1“	Aufschüttung / Abgrabung im Erweiterungsbereich 1.680 m² * 0,2 (20 %)	336	0,1	33,6
Verkehrsfläche „Gewerbering“	200 m² x Vollversiegelung ⇒ auf max. 100 %	200	0,5	100,0
Grünflächen (Maßnahmenfläche und Anpflanzfläche)	1.050 m² Knickherstellung mit Schutzstreifen sowie Anpflanzung von Bäumen und Hecke ⇒ kein Eingriff	0	0,0	0,0
Summe			rechnerisch	805,60
Summe			gerundet	806

Aufgrund der ermittelten Neuversiegelung resultiert ein Kompensationsbedarf von 806 m².

Der bestehende Kompensationsbedarf von 806 m² wird auf dem im Eigentum der Gemeinde Halstenbek befindlichen Flurstück 46 der Flur 5 in der Gemarkung Halstenbek vollständig außerhalb des Plangeltungsbereichs im Naturraum „Geest“ abgegolten, indem eine entsprechend große Teilfläche naturnah entwickelt wird. Dafür werden auf dem Flurstück die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelten Maßnahmen durch die Gemeinde Halstenbek umgesetzt.

14.2.5. **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer wie (Verbands-)Gräben oder Stillgewässer mit dauerhafter Wasserführung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des seit dem 27.01.2010 durch die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen (Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen) erklärten Wasserschutzgebiets.

Im Rahmen der Sondierungsbohrungen zur Erstellung des Baugrundgutachtens (GSB 2024) wurde während der Bohrarbeiten Wasser zwischen 3,20 m und 4,30 m Tiefe angetroffen. Dabei handelt es sich um Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser, das sich infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens u. U. örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes aufstauen kann.

Dieses Ergebnis deckt sich mit den Aussagen der Bodenkarte in <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste...>, gemäß der im Plangebiet zeitweise Stauwasser oberflächennah anstehen könnte.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Oberflächengewässer werden nicht betroffen sein.

Durch die künftigen Bebauungen werden kleinräumig die Oberflächenabflüsse und somit auch die grundstücksbezogene Speisung des Grundwassers verändert.

Gemäß GSB (2024) sind die anstehenden Böden für eine Regenwasserversickerung nicht ausreichend durchlässig. Da zusätzliche Oberflächen versiegelt werden, werden auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes mit Wasserhaushaltsbilanz A-RW1 (erstellt durch IBH, Stand 23.06.2025) Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse erforderlich (s. unten zu „Maßnahmen ...“), damit negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das bestehende Kanalnetz sowie die Vorflut vermieden und den Grundsätzen einer nachhaltigen und schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben entsprochen wird. In die Wasserhaushaltsbilanzierung fließt ausschließlich der Teil der Dachfläche ein, der auf dem neu zu versiegelnden Grundstücksbereich errichtet wird. Die Dachfläche, die auf dem bereits bebauten und versiegelten Grundstück entsteht, wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da an dieser Stelle keine Umwandlung von Grünland in versiegelte Fläche erfolgt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich Oberflächengewässer geht die Gemeinde Halstenbek von keinem Kompensationsbedarf aus, da kein Oberflächengewässer beeinträchtigt wird und keine Verbandsgewässer hydraulisch überlastet werden. Naturnahe Gewässerstrukturen sind nicht vorhanden.

Bezüglich der Oberflächenwasserabflüsse wird gemäß IBH (2025) die Gesamtwasserbilanz für das betrachtete Plangebiet nicht erfüllt, da die Böden keine Versickerung ermöglichen. Der Wasserhaushalt wird extrem geschädigt. Ein Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses ist nicht notwendig, da der überschüssige Oberflächenabfluss über einen Regenwasserkanal mit einer Einleitungsbeschränkung abgeführt wird. Aus dem gleichen Grund ist auch der Nachweis zur Vermeidung von Erosion nicht notwendig, da der Oberflächenabfluss in eine Regenwasserkanalisation eingeleitet wird.

Die von IBH (2025) durchgeführten Berechnungen führen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Abflussbeiwerte, Versickerungsanteile und Verdunstungsanteile zu folgenden Maßnahmen:

- Die neu entstehende Dachfläche der Gebäudeerweiterung wird als extensives Gründach mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm ausgebildet. Dadurch wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und verdunstet, wodurch die anfallenden Abflussmengen reduziert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser, das von der Dachbegrünung nicht aufgenommen werden kann, wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.
- Die neu zu befestigenden Flächen im Außenbereich werden mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt, um eine partielle Infiltration des Niederschlagswassers in die Tragschichten zu ermöglichen und den Oberflächenabfluss zu reduzieren. Der überschüssige, nicht versickerungsfähige Abfluss wird zunächst in flache Muldenstreifen im Randbereich abgeleitet und dann ebenfalls gezielt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet.
- Vor der Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt eine Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswassermengen, um die zulässige maximale Einleitmenge von 10 Litern pro Sekunde einzuhalten. Hierzu wird eine entsprechend bemessene Retentionseinrichtung vorgesehen, die anfallende Abflussspitzen zwischenpuffert und gedrosselt ableitet.

Gründächer können zusätzlich mit Solaranlagen versehen werden.

Die Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen“ sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet sind 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“ einzuhalten.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Landesverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Rellingen vom 27.01.2010 bestehen folgende Verbote bzw. dürfen vor dem Hintergrund der Erweiterung eines Möbelmarktes folgende Vorhaben / Anlagen nicht errichtet und / oder betrieben werden innerhalb der Schutzzone III (=> Auszug aus § 4 Abs 2 der WSG-VO):

- Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen (§ 19 a WHG) der WGK 2 und 3 zu errichten oder wesentlich zu ändern,
- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der WGK 2 mit mehr als 100 m³ Inhalt und der WGK 3 mit mehr als 10 m³ Inhalt zu errichten oder zu erweitern,
- auswasch- oder auslaugbare wassergefährdende Materialien beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen zu verwenden,

- Rückstände aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisande außerhalb von dafür zugelassenen Anlagen zu lagern oder abzulagern,
- Abwasser in den Untergrund einzuleiten, zu versickern, verrieseln oder zu verregnen; dies gilt nicht für Niederschlagswasser, für die Untergrundverrieselung von gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen, sofern eine Ableitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich ist, sowie für Abwasser, das durch landwirtschaftlichen Gebrauch verunreinigt ist und dazu bestimmt ist, zu Zwecken der Düngung auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden aufgebracht zu werden,
- feste oder flüssige Dünge-, Futter- oder Pflanzenschutzmittel sowie Sekundärrohstoffdünger, insbesondere Klärschlamm oder Kompost außerhalb von Gebäuden, flüssigkeitsdichten Anlagen oder Silagewickelballen zu lagern; ausgenommen davon sind Kompost aus der Gehölzproduktion, die Kompostierung in Hausgärten, die Lagerung von Kalk sowie die Lagerung von Futtermitteln, bei denen keine Sickersäfte anfallen,
- in der Zeit vom 15. September bis zum 31. Januar des folgenden Jahres stickstoffhaltige Düngemittel auszubringen, einzuarbeiten oder abzulagern;

Folgende Vorhaben / Anlagen sind gemäß § 4 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung innerhalb der Schutzzone III genehmigungspflichtig (=> Auszug aus § 4 Abs 1 der WSG-VO):

- Anlagen zur unterirdischen behälterlosen Lagerung (Tiefspeicherung) wassergefährdender Stoffe anzulegen oder wesentlich zu ändern,
- Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme zu errichten oder wesentlich zu ändern,
- Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vorzunehmen,
- Zwischenlager für Abfälle, ausgenommen die Sammlung und Bereitstellung von Abfällen zur Entsorgung, sowie Anlagen zur Verwertung von Abfällen zu errichten oder wesentlich zu ändern,
- Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln der WGK 2 und 3 zu errichten oder wesentlich zu ändern, sowie stillgelegte Anlagen über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten bestehen zu lassen,
- Motorsportanlagen anzulegen oder wesentlich zu ändern sowie Motorsportveranstaltungen außerhalb bestehender Motorsportanlagen durchzuführen,
- auswasch- oder auslaugbare wassergefährdende Materialien außerhalb von dafür zugelassenen Anlagen zu lagern,
- Steine, Erden oder andere oberflächennahe Rohstoffe zu gewinnen.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheit mit möglichem Stauwasserauftreten weist das Plangebiet bezüglich des ggfs. Baus von Kellern keine bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen (=> sogenannte „weiße Wanne“) eine Eignung auf. Es wird in dem Fall vermutlich unvermeidbar sein, zumindest temporär während der Bauzeit eine Wasserhaltung vorzunehmen.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.

Schmutzwasser wird über das örtliche Leitungsnetz abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Halstenbek sichergestellt.

14.2.6. Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zum einen durch die im Osten und im Süden innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets bestehenden Bebauungen und zum anderen durch außerhalb stehende Baumpflanzungen im Norden entlang des „Gewerberings“ an drei Seiten relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist. Die bestehende Abschirmung durch einen Knick, Großbäume und eine Hecke im Westen wird im Zuge der Planrealisierung entfallen und neuherzustellen sein (s. Kap. 14.2.2).

Westlich des bisherigen Sondergebiets bzw. der bisher begrenzenden Gehölzbestände besteht eine weitgehend offene Brachfläche, die zum einen für weitere Bebauungen vorgesehen (=> B-Plan Nr. 62 in Aufstellung) und zum anderen von Bestandsbebauungen umgeben ist.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammlerbecken o. Ä. sind in dem nur gering geneigten Gelände nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Gemeinde Halstenbek aus den gemeindlichen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor. Erheblich emittierende Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe sind im Nahbereich nicht bekannt.

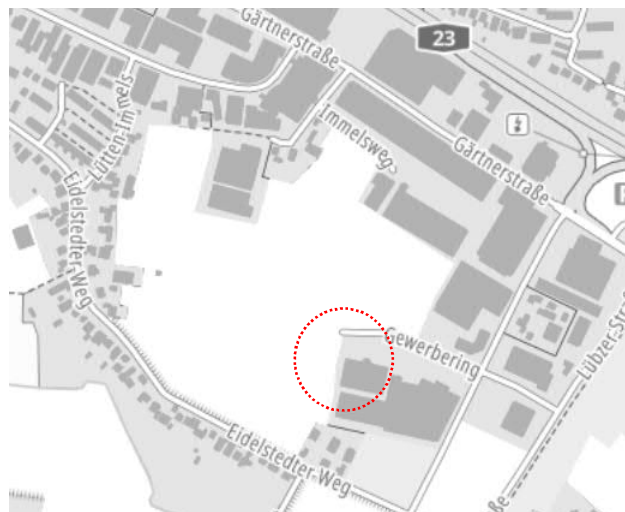


Abbildung 20 - Übersichtskarte für den Umgebungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des VEPs Nr. 5

(aus: Umweltportal SH, 2023)

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Die Gemeinde Halstenbek geht davon aus, dass durch die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes für einen Möbelmarkt keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas entstehen werden. Ein Erfordernis zur Wiederherstellung einer Abschirmung gegenüber Einflüssen von außen, z. B. hinsichtlich einwirkender Winde, ist nur entlang der westlichen Seite des Plangebiets erkennbar und wie in Kap. 14.2.2 „Schutzgut Pflanzen ...“ dargelegt auch vorgesehen. Zudem würde hierdurch auch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebiets bzw. eine Gliederung gegenüber den zu gegebener Zeit westlich geplanten weiteren Bauflächen entstehen.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung bzw. die geplante Nutzung eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels aufweist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Im Sondergebiet Möbel SO-M/1 ist das in der Planzeichnung mit (B) gekennzeichnete Bestandshauptgebäude bereits weitgehend mit einem Gründach versehen. Gründächer tragen aufgrund ihrer Kapazität zur Wasseraufnahme mit Verdunstung (s. Kap. 14.2.5 „Schutzgut Wasser“) auch ausgleichend bezüglich der kleinräumigen Temperaturentwicklung und der Luftfeuchtigkeit bei.

Im Sondergebiet Möbel SO-M/1 sind die in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichneten Dachflächen dauerhaft extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zu begrünen.

Aufgestellte montierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind zulässig, da Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch mit Gründächern kombiniert werden können.

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

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

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.

14.2.7. Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet umfasst ein zweigeteiltes Plangebiet: in der Mitte und im Osten bestehen bereits Bebauungen durch den zu erweiternden Möbelmarkt mit zugeordneten Stellplätzen und Funktionsflächen. Gehölzbestände (Knick, Großbäume, Hecke) bilden im Westen eine Einfassung der Bestandsbebauung und westlich davon liegt eine weitgehend offene Brachfläche. Die Verkehrsfläche „Gewerbering“ bildet den nördlichen Plangebietsrand.

Das Plangebiet liegt zwischen

- Bestandsbebauungen eines sonstigen Sondergebietes „Möbel“ im Osten und Südosten / Süden,
- einer durch Gehölze abgeschirmten gemischten Bebauung im Südwesten,
- Brachflächen im Westen und im Nordwesten
- und Gewerbebebauungen nordöstlich des „Gewerbering“.

Größere Sichtweiten bestehen nur nach Westen, und zwar nur westlich der bisher bestehenden Gehölzeinfassung des Sonstiges Sondergebietes.

Ortsbild- bzw. landschaftsbildprägender Baumbestand besteht westlich der Bestandsbebauungen. Dabei handelt es sich um

- 3 große Eichen innerhalb des Planänderungsbereiches,
- 1 große Eiche südlich außerhalb, aber nah an der Grenze zum Planänderungsbereich,
- 1 Knick
- sowie 1 Heckenabschnitt.

Markant und für die Planung bedeutend sind ferner die Bäume entlang des Gewerberings sowie alle Bäume ab ca. 60 cm Stammumfang, da diese unter die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung fallen.

An der Westseite des Bestandsgebäudes ist eine Fassadenbegrünung vorhanden.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen einschließlich der gliedernden Gehölzbestände im und am Plangebiet wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen - insofern sei hier auf dieses Kapitel 14.2.2 verwiesen.

Das Gelände weist geringe Höhenunterschiede auf, mit Höhen zwischen ca. +16 m NHN und ca. +17 m NHN.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Es wird insgesamt ein Bereich mit bestehenden Bebauungen des Möbelmarktes in westliche Richtung erweitert, wodurch die westlich des Bestandsgebäudes vorhandenen Gehölze (Knick, 3 Großbäume, Hecke), einige weitere nicht ortsbildprägende Bäume und Teile einer offenen Brachfläche am Siedlungsrand überplant und infolgedessen in Form einer Verschiebung in westliche Richtung neu strukturiert werden.

Bestandsgebäude können im Plangebiet verbleiben, da die Baugrenzen entsprechend gefasst und erweitert werden. Zugleich kann es aber auch zu Neubauten kommen, die über eine reine Ergänzung des baulichen Bestands hinausgehen.

Insgesamt wird die Bebauung weiter in westliche Richtung entwickelt, so dass ein neuer Siedlungsrand entstehen wird.

Die neuen Gebäude werden eine Höhe („GH“) von maximal 15 m und eine Traufhöhe „TH“ von maximal 13,0 im Sonstigen Sondergebiet „SO-M/1“ haben, was der bisherigen Planfestsetzung entspricht.

Baumbestände am Gewerbering und größtenteils auch im Bereich der Stellplatzanlagen können erhalten werden.

Auf dem Bestandsgebäude ist ein Gründach vorhanden, das erhalten werden kann. Auf dem Erweiterungsbau wird ebenfalls ein Gründach angelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Entsprechend der Angaben in Kap. 14.2.2 „Schutzgut Pflanzen ...“ sind vorhandene Gehölze wichtig und sollen soweit wie möglich erhalten werden.

Zur Kompensation der Baumverluste sind Ausgleichspflanzungen entsprechend der Angaben in Kap. 14.2.2 „Schutzgut Pflanzen ...“ in Verbindung mit einer Knickausgleichsmaßnahme am westlichen Rand des Planänderungsbereichs geplant. Zusätzlich ist im Bereich der geplanten Baumpflanzungen eine Laubholzhecke herzustellen.

Die mit Ihren Kronen von außerhalb in das Plangebiet ragenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und es sind zum Schutz der Bäume in deren Kronentraufbereichen zzgl. eines 1,5 m messenden Umkreises folgende Maßnahmen nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und nach der R-SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege umzusetzen; diese sind insbesondere:

- Der Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m darf außerhalb bestehender Zufahrten / Wege / Straßen / Gebäuden nicht befahren werden, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-)lagerfläche genutzt werden, um Schäden an Wurzeln, Stamm und Krone zu vermeiden.
- Der zu schützende Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m bzw. der im Rahmen der nachgeordneten Bauantragstellung und -genehmigung geprüfte Wurzelschutzbereich / Baumschutzbereich ist vor Baubeginn durch einen nicht verrückbaren Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Bei unvermeidbaren Arbeiten in Nähe von Bäumen / Großbäumen sind die Stämme der Bäume mit einem effektiven Stammschutz zu versehen, z. B. aus umgelegten Drainagerohren mit stabilen Holzbohlen und es sind druckverteilende Bodenplatten (sogenannte Baggermatratzen o. Ä.) auszulegen
- Bei unvermeidbaren Arbeiten in Nähe von Bäumen / Großbäumen sind diese nur mit Handschachtung oder Absaugtechnik bei 2,50 m Mindestabstand vom Stammfuß auszuführen.
- Sofern beim Aufgraben Starkwurzeln von 2 cm Durchmesser oder mehr auftreten / gefunden werden, sind diese Wurzeln zu erhalten oder ersatzweise sind fachgerecht saubere und glatte Schnitte herzustellen und eine fachgerechte Wundbehandlung ist vorzunehmen. Es ist nicht zulässig, z. B. mit einem Bagger oder anderem Großgerät Starkwurzeln abzureißen. Bei Wurzelverlust ist ein ausgleichender Kronenschnitt fachgerecht vorzunehmen.
- Gründungen im Wurzelschutzbereich sollten nur mit Punktfundamenten erfolgen, die außerhalb der statisch wichtigen Wurzeln errichtet werden (eine vorherige Suchschachtung ist dann erforderlich).
- Im Rahmen der Baustelleneinweisung, des Baubeginns und möglicherweise auch während der Bauzeit wird die Einsetzung eines Baumsachverständigen oder ggfs. einer qualifizierten Umweltbaubegleitung empfohlen zur Sicherstellung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bäume.

- Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Stoffe zum Durchlüften des Wurzelbereichs müssen eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der geschädigten Wurzeln sicherstellen. Geeignet sind z.B. GW, GI nach DIN 18196. (Weitgestufte Kies Sand Gemische (GW) Intermittierend gestufte Kies Sand - Gemische (GI))
- Im Anschluss der Bautätigkeiten sind weitere Maßnahmen zu treffen, z.B. bei einem Sauerstoff-, Nährstoff- und Wassermangel - Vertrocknen oder Erfrieren von Wurzeln ist eine Durchlüftung des Bodens und ggfs. eine Nährstoffversorgung vorzunehmen, um mögliche Schädigungen aufzufangen.
- Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie für Änderungen im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Zur Gestaltung des Plangebiets sind ferner folgende Maßnahmen umzusetzen:

- An den in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten ist im Abstand von 2 m - Achsmaß - ein Band aus 3 Stück vertikalen Rankhilfen vom Bodenniveau bis zur Traufe zu spannen. Jede Rankhilfe ist mit je 1 Stück Rankpflanze, Wuchshöhe mind. 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 2/3 der Fassade zu begrünen.

Artenvorschläge für Rankpflanzen sind: Wilder Wein (*Parthenocissus* in Sorten), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geissblatt (*Lonicera caprifolium*), Blauregen (*Wisteria spec.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)

- Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplatzfläche mit einem heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Je Baugrundstück sind mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und mit geeigneten Maßnahmen gegen ein Überfahren zu schützen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschläge für Bäume auf Stellplatzanlagen sind:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Türmen sind nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird.

Beleuchtete Werbeanlagen müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten und zur Begrenzung von Aufhellungen des Umgebungsbereichs die Maßgaben des § 41a BNatSchG einhalten (s. Kap. 14.2.1.3).

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Anlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Oberkante von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, darf die jeweils dazugehörige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

Bezüglich der Insektenfreundlichkeit von beleuchteten Werbeanlagen wird auf die Aussagen zum Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung – in Kapitel 14.2.3 „Schutzgut Tiere ...“ verwiesen.

- Als Einfriedung sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstückseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ sind berankte Draht- oder Metallgitterzäune mit mindestens 3 Kletterpflanzen / m zulässig.

Geeignete Arten für Hecken sind: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Artenvorschläge für Rankpflanzen sind: Wilder Wein (*Parthenocissus* in Sorten), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Gemäß § 8 Landesbauordnung sind Grundstücksflächen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind außerhalb der Zuwegungen, Stellplätze und sonstigen Funktionsflächen unzulässig.

„Schotter- und Kiesgärten“ enthalten meist nur wenig oder gar keine Pflanzen und sind ohne positive Wirkung für die Artenvielfalt und das Klima in der Ortslage – anders als strukturreich begrünte Gärten, die als sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel wertvoll sind. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab.

Es wird eine Sonderbaufläche erweitert, die insgesamt eine neu zu gestaltende westliche Eingrünung erfordert, auch als Abgrenzung zu einer weiteren Siedlungsentwicklung westlich dieses Planänderungsbereichs. Zudem sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung umzusetzen. Die nach derzeitigem Planungsstand geeigneten Möglichkeiten zur baulichen Ergänzung des bestehenden Möbelmarktes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes und zur Entwicklung einer landschaftsgerechten Neugestaltung sind oben dargelegt. Zugleich wird es nicht möglich sein und es ist auch nicht Ziel der Gemeinde Halstenbek, die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.

Die Gemeinde Halstenbek geht davon aus, dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

14.2.8. **Schutzgut kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt gemäß des Digitalen Atlas Nord / Archäologie Atlas SH nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale vorhanden bzw. der Gemeinde Halstenbek bekannt und es sind auch keine Kulturdenkmale im / am Plangebiet in der Liste der Kulturdenkmale für den Kreis Pinneberg mit Stand vom 04.08.2025 aufgeführt.

Auf die Lage des Plangebiets ...

- an der Straße „Gewerbering“,
- im Bereich von Bestandsbebauungen gemäß des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 in der Fassung der 3. Änderung,
- nördlich gemischter Bebauungen,
- im derzeitigen Ortsrandbereich im Übergang zu einer Brachfläche,

- in Nachbarschaft zu südwestlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen, für die das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 begonnen wurde,
- in einem Bereich mit zeitweise oberflächennah anstehendem Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser
- sowie innerhalb eines Wasserschutzgebietes ...

... wurde ausgehend von der Vorhabenbeschreibung (Kap. 14.1.1) bereits insbesondere in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“, „Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“, „Boden“ und „Fläche“, „Wasser“ und „Landschaft“ eingegangen, auf die somit verwiesen wird.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind derzeit nicht bekannt.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Archäologische Fundstellen können trotz der auf weiten Teilen bestehenden baulichen Vorprägung und der fehlenden Kennzeichnung als archäologisches Interessengebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten. Das Plangebiet ist ansonsten bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung.

Die Straße „Gewerbering“ wird als Anknüpfungspunkt für die Verkehrserschließung aufgegriffen bzw. genutzt, so dass die bisherige Stichstraße nur auf einem Abschnitt in westliche Richtung verlängert werden muss. Am Gewerbering ist der straßenbegleitende Baumbestand entsprechend der Angaben in den Kapiteln 13.2.2 „Schutzgut Pflanzen ...“ und 13.2.7 „Schutzgut Landschaft“ zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Halstenbek geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Möbel“ nach Westen nicht entstehen werden. Die im Zuge des angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 62 (Planungsstand „Vorentwurf“) anvisierten Planungsziele werden bei der Ausarbeitung der hier zur Rede stehenden 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 berücksichtigt.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung auf Grundlage einer der Planänderung nachgeordneten konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch die Gemeinde Halstenbek und / oder den Vorhabenträger zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Genehmigung und Ausführungsplanung einzubeziehen. Dabei wird auch die Entwässerungssituation zu prüfen und sicherzustellen sein.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird gemäß IBH (2025) die seitens der Gemeindewerke Halstenbek vorgegebene Einleitmenge von 10 Litern pro Sekunde für das gesamte Grundstück einzuhalten sein, sodass die Auswirkungen auf das Vorflutgewässer als geringfügig einzustufen sind.

Das „Wasserschutzgebiet Rellingen“ wird vor Beeinträchtigungen zu schützen sein.

Das örtliche Nutzungsgefüge wird durch die Ergänzung bestehender Gewerbebebauungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes und durch die Verlagerung der bisherigen Siedlungsrandeingrünung in westliche Richtung verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Generell gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die

Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Maßgaben der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen (Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen) vom 27. Januar 2010 sind einzuhalten.

Die Verkehrsanbindung an den „Gewerbering“ wird zu prüfen und in die nachgeordnete Objektplanung einzubeziehen sein.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

14.2.9. **Wechselwirkungen**

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das am „Gewerbering“ gelegene Plangebiet vor allem durch die bisherigen Bebauungen eines Möbelmarktes in einem Sonstigen Sondergebiet entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 i. d. F. der 3. Änderung und bei Trennung durch unterschiedliche Gehölzbestände daran westlich anschließend durch eine Brachfläche geprägt ist.

In den Kapiteln 13.2.1 bis 13.2.8 wird deutlich, dass sich die westliche Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes, die Fortführung der Straße „Gewerbering“ und die Neuherstellung eingrünender Gehölzstrukturen vor allem auf die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Pflanzen und Tiere (jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt), Boden, Wasser, Landschaft und sonstige Sachgüter auswirken können bzw. werden. Die zu erwartenden Eingriffe können jedoch deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen zu erwarten bzw. bekannt.

14.2.10. **Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung soll entsprechend den ortsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Halstenbek auf Antrag des Vorhabenträgers zu einer planungsrechtlichen Absicherung einer Erweiterung eines bestehenden Möbelhauses führen.

Hierdurch kann die Gemeinde im Rahmen der zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten dem Anliegen zur Standortsicherung für das bereits ortsansässige Unternehmen nachkommen. Dafür wird die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 aufgestellt, auf Grundlage der 25. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die zu erwartenden Eingriffe in Großbäume und einen Knick können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Flächenhafte Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Zuordnung von Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen zwar außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb des Gemeindegebiets Halstenbek und somit im naturräumlichen Zusammenhang vollständig kompensiert.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die 25. Änderung des Flächennutzungsplans kann die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 nicht aufgestellt werden, und ohne die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 könnte die geplante Erweiterung des bestehenden Möbelmarktes nicht erfolgen, da aufgrund der hohen Verkaufsfläche eine solche Entwicklung innerhalb eines Gewerbegebietes nicht möglich wäre. Die hinzukommenden Bauflächen sind bisher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Es könnten nur in begrenztem Rahmen innerhalb des Bestands Entwicklungen vorstattgehen auf Grundlage der rechtswirksamen 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1.

Die geplante Ergänzung der Bestandsbebauung in westliche Richtung wäre nicht möglich, so dass außerhalb der Bestandsgebäude bzw. Bestandsfestsetzung der rechtswirksamen Bauleitplanung die Flächen voraussichtlich weiterhin brachliegen würden oder ggf. eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden würde. Zur Bereitstellung von vergleichbaren Bauflächen wären die Gemeinde Halstenbek und der Vorhabenträger auf eine erneute Standortsuche angewiesen, da, ausgehend vom baulichen Bestand, aufgrund der an 3 Seiten bestehenden Bebauungen bzw. der Straße „Gewerbering“ keine geeignete Erweiterungsmöglichkeit besteht. Die angestrebte Standortsicherung des ortsansässigen Betriebes könnte nicht erreicht werden.

14.3. Zusätzliche Angaben

14.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 werden im Wesentlichen folgende zu nennende Verfahren angewendet und deren Ergebnisse inhaltlich genutzt:

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage des geltenden Erlasses vom 09.12.2013 wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht des Bebauungsplans (hier: Vorhaben- und Erschließungsplan) integriert.

Für die Ermittlung des Knick-Ausgleichserfordernisses wird der Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH vom 20.01.2017 angewendet.

Ergänzend wird hinsichtlich entfallender Bäume die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes – Baumschutzsatzung - vom 12.07.2022 berücksichtigt.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG werden Aussagen zum Artenschutz in Form eines Fachbeitrags zum

Artenschutz auf Grundlage örtlicher Begehungen und einer Biotoptypenaufnahme mit ergänzender Potenzialanalyse in die Planung eingestellt. Die Angabe bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten wird in den Umweltbericht in die Kapitel zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere (jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt) integriert.

„Baugrunduntersuchung“

Zur Erkundung des Baugrunds wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden für die Beurteilung der Eignung als Baugrund, für die Ausarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes und für die Erstellung des Planentwurfs genutzt werden.

Aussagen für die Ableitung voraussichtlich erforderlicher Baumaßnahmen und zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers werden getroffen.

„Wasserwirtschaftliches Konzept“

Aufgrund des Erfordernisses zur Regelung des Wasserabflusses vor dem Hintergrund des im Regelfall anzunehmenden Flächenbedarfs für Anlagen zur Sammlung, Retention, Verdunstung und Ableitung von Oberflächenwasser und aufgrund des ggf. stellen- und zeitweise oberflächennah anstehenden Stauwassers wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt und gutachterlicherseits ermittelte Schutz- und / oder Maßnahmenerfordernisse werden ggf. durch geeignete Festsetzungen in der Planung berücksichtigt.

„Einzelhandelsgutachten“

Zur Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten für die Sicherstellung, dass das Vorhaben an dem Standort in verträglicher Weise umgesetzt werden kann, wurde ein Einzelhandelsgutachten mit einer Überprüfung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP S-H ausgearbeitet.

Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans und die im Parallelverfahren erfolgende 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das sogenannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände für beide Bauleitplanungen gemeinsam durchgeführt, ausgewertet und die Stellungnahmen, Anregungen und die vorgebrachten umweltrelevanten Informationen einschließlich der nach § 11 Abs. 1 LaPlaG abgeforderten landesplanerischen Stellungnahme wurden entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung zur „Entwurfsplanung“ in die Bauleitplanung eingestellt. Entsprechendes gilt für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wird angestrebt, dass auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt werden kann, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

14.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Planaufstellung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen werden zuzuordnen sein:

- Der Knick südwestlich / westlich des bisherigen Plangebiets ist ein gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 gesetzlich geschütztes Biotop.
Eingriffe in den Knick bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
Die Kompensation ist durch die plangebende Gemeinde sicherzustellen. Dafür ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ausreichend bemessene Knickanlage im Plangebiet festgesetzt.
- Prägende Großbäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m unterliegen dem Schutz des LNatSchG. Eingriffe in derartige Bäume bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
Zusätzlich gilt die gemeindliche Baumschutzsatzung für Bäume mit Stammumfängen ab 60 cm.
Die Erhaltung geschützter / zu schützender Bäume obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
Die Kompensation zu erwartender Eingriffe ist durch die plangebende Gemeinde sicherzustellen. Dafür sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausreichend bemessene Baumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt.
- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m der zu erhaltenden Bäume dürfen keine baulichen Anlagen hergestellt werden, keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Aufschüttungen und / oder Abgrabungen ausgeführt werden. Dennoch unvermeidbare Arbeiten sind unter Beachtung und Maßnahmenumsetzung nach DIN 18920, R-SBB und ZTV-Baumpflege auszuführen.
Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere sind örtliche Bestandsüberprüfungen bei Arbeiten an Bestandsgebäuden sowie bei Eingriffen in Großbäume erforderlich und Schutzfristen nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten.
Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Hinsichtlich der Beleuchtung im Sonstigen Sondergebiet sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG einzuhalten.
Die Einhaltung der Maßgabe gilt für jeden - auch bereits während der Bauausführung sowie nach Umsetzung der Planung für die Beleuchtung innerhalb des Plangeltungsbereichs.
- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Gemeindegebiet Halstenbek auf Flurstück 46 der Flur 5, Gemarkung Halstenbek, kompensiert werden.
Die Bereitstellung der Fläche und die Sicherung einer geeigneten naturnahen Entwicklung muss durch die Gemeinde Halstenbek im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger sichergestellt werden.
- Die Herstellung baulicher Anlagen und die Ausführung von Tätigkeiten mit einem erhöhten Potenzial einer Gefährdung des Grundwassers finden nicht statt.
Die Beachtung dieser Maßgabe bzw. der Landesverordnung für das Wasserschutzgebiet (WSG) „Rellingen“ obliegt dem Ausführenden im Zusammenwirken mit der plangebenden Gemeinde Halstenbek.

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der nachgeordneten Planrealisierung zu prüfen und sollen erhalten werden.
Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der Realisierungsplanung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, damit eine Überlastung der Vorflut vermieden wird.
Die Beachtung dieser Maßgaben obliegt dem Ausführenden / dem Vorhabenträger im Zusammenwirken mit der plangebenden Gemeinde.
- Archäologische Funde dürfen nicht beschädigt werden und sind dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen.
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden im Zusammenwirken mit der plangebenden Gemeinde.
- Die Umsetzung von Maßnahmen zur Neugestaltung des Gebiets durch eine Knickherstellung, Hecken, Bäume und Fassadenbegrünungen ist erforderlich.
Maßgaben zur Herstellung von Gründächern und zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind einzuhalten.
Die Beachtung dieser Maßgaben obliegt der plangebenden Gemeinde bei Übertragung der Verpflichtung auf den Vorhabenträger in Zusammenwirken mit dessen Architekten und ausführenden Firmen. Es bedarf der Kontrolle durch die plangebende Gemeinde im Zusammenwirken mit den jeweiligen Genehmigungsbehörden.

14.4. Fehlende Kenntnisse

Es liegen keine Detailinformationen über das überplante Areal zu folgenden Themen vor: Klimadaten, längerfristige Grundwasserstandmessungen, vorhabenbezogene Entwässerung, ergänzende Bodenuntersuchungen mit Bezug zu einzelnen Bauvorhaben.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits vorhandenen Informationen ist entsprechend den Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die 5. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 hinreichenden Kenntnis- und Datenlage auszugehen. Fehlende Informationen können insbesondere im Zuge der Objektplanung und / oder der Planrealisierung gewonnen werden, sodass von der Gemeinde Halstenbek in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planungserhebliches Defizit für die Planänderung gesehen wird. Daher ist ein Erfordernis für weitere Untersuchungen nicht bekannt / nicht gegeben.

14.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das im Gewerbering 15 ansässige Unternehmen „Küchen Aktuell GmbH“ hat die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 - Seemoorweg – bei der Gemeinde Halstenbek mit Schreiben vom 20.01.2022 beantragt. Ein Planaufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2022 von der Gemeindevertretung Halstenbek gefasst.

Da an der Anschrift „Gewerbering Nr. 15“ bereits die (hier: Fa. „Küchen aktuell“) ansässig ist, da der Standort zu deren mittel- und langfristigen Sicherung einer Modernisierung und

Erweiterung um zusätzliche Beratungsplätze für Kunden bedarf und da aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung im Randbereich der Metropolregion Hamburg hier Räumlichkeiten für die standortübergreifende Fortbildung von Betriebsangehörigen hergestellt werden sollen, soll der bestehende Standort in westliche Richtung erweitert werden.

Durch Festlegung einer maximalen Verkaufsflächenerweiterung von 1.600 m² wird die maximale Verkaufsfläche 5.900 m² betragen und eine Erweiterung von Randsortimenten wird ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 gelten die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 und die der 2. Änderung mit Datum der Rechtskraft 26.04.2004 fort, sofern in dieser 5. Planänderung und Erweiterung die Festsetzungen nicht ausdrücklich geändert werden. Die 4. Änderung des VEPs wurde nicht umgesetzt.

Die Planung umfasst eine insgesamt ca. 0,974 ha große Fläche, von der bereits für 0,788 ha Planrecht als Sonstiges Sondergebiet und als Verkehrsfläche besteht.

Es werden nach erfolgter Alternativenprüfung und Feststellung der Eignung für die geplante Nutzung (=> sonstiges Sondergebiet „Möbel“) die Flurstücke 44/10, 44/11, 44/20, 56/3, 56/4, 1161, 1164, 1166 und 1163 der Flur 4 in der Gemarkung Halstenbek überplant.

Die Planung geht von der im Parallelverfahren erfolgenden 25. Änderung des Flächennutzungsplans aus, sodass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Bezüglich des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** gehen die Gemeinde Halstenbek und der Vorhabenträger davon aus, dass durch die Planung zur Bereitstellung von Erweiterungsflächen für einen in einem Sonstigen Sondergebiet ansässigen Möbelmarkt mit zugeordneten Stellplatzflächen und Flächen für Nebenanlagen eine insgesamt immissionsschutzrechtlich verträgliche Situation hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsarten gesichert werden kann. Durch die Einhaltung der Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, und der Lärm-Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - sollen und können an allen Lärm-Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein. Es werden daher keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (z. B. durch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe), Stäube, Luftschadstoffe oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Halstenbek nicht relevant.

Bezüglich etwaiger Lichtemissionen werden die Maßgaben des § 41a BNatSchG einzuhalten sein.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Halstenbek nicht vor.

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da abgesehen von geringen Störungen während der Planrealisierung keine beeinträchtigenden Veränderungen zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen und der biologischen Vielfalt** sind aufgrund der Inanspruchnahme eines ca. 30 m langen Knickabschnitts und des Entfallens von Großbäumen zu erwarten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Ausgleich im Plangebiet erbracht, indem ein 62 m langer Knick innerhalb einer naturnah zu entwickelnden Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Überlagerung mit einer Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB angelegt wird und indem 13 Hochstamm-Laubbäume an der westlichen Seite des Plangebiets gepflanzt werden.

Es sind keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope und keine Wälder im / am Plangebiet vorhanden.

Eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Ein am südwestlichen Rand außerhalb des Plangeltungsbereichs stockender prägender Großbaum kann erhalten werden. Bei Baumaßnahmen jedweder Art im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Großbäume – auch wenn sie außerhalb des Plangebiets stehen, aber aufgrund ihrer Größe auf das Plangebiet wirken – zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind Schutz- und Minimierungsmaßnahmen gemäß DIN 18920, R-SBB und ZTV Baumpflege umzusetzen. Den Kronentraufbereichen zzgl. 1,5 m Umkreis kommt die Funktion einer Schutzgebenden Zone für den Wurzelraum der Großbäume zu.

Zu beachten ist, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten gemäß den Ergebnissen einer faunistischen Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchung (Dipl.-Biol. K. Lutz, 2023) bezgl. etwaiger Brutvogelvorkommen allgemein durch Gehölzfällungen und sonstige Habitatverluste entstehen. Dies wird vermieden durch eine artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September => Anwendung der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG)

Ein Erfordernis für weitere Maßnahmen wurde nicht festgestellt.

Bei Beachtung der genannten Maßnahme sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der geschützten Vogelarten zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt voraussichtlich nicht.

Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten.

Die Maßgaben des zukünftigen § 41a BNatSchG zur Minimierung der Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Fledermäusen durch Licht sind generell einzuhalten. Dieses gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung wird kein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG beeinträchtigt oder betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** und **Schutzgut Fläche** entstehen durch die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen einschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Verkehrsflächen und durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen westlich der Bestandsbebauung.

Es stehen Pseudogley- Podsol aus Sand über Lehmsand und tiefem Sande an, wobei im Bereich der Bestandsbebauungen Bodenveränderungen bereits vorhanden sind.

Für den Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung wurde ein Baugrundgutachten durch GSB (Stand 25.03.2024) erstellt. In dem Rahmen wurden 6 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 8 m unter Gelände niedergebracht. Ab Gelände wurden bis max. t = 0,80 m Auffüllungen und Mutterböden erbohrt. Darunter stehen bis 6,00 m unter Gelände Geschiebeböden und Sande an.

Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiterzunutzen und ansonsten fachgerecht zu behandeln und unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen abzutransportieren. Die Erstellung eines Bodenmanagements im Rahmen der Planrealisierung ist angeraten.

Für die geplanten Bauungen wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 806 m² bzw.

Ökopunkten ermittelt, der auf Flurstück 46 der Flur 5 in der Gemarkung Halstenbek vollständig außerhalb des Plangeltungsbereichs im Naturraum „Geest“ abgegolten wird, indem eine entsprechend große Teilfläche naturnah entwickelt wird.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch die Veränderung der Oberflächenabflüsse und somit auch der grundstücksbezogenen Speisung des Grundwassers. Oberflächengewässer werden nicht betroffen sein.

Gemäß GSB (2024) sind die anstehenden Böden für eine Regenwasserversickerung nicht ausreichend durchlässig. Entsprechend dem wasserwirtschaftlichen Konzept mit Wasserhaushaltsbilanz A-RW1 (erstellt durch IBH, Stand 23.06.2025) werden Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse erforderlich, damit negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das bestehende Kanalnetz sowie die Vorflut vermieden und den Grundsätzen einer nachhaltigen und schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben entsprochen wird:

- neu entstehende Dachfläche der Gebäudeerweiterung wird als Gründach ausgebildet
- neu zu befestigende Flächen im Außenbereich werden mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt
- vor der Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt eine Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswassermengen, um die zulässige maximale Einleitmenge von 10 Litern pro Sekunde einzuhalten.

Die Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen“ sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

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“ einzuhalten.

Das oberflächennah anstehende Stauwasser ist zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass eine Überprüfung der tatsächlich erforderlichen Trockenhaltungsmaßnahmen in jedem Einzelfall nach Kenntnis der tatsächlichen Randbedingungen (Bauwerksausbildung, Bauwerkshöhe, Baugrund im Grundrissbereich) erfolgen muss.

Schmutzwasser wird über das örtliche Leitungsnetz abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Halstenbek sichergestellt.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Erweiterung eines sonstigen Sondergebiets „Möbel“ keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind. Maßnahmen zur Herstellung von Knicks und Baumpflanzungen sowie Sicherung von bedeutenden Gehölzbeständen, zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung i.V.m. herzustellenden Gründächern, zur Wasserrückhaltung und zur Anlage von privaten Grünflächen werden einen Beitrag zur Minimierung der generellen Auswirkungen der intensiveren Bauflächennutzung auf das Klima leisten. Solaranlagen auf Gebäuden leisten ebenso einen positiven Beitrag wie die o. g. Gründächer.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) entstehen durch Baumfällungen und einen Knickverlust. Die zur Kompensation (s. „Schutzgut Pflanzen ...“) geplanten Neuanlagen bzw. Neupflanzungen werden zusammen mit einer Anpassung der hinzutretenden Gebäudeabmessungen an die Bestandsbebauung sowie weiteren Gehölzpflanzungen auf Stellplätzen, Gründächern und Fassadenbegrünungen insgesamt zu einer der räumlichen Lage entsprechenden Neugestaltung führen, so dass kein weiterer Maßnahmenbedarf besteht.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nicht. Sofern innerhalb des Plangebietes

archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird hinsichtlich der Erweiterung der bestehenden Sondergebietsnutzung „Möbel“ sowie der Ergänzung der Verkehrsfläche „Gewerbering“ betroffen sein. Insgesamt geht die Gemeinde Halstenbek davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Möbel“ nach Westen nicht entstehen werden. Die im Zuge des angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 62 (Planungsstand „Vorentwurf“) anvisierten Planungsziele werden bei der Ausarbeitung der hier zur Rede stehenden 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 berücksichtigt.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu prüfen.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird gemäß IBH (2025) die seitens der Gemeindewerke Halstenbek vorgegebene Abfluss- bzw. Einleitmenge von 10 Litern pro Sekunde für das gesamte Grundstück einzuhalten sein.

Die Maßgaben der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen (Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen) vom 27. Januar 2010 sind einzuhalten.

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Halstenbek und dem Vorhabenträger nicht bekannt.

Durch die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 auf Grundlage der 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend den kommunalen Zielsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung einer bisher brachliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und von Grünstrukturen in ein sonstiges Sondergebiet „Möbel“ geschaffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in die Umweltbelange können durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung soweit verringert und im Übrigen durch Zuordnung erforderlicher Anteile aus einer mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsfläche so weit kompensiert werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

14.6. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es wird die Bereitstellung von 806 m² Kompensationsfläche erforderlich. Hierfür sind Kosten in des von der Gemeinde Halstenbek ermittelten Satzes zu veranschlagen, da es sich um eine gemeindeeigene Fläche handelt und die Entwicklung samt Unterhaltungsmaßnahmen in Zuständigkeit der Gemeinde Halstenbek verbleibt.

Für die Herstellung des Knicks sind Kosten von ca. € 150,- je lfd. Meter zu veranschlagen.

Für die Pflanzung von Hochstamm-Laubbäumen sind inkl. Entwicklungspflege Kosten zwischen € 500,- und € 1.000,- je Baum zu veranschlagen.

14.7. Quellen des Umweltberichts

- Digitaler Atlas Nord „Archäologie-Atlas SH“ <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>.- Stand 19.04.2023

- DN.Stadtplanung (2023): Städtebauliches Konzept und Vorwurf für die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 der Gemeinde Halstenbek
- Felshart, Dipl.-Ing. Martin (2022): Gewerbering 15 in Halstenbek Lage- und Höhenplan.- Stand 10.02.2022
- Gemeinde Halstenbek (1998 / 2011): Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 in der Fassung der 3. Änderung
- Gemeinde Halstenbek (1998): Landschaftsplan
- Gemeinde Halstenbek (2003): Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung
- Gemeinde Halstenbek (2017): BV Küchen Aktuell, hier: fachlicher Hinweis nach Umwelt- und Naturschutz.- Vermerk vom 04.04.2017
- Gemeinde Halstenbek (2021): Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 62.- Stand 28.09.2021
- Gemeinde Halstenbek (2022): Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes – Baumschutzsatzung -.- vom 12.07.2022
- GSB Grundbauingenieure GmbH (2024): Erweiterung eines Fachmarktes in 25469 Halstenbek, Baugrundgutachten
- Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH & Co. KG (2025): Erweiterung Fachmarkt Halstenbek, Wasserhaushaltsbilanz A-RW1
- Junker + Kruse, Stadtforschung (2023): Entwicklungsperspektive Wohnmeile Halstenbek - Herleitung städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenvarianten
- Lutz, Karsten (2023): Faunistische Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchung in Halstenbek für eine Erweiterung von „Küchen-Aktuell“
- MEKUN SH (2022): Überwachungsplan zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein Anhang 1: Verzeichnis der Betriebsbereiche in Schleswig-Holstein.- https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte//immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.pdf?__blob=publicationFile&v=2.- Stand 23.02.2022
- MLUIR SH (2010) Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rellingen (Wasserschutzgebietsverordnung Rellingen) Vom 27. Januar 2010

14.8. „Checkliste“ hins. der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB

In der nachfolgenden Aufstellung wird angegeben, an welchen Stellen des Umweltberichtes die gemäß in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erforderlichen Bestandteile berücksichtigt sind:

Ziffer aus Anlage 1 BauGB	Bestandteil gem. Anlage 1 BauGB	Berücksichtigt im Umweltbericht in => Kapitel ggfs. Erläuterung
1.	Einleitung mit folgenden Angaben	
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Kap. 14.1.1 Kap. 14.1.1, Kap.14.1.2 Detaillierte Angaben in Kap. 14.2.4
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	Kap. 14.1.6
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben	Kap. 14.2
a)	eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	Bestandsaufnahme schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8 Voraussichtlich Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung in Kap. 14.2.10

b)	eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands inkl. Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8 jeweils im Abschnitt „Bewertung“ bzw. „Bewertung und Betroffenheit durch die Planung“ Die Angaben zu § 1 Abs. 6 Nr.7 a) bis i) sind wie folgt in die Planung eingegangen und berücksichtigt: a) Kap. 14.2.2 bis 14.2.7 b) Kap. 14.2.2, 14.2.3 c) Kap. 14.2.1 d) Kap. 14.2.8 e) Kap. 14.1.1; 14.2.5 f) Kap. 14.1.1; 14.2.6 g) Kap. 14.1.6.1 h) Kap. 14.2.6 und darüber hinaus für den Planungsfall nicht zutreffend i) Kap. 14.2.1 bis 14.2.8, 14.2.9
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Kap. 14.1.1 und jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 13.2.8
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Sofern zutreffend sind die Emissionen jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8 dargelegt
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Kap. 14.1.1
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Kap. 14.1.1, 14.2.1 (Störfallbetriebe, menschliche Gesundheit) Kap. 14.2.8 (kulturelles Erbe)

ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Änderungsbereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kap. 14.1.4
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Kap. 14.2.6
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	Sofern zutreffend jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8 Kap. 14.3.1
die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen		jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 14.2.1 bis 14.2.8
d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Änderungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Kap. 14.1.2

e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;	Kap. 14.1.1, 14.2.1 (Störfallbetriebe)
3.	zusätzliche Angaben	Kap. 14.3
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	Kap. 14.3.1 Kap. 14.3.3
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Kap. 14.3.2
c)	eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	Kap. 14.5
d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Kap. 14.7

15. Flächenbilanz

Tabelle 8 - Flächenbilanz für den Geltungsbereich

Bezeichnung	Fläche in ha
Sondergebiet	0,849
davon: Flächen für Stellplätze und Nebengebäude	0,344
davon: Fläche mit G-, F-, L-Recht	0,060
Private Grünflächen	0,105
davon: Maßnahmenfläche	0,080
davon: Anpflanzfläche	0,025
Verkehrsflächen	0,020
Räumlicher Geltungsbereich	0,974

(Stand: 11.08.2025)

16. Kosten

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

17. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	6
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem geltenden Planrecht (Änderungsbereich ist rot markiert)...7	
Abbildung 3 - Überlagerung der 3. und 5. Änderung und Erweiterung des VEPs Nr.1	8
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Verortung des Geltungsbereichs.....	10
Abbildung 5 - links: Ausschnitt aus dem wirksamen F-Plan mit Geltungsbereich, rechts: Änderungsbereich der 25. F-Planänderung	12
Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek.....	13
Abbildung 7 - Auszug aus der 3. Änd. des VEPs Nr. 1 von 2011	14
Abbildung 8 - Lageplan Außenanlagen mit Erweiterung in rot	16
Abbildung 9 - Grundriss EG mit Erweiterungsanbau in Farbe.....	16
Abbildung 10 - Grundriss 1.OG mit Erweiterungsanbau in Farbe	17
Abbildung 11 - Visualisierung Nordseite mit Erweiterungsanbau rechts.....	17
Abbildung 12 - Nebenzeichnung 1 - Regelquerschnitt Knick.....	24
Abbildung 13 - Luftbild mit Geltungsbereich	39
Abbildung 14 - Darstellung der bisherigen Bauleitplanung.....	40
Abbildung 15 - links: Ausschnitt aus dem wirksamen F-Plan mit Geltungsbereich, rechts: Entwurf der 25. F-Planänderung.....	48
Abbildung 16 - Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 62.....	49
Abbildung 17 - Fotos vom Plangebiet.....	59
Abbildung 18 - Darstellung der geplanten Außenanlagen mit Erweiterungsbau.....	65
Abbildung 19 - Lage der Bohrpunkte zur Baugrunduntersuchung.....	71
Abbildung 20 - Übersichtskarte für den Umgebungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des VEPs Nr. 5.....	78
Tabelle 1 - Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1	53
Tabelle 2 - Lärm-Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV.....	53
Tabelle 3 - Betroffenheit von Biotopen.....	60
Tabelle 4 - Auszug aus der Baumschutzsatzung	66
Tabelle 5 - Artenliste der 2023 festgestellten Vogelarten.....	67
Tabelle 6 - Im Untersuchungsgebiet festgestellte Fledermausarten.....	68
Tabelle 7 - Kompensationserfordernis	74
Tabelle 8 - Flächenbilanz für den Geltungsbereich.....	99

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Halstenbek, den

.....

Der Bürgermeister