

# **Gemeinde Halstenbek (Kreis Pinneberg)**



## **3. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - Seemoorweg -**

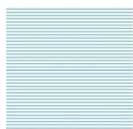
### **Begründung**

**Gemeinde Halstenbek****3. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - Seemoorweg -**

für das Gebiet westlich des Seemoorweges, in einer mittleren Tiefe von ca. 180 m sowie südlich des Gewerberinges in einer mittleren Tiefe von ca. 145 m

**Auftraggeber:**

Seemoorweg Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG  
Gewerbering 9 - 13  
25469 Halstenbek

**Auftragnehmer:**

**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

Dipl. Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld  
Dipl. Ing. Anne Nachtmann

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 (1)	§ 4 (2)		

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen</b>	<b>6</b>
4.1	Beschreibung des Vorhabens	6
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3	Abstandsflächen	7
4.4	Gebäudehöhen	8
4.5	Festsetzungen zur Grünordnung	8
4.5.1	Stellplatz- und Fassadenbegrünung	8
4.5.2	Dachbegrünung und Nutzung der Sonnenenergie	9
4.5.3	Feuerwehrumfahrten	9
4.6	Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen	9
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch</b>	<b>11</b>
8.1	Einleitung	11
8.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
8.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	12
8.1.3	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
8.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	14
8.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18
8.2.3	Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen	19
8.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
8.3	Zusätzliche Angaben	19
8.4	Zusammenfassung	19
<b>9</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## **1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines**

---

1997 wurde von der Gemeinde Halstenbek das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 eingeleitet. Rechtsgrundlage war das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Der Plan ist seit dem 29.06.1998 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt im nord-östlichen Gemeindegebiet von Halstenbek; in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und den Sondergebieten 'Einrichtungsmarkt' [Wohnmeile Halstenbek] sowie der Bundesautobahn A 23.

Das mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich ermöglichte Vorhaben, die Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Büro- und Lagergebäude für die Firma Johannes Zemlin GmbH und die Errichtung eines Möbelabholmarktes für die Firma Schulenburg ist plangemäß realisiert worden (Erschließungsflächen und Hochbau).

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

Der ca. 29.180 qm große Geltungsbereich der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 umfasst das Sondergebiet 'Möbel'. Es handelt sich dabei um Flächen westlich des Seemoorweges und südlich vom heutigen 'Gewerbering', der auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgebaut worden ist und das Plangebiet an die Lübzer Straße anbindet. Über die Lübzer Straße ist das Plangebiet dann unmittelbar an das regionale und überregionale Straßennetz (BAB A 23/ Anschlussstelle Krupunder) angeschlossen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem der 2. Änderung und Erweiterung. Er umfasst die Flurstücke 44/5, 56/2, 54/6 und 56/1 [Vorhaben] und die Flurstücke 43/5, 43/4 und 56/1 [Erschließung], der Flur 4 in der Gemarkung Halstenbek.

## **2 Planungsanlass und Planungsziele**

---

Der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtete und unter dem Namen SB-Philip geführte Möbelabholmarkt sieht sich wie andere Möbelhäuser auch einem ständigen Wettbewerb ausgesetzt, der es erfordert, laufend mittel- bis langfristig wirkende Investitionsentscheidungen und Umstrukturierungen anzugehen. Als eigenständig geführtes Unternehmen ist der Möbelmarkt nur dann auf Dauer wettbewerbsfähig, wenn eine laufende Anpassung an die stetig steigenden Erwartungen der Kunden erfolgt bzw. erfolgen kann.

Aktuell steht die Errichtung des zweiten Hochregallagers an. Aufgrund geänderter innerbetrieblicher und baukonstruktiver Anforderungen ergeben sich dabei (meist geringfügige) Abweichungen von den Festsetzungen des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes. So soll beispielsweise das neue Lagergebäude anders als ursprünglich geplant, keine eigene

Anlieferung mehr erhalten. Der dafür notwendige Ausbau der vorhandenen An- und Auslieferung ist jedoch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.

Durch die 3. Änderung soll deshalb der Vorhaben- und Erschließungsplan an die geänderte Planung für den noch nicht umgesetzten Teil des Vorhabens angepasst werden.

In diesem Zusammenhang sollen außerdem einzelne Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen angepasst bzw. klarstellende und zusätzliche Festsetzungen in den Bauleitplan aufgenommen werden. Als Beispiel sei hier die Zulassung von Photovoltaikanlagen auf den extensiv begrüntem bzw. zu begründenden Dächern genannt.

Die Anpassung an die Gegebenheiten des Marktes erfordert aber auch eine weitere Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen und im Zusammenhang damit den Bau zusätzlicher Stellplätze. Mit der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Träger des Vorhabens ist die:

*Seemoorweg Grundstücksgesellschaft  
GmbH & Co. KG  
Gewerbering 9 – 13  
25469 Halstenbek.*

Rechtsgrundlage für die Änderung ist das Baugesetzbuch in der seit Juli 2009 geltenden Fassung. In dessen § 12 werden die Gemeinden ermächtigt einen - auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger dargelegt Vorhaben- und Erschließungsplanes - 'Vorhabenbezogenen Bebauungsplan' als Satzung zu erlassen.

Für den Fall dieser Änderung wird jedoch die ursprüngliche Bezeichnung als 'Vorhaben- und Erschließungsplan' für die gemeindliche Satzung aus Gründen der Übersichtlichkeit beibehalten.

### **3 Rechtlicher Planungsrahmen**

---

Die folgende Abbildung der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

**Abbildung 1: Planzeichnung der 2. Änderung und Erweiterung (ohne Maßstab)**

## 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

### 4.1 Beschreibung des Vorhabens

In Teil B - Text – des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist unter Punkt A das geplante Vorhaben näher beschrieben. Diese textliche Festsetzung wird im Rahmen der 3. Änderung neu gefasst, so dass planungsrechtlich die Schaffung neuer Verkaufsflächen möglich wird.

Bisher sind für den Möbellabholmarkt 7.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Tatsächlich vorhanden sind 6.940 qm. Aktuell plant der Vorhabenträger eine Erweiterung um 510 qm Verkaufsfläche, die durch Umnutzung einer Lagerfläche (Matratzenlager) gewonnen werden soll.

Aufgrund der neueren Rechtsprechung zählen zur Verkaufsfläche alle Bereiche eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Damit gehören heute insbesondere auch Treppenhäuser, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenauflfläche und die Kassenzone mit zur Verkaufsfläche. Nach dieser Sichtweise verfügt der Möbelabholmarkt bereits heute über eine Verkaufsfläche von 7.230 qm. Mit der aktuell geplanten Erweiterung um 510 qm wird die Verkaufsfläche also 7.740 qm betragen.

Auf längere Sicht könnten ca. 185 qm weitere Verkaufsflächen noch dadurch gewonnen werden, dass in den Verkaufsräumen angeordnete kleinere Büroräume aufgegeben und in die Verkaufsflächen integriert werden. Damit könnte die Verkaufsfläche auf max. 7.925 qm anwachsen.

Mit der 3. Änderung wird deshalb unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs und einer geringen weiteren Entwicklungsreserve die zulässige Verkaufsfläche für den Möbelabholmarkt neu auf max. 8.000 qm festgesetzt.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen unverändert max. 1.000 qm zum Verkauf von Randsortimenten genutzt werden; davon dürfen max. 100 qm auf Baumarktsortimente und max. 50 qm auf Aktionsflächen (Sonderpostensortimente) entfallen. Zum Randsortiment zählt wie bisher, was nicht zum Hauptsortiment Möbel zählt. Auch der Verkauf von Küchengroßgeräten und Unterhaltungselektronik ist nach wie vor nicht zulässig.

Trotz der zu etwa einem Drittel nur rechnerisch bedingten Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche um 1.000 qm ist damit eine Beeinträchtigung von vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen.

## **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die geänderte Planung des Vorhabenträgers angepasst.

Im Bereich der bisher geplanten separaten Anlieferzone des noch zu errichtenden neuen Lagergebäudes des Möbelabholmarktes wird die Baugrenze begradigt und nach Westen verschoben. Zu dem bestehenden Knick muss das Gebäude einen Abstand von mindestens 8 m einhalten.

Damit eine zentrale Anlieferung für beide Läger geschaffen werden kann, muss die vorhandene Warenannahme und Warenausgabe umgestaltet und erweitert werden. Deshalb wird im nördlichen Bereich die überbaubare Grundstücksfläche zu Lasten der hier bisher festgesetzten Hof- und Lagerfläche erweitert.

Aus der Vergrößerung der Verkaufsfläche ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von rund 20 Stellplätzen. Diese sollen zwischen dem Küchenstudio und dem neuen Lagergebäude angeordnet werden. Hierfür wird im Zusammenhang mit einer neuen grünordnerischen Festsetzung zur Stellplatzbegrünung eine zusätzliche Fläche für Stellplätze festgesetzt. In der Folge ergibt sich, dass nun für das Küchenstudio und den Möbelabholmarkt jeweils eigene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

## **4.3 Abstandsflächen**

Nach der bei der Errichtung des Vorhabens geltenden Fassung der Landesbauordnung betrug die Tiefe der Abstandfläche 1 H (= Wandhöhe), mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten war eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m ausreichend. In Sondergebieten konnten geringere Tiefen jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn dies aufgrund der Nutzung des Sondergebietes gerechtfertigt war.

Das Sondergebiet 'Möbel' wurde hinsichtlich der Abstandsflächen wie ein Gewerbegebiet behandelt, da das Sondergebiet insoweit einen 'Spezialfall' eines Gewerbegebietes darstellt.

Nach der aktuell geltenden Landesbauordnung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Allerdings fehlt der Hinweis auf Sondergebiete. Für das Sondergebiet 'Möbel' wären deshalb jetzt höhere Anforderungen als in einem Gewerbegebiet zu erfüllen. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass das Sondergebiet 'Möbel' hinsichtlich der Abstandsflächen wie ein Gewerbegebiet zu behandeln ist.

#### **4.4 Gebäudehöhen**

Die zulässige Traufhöhe wird von 12,50 m auf 13,00 m erhöht. Diese Veränderung ist notwendig, weil bei dem neuen Lagergebäude die langen Spannweiten der Binder (35,40 m) eine größere Binderhöhe erfordern. Die lichte Innenhöhe darf jedoch durch die Binder nicht eingeschränkt werden, weil Gabelstapler aus Sicherheitsgründen bei voll ausgefahrener Hubfunktion auch unter den Bindern frei fahren können müssen.

Die zulässige Gebäudehöhe von 15 m bleibt unverändert. Klarstellend wird jedoch festgesetzt, dass auf dem Dach errichtete Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden.

#### **4.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

##### **4.5.1 Stellplatz- und Fassadenbegrünung**

Nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen zu begrünen. Hieran wird grundsätzlich festgehalten.

Die zusätzlich notwendig werdenden Stellplätze sollen jedoch zwischen den Gebäuden des Küchenstudios einerseits und des Möbelmarktes andererseits angeordnet und von den Mitarbeitern des Möbelmarktes genutzt werden. In dem Gebäudezwischenraum fänden Bäume keine ausreichenden Entwicklungsbedingungen vor, so dass hier auf das Anpflanzen von Bäumen verzichtet werden soll. Stattdessen soll die Nordfassade des neuen Lagergebäudes begrünt werden. Je Stellplatz sind 3 m der Fassade zu begrünen; bei 20 Stellplätzen ergibt sich somit eine auf 60 m begrünzte Fassade.

Die Festsetzungen zur Stellplatz- und Fassadenbegrünung werden entsprechend ergänzt.

#### 4.5.2 Dachbegrünung und Nutzung der Sonnenenergie

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Dach des neuen Lagergebäudes Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu installieren.

Dächer sind im Sondergebiet 'Möbel' insbesondere zur Reduzierung des Abflusses des Niederschlagswassers extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann deshalb allein schon aus hydraulischen Gründen nicht verzichtet werden. Da auf Flachdächern die Solarelemente jedoch üblicherweise auf Gestellen montiert werden, ist eine solche Zusatznutzung mit einer extensiven Dachbegrünung zu vereinbaren.

Deshalb werden auf Gestellen montierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den begrünten Dächern zugelassen.

#### 4.5.3 Feuerwehrumfahrten

Nach dem geltenden Bebauungsplan dürfen Feuerwehrumfahrten nur als Schotterrasen ausgeführt werden. Hiergegen hat die Feuerwehr Halstenbek jedoch mittlerweile Bedenken erhoben. Deshalb werden mit der 3. Änderung für Feuerwehruzufahrten auch andere wasser-durchlässige Oberflächen zugelassen.

### 4.6 **Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und haben damit in der Fassung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 bzw. der dazu durchgeführten Änderungen unverändert Gültigkeit bzw. werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Grünordnung.

## **5 Verkehrliche Erschließung**

---

### ▪ **KFZ-VERKEHR**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für den Kfz-Verkehr unverändert über den 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. 1.000 qm nicht zu rechnen. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist das Ziel der Änderung auch nicht eine Erhöhung der Kundenfrequenz, sondern eher das Halten der derzeitigen Kundenzahl.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 im Jahre 1998 wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, der die Ansiedlung eines

7.500 m<sup>2</sup> großen SB-Möbelmarktes zugrunde lag. Daraus ging seinerzeit hervor, dass durch die zusätzlich erzeugten Verkehre an den signalisierten Knotenpunkten Lübzer Straße/ Gärtnerstraße und BAB-Anschluss / Gärtnerstraße / Seemoorweg keine spürbare Veränderung in der Belastungssituation zu erwarten sei und die bereits vorhandenen Engpässe nicht maßgeblich verstärkt würden.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Erweiterung der Verkaufsflächen des SB Philip Möbelmarktes.

#### ▪ **RUHENDER VERKEHR**

Bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden aufgrund der Erweiterung der Verkaufsflächen rechnerisch 20 Stellplätze benötigt. Die hierfür benötigte Fläche wird in der Planzeichnung festgesetzt.

#### ▪ **ÖPNV**

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.

## **6 Ver- und Entsorgung**

---

Alle erforderlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Durch die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 wird die Ver- und Entsorgung nicht berührt.

## **7 Umweltprüfung**

---

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

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

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

## 8 Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch<sup>1</sup>

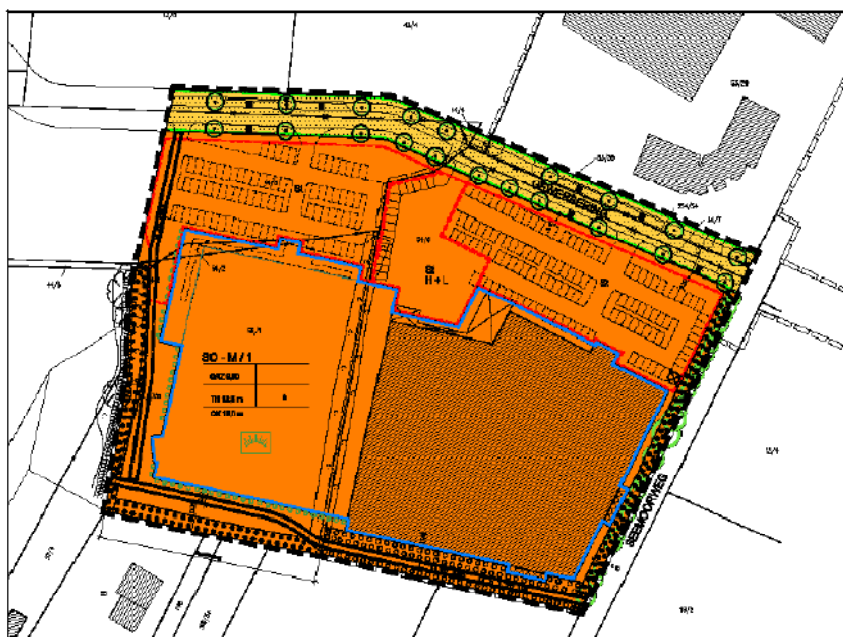
### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zum V+E-Plan Nr.1 (rechtskräftig seit 09.11.1998) wurde durch das Büro Landschaftsarchitektur ZUMHOLZ ein Grünordnungsplan (GOP) mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Zur Vergrößerung des Gewerbe- und Sondergebietes wurde 2003 eine 2. Änderung und (westliche) Ergänzung des Plangebietes um ca. 1,2 ha vorgenommen (rechtskräftig seit 01.09.2005). Zur 2. Änderung und Ergänzung des V+E-Planes Nr. 1 wurde durch das Büro Landschaftsarchitektur ZUMHOLZ ein Grünordnerischer Beitrag (GOB) mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Abbildung 2 - Planzeichnung 2.Änd. V+E-Plan Nr.1



Da zum Zeitpunkt der GOP- und GOB-Erstellung (bis Ende 2003) die seit 20.07.2004 gem. BauGB geltende Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung bei Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes noch nicht bestand, gibt es für das Plangebiet bisher keinen Umweltbericht.

Im Rahmen der 2. Änd. des V+E-Planes wurde, aufgrund der geplanten Geschossfläche von 11.950 qm im bisherigen Außenbereich, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVP-Gesetz durchgeführt. Die UVP hat zusammengefasst ergeben, dass das geplante Vorhaben gemäß UVP-Gesetz zulässig ist.

<sup>1</sup> Der Umweltbericht beschränkt sich derzeit noch auf eine Beschreibung des Bestandes.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des V+E-Planes Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änd. des V+E-Planes Nr.1, d.h. die Bereiche Küchen Aktuell, SB Philip und Gewerbering.

Planungsanlass ist die Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 1.000 qm. Planungsziel ist die Neufestsetzung der zulässigen Nutzung sowie die Übernahme der Dispense zur Überschreitung der Baugrenzen und der Traufhöhe.

Die Abarbeitung der wesentlichen Belange von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und Bewertung, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, Grün-Festsetzungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) ist im Rahmen des Grünordnungsplanes zum V+E-Plan Nr.1 sowie des Grünordnerischen Beitrages zur 2.Änderung des V+E-Planes Nr.1 erfolgt.

Für die Umweltprüfung stellt (mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Belange) der rechtskräftige V+E-Plan Nr.1, 2. Änd. die Ausgangslage und die 3. V+E-Planänderung das weitere Vorhaben dar.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die mögliche Veränderung umweltrelevanter Belange durch die Planung im Rahmen der 3. V+E-Planänderung.

#### ▪ **ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE**

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet.

Im Rahmen der 3. Änderung erfolgt eine Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange, wobei für den Artenschutz der tatsächliche Bestand maßgeblich ist, d.h. für den Erweiterungsbereich der 2.Änderung des V+E-Planes gilt in artenschutzrechtlicher Hinsicht nur der nördliche Bereich (Küchenstudio) als bebaut.

Da die 2. Änderung des V+E-Planes rechtskräftig ist, gilt der südliche Bereich als gemäß den Festsetzungen bereits bebaut, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist abgearbeitet.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht gilt der südliche Bereich (entsprechend dem tatsächlichen aktuellen Bestand) noch als unbebaut, d.h. es muss eine aktuelle artenschutzrechtliche Bestands- und Eingriffsbewertung erfolgen, die berücksichtigt, dass dieser Bereich derzeit tatsächlich noch nicht bebaut ist.

#### **8.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

Für das Gebiet westlich des Seemoorweges in einer mittleren Tiefe von ca. 180 m sowie südlich des Gewerberings in einer mittleren Tiefe von ca. ca. 145 m soll eine 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 vorgenommen werden.

Planungsziel der 3. Änderung des V+E-Planes ist die Erhöhung der Verkaufsfläche für den Möbelabholmarkt (SB Philip).

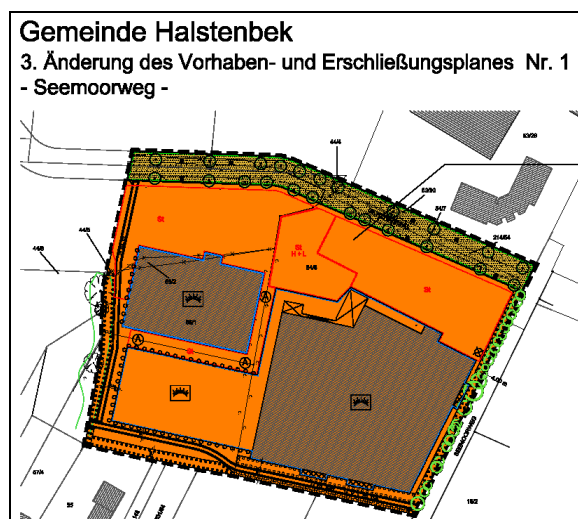
#### ▪ ART DES VORHABENS UND FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet soll wie in der rechtskräftigen 2. Änd. des V+E-Planes als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 und als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Verkaufsfläche soll von bisher max. 7.000 qm auf max. 8.000 qm und die Traufhöhe von bisher max. 12,50 m auf 13,00 m erhöht werden. Im Norden sollen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden. Im Anlieferungsbereich und zwischen dem Möbelabholmarkt und dem Küchenstudio sollen neue Stellplätze geschaffen werden.

In Abstimmung mit der UNB und der Gemeinde Halstenbek entfällt, aufgrund der Lage der Stellplätze für diese die Anpflanzverpflichtung von ‚1 Laubbaum pro 4 Stellplätze‘, stattdessen soll die nördliche Fassade begrünt werden.

Für die Erhöhung der Traufhöhe und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden wurden bereits Dispense (Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes) erteilt; mit der 3. Änd. des V+E-Planes werden die genehmigten Abweichungen nachvollzogen.



#### 8.1.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

Der **Regionalplan 1998** stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn befindet; regionale Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden.

Der **Landschaftsrahmenplan 1998** trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde (4. FNP-Änderung wirksam 30.11.2004) wird das Plangebiet entsprechend der Darstellung im V+E-Plan Nr.1, 2.Änd. als Sondergebiet dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde wird das Plangebiet überwiegend als für Gewerbe geeignet dargestellt.

In Fachgesetzen und Fachplänen sind damit keine Ziele des Umweltschutzes die speziell für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind festgelegt. Entsprechend waren solche Ziele bei der Planung nicht zu berücksichtigen.

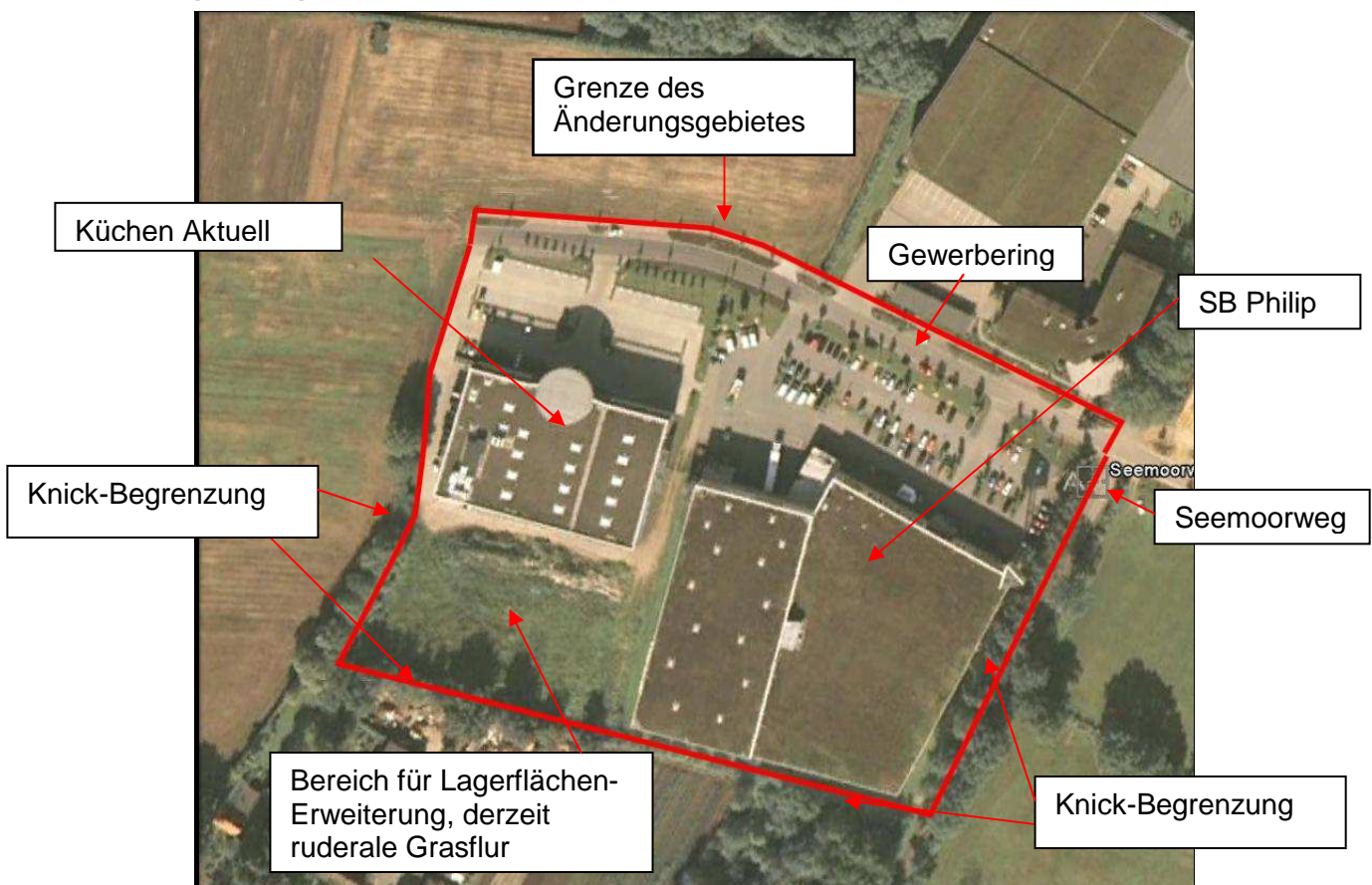
## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet, südwestlich der Autobahnabfahrt Krupunder im westlichen Anschluss an den Seemoorweg und südlichen Anschluss an den Gewerbering.

Im Westen und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (geplante Gewerbeflächen gemäß F-Plan), im Süden gemischte Bauflächen und Wald, im Südwesten Grünflächen und Wald und im Norden/ Nordosten vorhandene und geplante (gemäß B-Plan Nr.66) Gewerbeflächen an.

Abbildung 3 - Google-Luftbild, Bildaufnahme 13.September 2006



Im Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet durch Gehölzstrukturen wie Knicks und Baumreihen eingegrünt, im Norden befinden sich große Stellplatzanlagen. Dazu gibt es im rechtskräftigen V+E-Plan Nr.1, 2.Änd. folgende Festsetzung:

PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit einem standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> freizuhalten; mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume ist zwischen den Stellplätzen anzuordnen.

Die Situation stellt sich im April 2010 vor Ort wie folgt dar:

- Bereich SB-Philip Möbel-Mitnahmemarkt (V+E Nr.1, rechtskräftig 1998); Bäume wurden gepflanzt.

#### ▪ SCHUTZGÜTER NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Das als Sondergebiet mit überbaubaren Flächen und Stellplatzflächen festgesetzte Baugebiet wurde mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches in Anspruch genommen.



ruderales Grasflur, randliche Knicks



ruderales Grasflur

Die unbebaute Fläche stellt sich derzeit als ruderales Grasflur dar.

Die übrigen Flächen sind entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 überwiegend versiegelt. Im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich befinden sich innerhalb und außerhalb an das Plangebiet angrenzend Gehölzstrukturen (Baumreihe, Knicks, Sträucher).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen gewerblichen Bebauung überwiegend städtisch geprägt.

Der bisher unbebaute Bereich ist durch die vorhandene Grasflur eher landschaftlich geprägt; aufgrund der rechtskräftigen Festsetzung als Sondergebiet ist auch dieser Bereich planungsrechtlich kein landschaftlich geprägter Bereich mehr.

Die randlichen Gehölzstrukturen sind durch Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen gesichert.

#### **Bewertung**

Naturhaushalt und Landschaftsbild des Plangebietes besitzen überwiegend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die vorhandenen Einzelbäume, die Baumreihe und die randlichen Knicks besitzen als potenzielle Nist-, Brut- und Wohnstätte für Vögel eine Bedeutung für den Artenschutz; die Bäume besitzen auch für das Ortsbild eine hohe Bedeutung.

Durch die Beibehaltung der Festsetzung einer Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 wird die max. zulässige Versiegelung weder verringert noch vergrößert, sodass **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutzgüter **Boden** und **Wasser** stattfindet.

Durch die Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe um 0,50 m (von 12,50 m auf 13,00 m) ist bei Übernahme sämtlicher Grün-Festsetzungen in die 3. Änderung des V+E-Planes **kein Eingriff** in das **Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz nach § 42 (1) BNatSchG und EU-Recht**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungsart, stellt das Plangebiet überwiegend keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen sowie die ruderalen Grasflur südlich von Küchen Aktuell können Tieren als Lebensraum dienen.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) und Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt).

Eine faunistische Potenzialabschätzung bzw. gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Alte Lebensraumressourcen wie die großen Bäume am Seemoorweg sowie die drei Eichen im westlich angrenzenden Knick als auch die Sträucher der Knicks können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein.

Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen, Vögeln können sie als Niststätte dienen. Die Gebäude können u.a. Fledermäusen als Tagesverstecke und Quartierstandort und Vögeln wie Schwalben (Rauchschwalben) und Mauersegler als Niststätte dienen.

Die ruderalen Grasfläche kann **Fledermäusen** auf der Nahrungssuche als Jagdhabitat (z.B. für die typische Dorffledermaus 'Breitflügelfledermaus') dienen. Diese sucht in einem Umfeld von ca. 1,0 – 1,5 km um die Quartiere ihre Nahrung. In dieser Distanz gibt es ausreichend Ausweich-Nahrungshabitats, sodass die Überplanung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt. Die randlichen Knicks/ Gehölzreihen sind als erhaltenswerte Leitlinien für Fledermäuse auf der Nahrungsjagd einzustufen.

### **Bewertung**

Damit die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung/ Rückschnitt vorhandener Gehölzstrukturen) außerhalb der Vogelbrutzeit d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Die Beseitigung der Bäume in der Baumreihe entlang des Seemoorweges wird durch eine Erhaltungsfestsetzung ausgeschlossen. Die Beeinträchtigung der Knicks wird durch die Schaffung eines vorgelagerten 5,00 m breiten Knickschutzstreifens vermieden/ minimiert.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind damit **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

### **Altablagerungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen liegen zurzeit nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Altlasten sind somit nicht zu erwarten.

#### ▪ **SCHUTZGUT MENSCH/ MENSCHLICHE GESUNDHEIT (LÄRM)**

Im Rahmen der 2. Änderung des V+E-Planes Nr. 1 wurden zum Thema Lärm und Verkehr durch das 'Büro Masuch + Olbrisch' 2 Kurzstellungnahmen erstellt.

Die vom 'Büro Masuch + Olbrisch' am 09.07.2003 erstellte 'Lärmtechnische Kurzstellungnahme zur geplanten Anlieferzone' (Notanlieferung SB-Philip) stellt fest, dass unter den angenommenen Voraussetzungen (3 Lieferfahrten pro Tag) die Anlage alle Anforderungen der TA Lärm erfüllt und damit aus der Sicht des Immissionsschutzes genehmigungsfähig ist.

Eine vom 'Büro Masuch + Olbrisch' am 09.07.2003 erstellte 'Verkehrstechnische Kurzstellungnahme zum V + E -Plan Nr. 1, 2. Änderung stellt fest, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ansiedelung des Küchenmarktes neben dem vorhandenen SB Philip Möbelmitnahmemarkt bestehen, da die zusätzlichen Kundenverkehrsfahrten in erster Linie außerhalb der Spitzenbelastungszeiten des allgemeinen Verkehrsaufkommens zu erwarten sind.

Die im Rahmen der 2. Änderung des V+E-Planes Nr. 1 geplante seitliche Notanlieferung von Westen entfällt durch die veränderte Gebäudeplanung in der 3. Änderung des V+E-Planes; die Anlieferung erfolgt nun ausschließlich von Norden.

Neue Stellplätze sind ausschließlich nördlich der vorhandenen bzw. des neuen Gebäudes geplant.

### **Bewertung**

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens durch Kunden- und Lieferverkehre sind seit 1998 in mehreren verkehrstechnischen Untersuchungen geprüft worden. Verkehrstechnische Auswirkungen der ermittelten rechnerischen Verkehrszuwächse waren nicht nachweisbar.

Aufgrund der neueren Rechtsprechung zählen zur Verkaufsfläche alle Bereiche eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Nach dieser Sichtweise verfügt der Möbelabholmarkt bereits heute über eine Ver-

kaufsfläche von 7.230 qm. Aktuell geplant bzw. bereits vollzogen ist eine Erweiterung um 510 qm Verkaufsfläche, so dass die Verkaufsfläche zurzeit 7.740 qm beträgt. Somit bestehen noch max. 240 qm Entwicklungsreserve.

Nur die effektive zusätzliche Verkaufsfläche (max. 750 qm) könnte ein zusätzliches, bisher noch nicht betrachtetes Verkehrsaufkommen auslösen.

Das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel benötigt zu einer angemessenen Präsentation einen entsprechenden Flächenbedarf. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Vergrößerung der Ausstellungs- und Verkaufsfläche nur zu einer vernachlässigbar geringen und allenfalls rechnerisch ermittelbaren Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs führen wird.

Durch den Wegfall der Notanlieferungsmöglichkeit von Westen her verringert sich die Immissionsbelastung im südlich angrenzenden Mischgebiet.

Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 1.000 qm bei gleichzeitigem Wegfall der seitlichen Anlieferungsmöglichkeit ist **keine Beeinträchtigung des Menschen/ der menschlichen Gesundheit** durch die 3. Änd. des V+E-Planes zu erwarten.

#### ▪ **SCHUTZGEBIETE (NATUR-, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER)**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen. Es gilt die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung mit den Auflagen für zu verwendende Baumaterialien.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes (mit Ausnahme der Knicks) oder in dessen Nähe ebenso wenig vorhanden wie Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Die Knicks werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Damit sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und –objekten** durch die Plangebietsänderung zu erwarten.

#### 8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Aufgrund der Beibehaltung einer GRZ von 0,8 und Übernahme sämtlicher Festsetzungen zur Grünordnung aus dem rechtskräftigen V+E-Plan Nr.1, 2. Änd. wird sich der Umweltzustand durch die Planung nicht anders entwickeln als ohne Durchführung der Planung.

Ohne die V+E-Planänderung würde sich das Plangebiet wie im rechtskräftigen V+E-Plan Nr.1, 2. Änd. entwickeln, die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um 1.000 qm, (von max. 7.000 qm auf max. 8.000 qm) wäre nicht möglich.

### 8.2.3 Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der 3. V+E-Planänderung werden sämtliche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aus der rechtskräftigen 2. Änderung des V+E-Planes übernommen; dies sind:

- Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Knicks und Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Flächen zum Erhalt)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (südlich SB-Philip)
- Festsetzung zum Anpflanzen von Hecken oder berankter Zäune zur Einfriedung
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
- Festsetzungen zur Dachbegrünung

### 8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da die 3. Änderung des V+E-Planes im Wesentlichen der Schaffung veränderter Nutzungsmöglichkeiten (Erhöhung der Verkaufsfläche, Schaffung zusätzlicher Stellplätze) für ein ansonsten gleichbleibend festgesetztes Gebiet dient.

## 8.3 **Zusätzliche Angaben**

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich.

## 8.4 **Zusammenfassung**

Für das Gebiet der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1, westlich des Seemoorweges sowie südlich des Gewerberings, soll eine 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 vorgenommen werden. Das Plangebiet soll wie in der rechtskräftigen 2. Änd. des V+E-Planes als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 und als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Planungsziel ist die Erhöhung der Verkaufsfläche für den Möbelabholmarkt (SB Philip) von bisher max. 7.000 qm auf max. 8.000 qm. Gleichzeitig sollen die zulässige Traufhöhe von bisher max. 12,50 m auf 13,00 m erhöht, die überbaubaren Grundstücksflächen im Norden erweitert und im Anlieferungsbereich und zwischen dem Möbelabholmarkt und dem Küchenstudio neue Stellplätze geschaffen werden.

Im Rahmen der 3. V+E-Planänderung werden sämtliche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aus der rechtskräftigen 2. Änderung des V+E-Planes übernommen; dies sind u.a.:

- Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Knicks, Bäumen und Sträuchern auf Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen und Bauflächen
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung

Durch die Beibehaltung der Festsetzung einer Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 wird die max. zulässige Versiegelung weder verringert noch vergrößert, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser stattfindet. Durch die Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe um 0,50 m (von 12,50 m auf 13,00 m) ist bei Übernahme sämtlicher Grün-Festsetzungen kein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Durch die Übernahme sämtlicher Grün-Festsetzungen in die 3. Änderung des V+E-Planes sind, bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche um 1.000 qm bei gleichzeitigem Wegfall der seitlichen Anlieferungsmöglichkeit ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen/ der menschlichen Gesundheit durch die 3. Änd. des V+E-Planes zu erwarten.

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich **durch die geänderte Baugebietsentwicklung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

## 9 Schallschutz

---

Ziel der 3. Änderung ist u. a. der Wegfall der im Südwesten geplanten Warenanlieferung. Damit entfällt eine mögliche Lärmquelle, die sich nachteilig auf die südliche angrenzende Bebauung hätte auswirken können.

Die Belange des Schallschutzes werden durch die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 nicht nachteilig berührt.

## 10 Altablagerungen

---

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im erweiterten Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

## 11 Wasserschutzgebiet

Der V + E-Plan liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen. Auf die Genehmigungspflicht zur Nutzungsänderung von Dauergrünland gemäß WSG-VO wird hingewiesen.

In der Schutzzone III ist der Gebrauch von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- oder Wegebau, für den Bau von Wällen u. dgl. verboten. Die Materialanforderungen der RiStWag<sup>2</sup> und die Empfehlungen der LAGA<sup>3</sup> sind zu beachten.

## 12 Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Halstenbek aus der Durchführung der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 nicht.

## 13 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt zusammenfassend die Flächengrößen der in der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 dargestellten Flächen wieder:

Sondergebiet	26.049 m <sup>2</sup>	89,3%
<i>davon Flächen für Anpflanzungen</i>	<i>868 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen für Erhalt von Bepflanzungen</i>	<i>1.266 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,...</i>	<i>8.455 m<sup>2</sup></i>	
Verkehrsfläche	3.134 m <sup>2</sup>	10,7%
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>29.182 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Stand: 26.04.2010

<sup>2</sup> Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten

<sup>3</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.03.2011 gebilligt.

Halstenbek, den .....

Bürgermeisterin