

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans von Haselau und Haseldorf „Nördlich Altendeicher Chaussee“ der Gemeinde Haselau

Der Bebauungsplan Nr. 2B wurde im Jahr 1991 rechtskräftig. Das Plangebiet ist darin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem sind die Anbauverbotszone an der Landesstraße 261 und die nicht wirksame Grenze eines 1999 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet.

Die Gemeinde Haselau hat das Planaufstellungsverfahren zur 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans von Haselau und Haseldorf „Nördlich Altendeicher Chaussee“ durchgeführt und abgeschlossen, um auf einer ca. 1,02 ha großen bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der ortsansässigen Bestandsbetriebe sowie zur Sicherung des Gewerbes in Haselau zu schaffen, indem die hierfür benötigten Gewerbeflächen in Verbindung zu Bestandsbebauungen ausgewiesen werden. Die vorbereitende Bauleitplanung erfolgt zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB mit Blick auf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2B „Nördlich Altendeicher Chaussee“.

Die Planung erfolgt nördlich der Altendeicher Chaussee (= Landesstraße 261) auf Flurstück 506 (teilweise) der Flur 5 in der Gemarkung Haselau.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, aber in Nachbarschaft zu bereits bebauten Grundstücken und fügt sich hinsichtlich der Gesamtentwicklung in die gemischt genutzten Bauungen im Westen und Osten und gemischten Bauungen südlich der Altendeicher Chaussee bzw. insgesamt in die bestehende Dorfstruktur ein.

Nach der LEP-Fortschreibung 2021 kommt der Gemeinde Haselau keine zentralörtliche Funktion zu, sie kann jedoch unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge vornehmen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie für die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe.

Im April 2018 wurde im Zuge einer Besprechung mit Vertretern der Landesplanungsbehörde und des Kreises Pinneberg von Seiten der Landesplanungsbehörde diese Fläche vorgeschlagen. Hier wurde die Auffassung vertreten, dass dieses Gebiet, vor weiterer Inanspruchnahme von Flächen im derzeit unbeplanten Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet bzw. im regionalen Grünzug, favorisiert werden soll. Aufgrund der Verbindung zu bestehenden Gewerbenutzungen und der Lage an der L 261 wurde die nunmehr zur Rede stehende Fläche als geeignet identifiziert, um ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan von Haselau und Haseldorf (1988) beinhaltet für den Plangeltungsbereich die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft.

Im gemeindlichen Landschaftsplan (2002) ist für den Plangeltungsbereich eine Ackerfläche dargestellt, aber abgesehen von einer erforderlichen Ortsrandeingerünung für die westlich angrenzende Bestandsbebauung sind keine besonderen Entwicklungsziele oder -maßnahmen enthalten. Die seither anvisierten baulichen Entwicklungen südlich der Altendeicher Chaussee weisen keine entsprechende Eignung für eine gewerbliche Bebauung auf.

Das geplante Gewerbegebiet kann direkt von der Altendeicher Chaussee erschlossen werden, so dass keine Erschließungsstraße erforderlich wird.

Entlang der westlichen und östlichen Seiten wird der Plangeltungsbereich durch Bestandsbebauungen eingefasst und im Süden verläuft die L 261 mit begleitendem Großbaumbestand.

Ziel der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes von Haselau und Haseldorf ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche (G) unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone an der L 261.

Flächenhafte Eingriffe erfordern eine Kompensation von ca. 4.700 m² bzw. Ökopunkten, die vollständig innerhalb des Naturraums aus dem bestehenden gemeindeeigenen Ökokonto 42KOM.2005-0046 (anerkannt durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg) abgegolten werden kann.

Im Zuge der Bauleitplanung fanden Berücksichtigung ...

- die Belange der menschlichen Gesundheit mit besonderem Fokus auf Aspekte des Immissionsschutzes aufgrund von anzunehmenden Verkehrslärmbelastungen von der L 261,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt sowie des Artenschutzes vor allem aufgrund einer möglichen oder zu erwartenden Betroffenheit von Großbäumen und anderen Gehölzen,
- die Belange der Flächenbeanspruchung und des Bodenschutzes einschließlich des Erfordernisses zur Bereitstellung von Kompensationsflächen innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs,
- die Belange der Wasserwirtschaft bezgl. Abwasserableitung und der Oberflächenentwässerung durch die Bereitstellung von Flächen für die Retention und Verdunstung des von Baugrundstücken abfließenden Oberflächenwassers sowie bezgl. einer Verbandsrohrleitung,
- die Belange der Luftqualität und des Klimaschutzes,
- die Belange des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere zur Erhaltung von Großbäumen an der L 261 und zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung,
- die Belange der Kulturgüter einschließlich einer örtlichen Überprüfung durch das Archäologische Landesamt und der Sachgüter im Bereich der Ortsrandlage,
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Haselau und Haseldorf für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

▪ Lärmimmissionen:

Das Plangebiet liegt in immissionsschutzrechtlich relevanter Nähe zu einem Dorfgebiet bzw. gemischten Bauflächen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH vom 24.08.2021 wären in dem geplanten Gewerbegebiet die benachbart bestehenden Betriebe (Dachdeckerei, sowie Heizungs- und Sanitärbetrieb) nach der Typisierungslehre der Baunutzungsverordnung auch in einem Dorf/ Mischgebiet zulässig. Durch die umliegenden Wohnbebauungen müssen sie diese bereits schalltechnisch berücksichtigen, sind insofern schon beschränkt. Es findet insofern keine Verschlechterung für die Wohnbebauungen statt, zumal wie bisher an diesen ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tag und 45 dB(A) nachts einzuhalten ist.

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG zu den bestehenden nahegelegenen gemischten Nutzungen wird eingehalten.

Die L 261 wird als mögliche Lärmquelle beachtet. Es sind entsprechend der Stellungnahme des LLUR-SH vom 24.08.2021 zur Tagzeit im Gewerbegebiet 65 dB(A) und zur Nachtzeit 50 dB(A) zulässig. Der für die passiven Schallschutzmaßnahmen erforderliche maßgebliche Außenlärm-

pegel ergibt sich nach der DIN 4109-2 für Räume, die zur Tagzeit genutzt werden, aus dem Beurteilungspegel tags + 3 dB(A) bzw. für Räume, die zur Nachtzeit genutzt werden, aus dem Beurteilungspegel nachts + 13 dB(A); in beiden Fällen ergibt sich danach 68 dB(A), welches dem „alten“ Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)) entspricht.

Mit Verweis auf die DIN 18005, die einen ungestörten Schlaf bei geöffneten Fenstern nur bei Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) beschreibt, wird im Zuge der nachgeordneten Planungsebenen voraussichtlich eine Festsetzung zu schallgedämmten Be- und Entlüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer möglicher Betriebsleiterwohnungen erforderlich.

Nachweise zur Schalldämmung sind voraussichtlich im jeweiligen nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

Für Schlaf und Kinderzimmer sind voraussichtlich im gesamten Plangebiet schalldämmende Zu- und Abluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

▪ Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. erhebliche Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.), Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde Haselau nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet. Gegebenenfalls kann es erforderlich werden, den entsprechenden Verträglichkeitsnachweis auf einer nachgeordneten Planungs- oder Genehmigungsebene zu erbringen, da erst dann das konkrete Vorhaben im Plangebiet auf Grundlage einer Betriebsbeschreibung betrachtet werden kann. Bezügl. etwaiger Lichtimmissionen ist auch § 41a BNatSchG zu beachten.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Haselau nicht vor. Allgemeine Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung werden von der Gemeinde Haselau als nicht erheblich eingeschätzt.

- Erholungseinrichtungen mit einer besonderen Bedeutung und einem Erfordernis für Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der Planung wird die Nutzung des entlang der nördlichen Seite der L 261 verlaufenden Geh- und Radwegs zu beachten und die Funktion aufrechtzuerhalten sein.
- Entlang der Altendeicher Chaussee (L 261) sind die straßenbegleitend stehenden Großbäume zu beachten und möglichst zu erhalten; ggf. dennoch eintretende Baumverluste werden nachzupflanzen sein.

Nach § 21 LNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher ist seitens der Gemeinde Haselau eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Waldflächen sind im oder am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.
- Es werden voraussichtlich keine Kompensationserfordernisse mit spezifischer Ausrichtung auf das Schutzgut Pflanzen (einschließlich der biologischen Vielfalt) ausgelöst
- Es sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im Plangeltungsbereich vorhanden. Die Lage in einem 1969 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet ist für die Planung nach Kenntnis der Gemeinde Haselau nicht maßgeblich, denn für die Gemeinde und deren Umgebung ist derzeit das Landschaftsschutzgebiet „LSG 04 Pinneberger Elbmarsch“ zu berücksichtigen – und dieses reicht zwar im Norden an das Plangebiet heran, erstreckt sich allerdings nicht auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4. Funktionen eines wirksamen Landschaftsschutzgebietes werden durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.
- Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.

- In den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Zu deren Schutz dürfen Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Fledermausarten können in Großbäumen und in Bestandsgebäuden des Umfelds vorkommen. Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten ist eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. einzuhalten.

Beleuchtungen müssen gemäß § 41 a BNatSchG die Belange des Artenschutzes berücksichtigen, insektenfreundlich ausgeführt werden und Beeinträchtigungen vom Umgebungsbereichen vermeiden.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.

- Landwirtschaft / Flächennutzung: Aufgrund der geplanten Gewerbebebauungen wird künftig die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche entfallen.
- Im Plangeltungsbereich stehen Kleimarsch und Dwogmarsch als weitverbreitete naturraumtypische Bodentypen an. Der Bereich der L 261 ist eine künstliche Aufschüttung. Ergebnisse einer Bodenuntersuchung liegen bisher nicht vor.

Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, eine Abwasseranlage und die Herstellung Anlagen zur Aufnahme des Oberflächenwassers führen zu Eingriffen in das Schutzgut Boden und verursachen einen Kompensationsbedarf von voraussichtlich ca. 4.700 m² Kompensationsfläche bzw. entsprechend vielen Ökopunkten.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird voraussichtlich durch eine Bereitstellung von Ökopunkten aus dem bestehenden gemeindeeigenen Ökokonto 42KOM.2005-0046 innerhalb des Gemeindegebietes von Haselau abgegolten.

Sofern im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend zu benachrichtigen.

- Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form eines offenen privaten Grabens und der parallel zur L 261 verlaufenden Verbandsrohrleitung 3li vorhanden. Der Verlust eines offenen Grabenabschnitts kann eine Grabenueanlage am Rand des Planänderungsbereichs ausgeglichen werden. Die Verbandsrohrleitung kann erhalten werden. Das Verbandsgewässer 3li wird gemäß den Berechnungen eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes (d+p 2021) nur mit einer Abflussspende von max. 1,2 l/(s*ha) belastet.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Oberflächenversickerung nicht möglich sein, denn Klei- und Dwogmarsch weisen in der Regel keine ausreichende Durchlässigkeit auf.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Retention, Verdunstung und 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 unter Verwendung eines vorliegenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes.

- Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden von der Gemeinde Haselau nicht erwartet. Minimierungen durch Maßnahmen wie Elektromobilität, Dachbegrünungen, energiesparender Heizungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie / -wärme, bestimmter Baukörperformen und Materialverwendungen werden angeregt.
- Auswirkungen der Planumsetzung auf das Landschaftsbild werden durch das Entstehen neuer Gebäude und Gewerbeflächen gegeben sein. Durch eine Erhaltung der Großbäume an der L 261, eine Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, das Anfügen des Gewerbegebietes an den bisherigen Ortsrand und durch eine Pflanzung von Hecken und Bäumen entlang der nördlichen Plangebietsseite können die Auswirkungen so gemindert werden, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
- Von der L 261 reicht ein archäologisches Interessengebiet bis in das Plangebiet. Im Zuge der Planrealisierung können archäologische Funde getätigt werden. Grundsätzlich ist zu beachten,

dass gemäß § 15 DSchG derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

- Bauliche Maßnahmen könnten auf die Kulturdenkmale Altendeicher Chaussee 159 und 161 wirken, so dass im Zuge der nachgeordneten Bauvorhaben- und Baugenehmigungsplanung gemäß § 12 DSchG eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wird.
- Auf Grundlage einer im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu erstellenden qualifizierten „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ wird sich aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft das Erfordernis ergeben, die genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation gemäß der politischen Willensbildung der Gemeinde Haselau teilweise innerhalb sowie bezüglich des Flächenausgleichs außerhalb des Plangeltungsbeereichs abzugelten bzw. umzusetzen.

Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2023 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Der Kreis Pinneberg als Fachbereich Service, Recht und Bauen, Regionalplanung und Europa nahm mit Schreiben vom 21.02.2020 und vom 27.08.2021 zu den Planungsunterlagen Stellung. Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 19.12.2022 bis zum 20.01.2023 (einschließlich) mit Schreiben vom 13.12.2022.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zur Einhaltung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- zur Unbedenklichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes,
- zur Lage in einem archäologischen Interessengebiet,
- zur Lage in Nähe von Kulturdenkmälern und zu einem archäologischen Interessengebiet,
- zur Konkretisierung der gewerblichen Nutzung und zu Festsetzungen auf der nachgeordneten Planungsebene,
- zur Lage an der L 261 und deren Anbauverbotszone sowie zur Verkehrsanbindung / -erschließung,
- zu Bodenverhältnissen und zur Behandlung des Bodens,
- zu Verbandsgewässern,
- zur Sammlung, Retention und Ableitung bzw. Behandlung von Niederschlagswasser, zur Grabengestaltung sowie zur Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes,
- zu Kompensationsmaßnahmen,

Die Gemeinde hat sich eingehend mit den aufgeworfenen Themen befasst und die erforderlichen Auskünfte bei qualifizierten Fachbüros und Behörden eingeholt.

Im Ergebnis hat die Gemeinde Haselau festgestellt, dass sie entsprechend der Angaben in der Begründung und im Umweltbericht in eigener Verantwortung über den Bauleitplan entscheidet.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans von Haselau und Haseldorf wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung gewerblichen Bauflächen „G“ auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich der Altendeicher Chaussee nicht bestehen und dass alle Umweltbelange so berücksichtigt werden können, dass bei Beachtung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen - insbesondere mit Blick auf die im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs - keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

Die geeigneten Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungen ohne weitere Änderungen in der Bauleitplanung beantwortet werden.

Die Gemeinde Haselau hat sich - unterstützt durch eine Fachplanung zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch eine moderate gewerbliche Bauflächenentwicklung in der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet werden kann und sich die bauliche Ergänzung der Ortslage in angemessener Weise realisieren lassen wird auf Grundlage der durchgeführten Vorabstimmungen mit dem Kreis Pinneberg.